

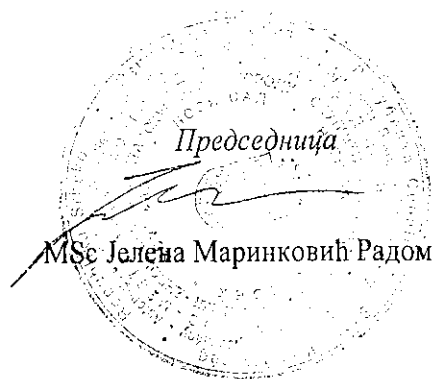
На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута IB-12 у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXVI седници од 29. априла 2022. године, доноси

## ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута IB-12 у Новом Саду, пре излагања на јавни увид са 152. седнице од 28.10.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута IB-12 у Новом Саду са 168. (јавне) седнице Комисије за планове од 10.02.2022. године.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-886/2021-I  
29. април 2022. године  
НОВИ САД

  
Председница  
МСс Јелена Маринковић Радомировић

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 XXVI седници од 29. априла 2022. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗАПАДНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА ИБ-12 У НОВОМ САДУ**

### **УВОД**

План детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду, (у даљем тексту: План) обухвата подручје од 29,40 ha у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад III.

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

#### **I. ОПШТИ ДЕО**

##### **1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 25/21).

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) (у даљем тексту: План генералне регулације), који је дефинисао да је основ за реализацију планираних садржаја на обухваћеном простору план детаљне регулације.

Планом генералне регулације дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене, а овим планом детаљно се дефинишу правила уређења и грађења, у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

##### **2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

###### **„ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ОСТАЛИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

Уређење и начин коришћења простора се темељи на принципима одрживог развоја, уравнотеженог социјалног и економског развоја, заштити животне средине, заштити и ревитализацији градитељског наслеђа, природних, културних и историјских

вредности, подстицању развојних приоритета, спречавању и заштити од природних и техничко-технолошких несрећа, планирању и уређењу простора за потребе одбране земље и посебним условима којима се површине и објекти чине приступачним особама на инвалидитетом, деци и старим особама.

Планом се утврђују правила уређења која се односе на цео простор, а потом и правила уређења и грађења, као и остали услови уређења за просторе по зонама и просторним целинама, више или мање детаљно, зависно од начина спровођења.“

### **Општа правила**

„Пословање на улазним правцима – унутар ове намене предвиђени су пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства. У оквиру ове намене није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и осталих садржаја који негативно утичу на животну средину и њене кориснике, односно на функцију пословања и остале околне намене у окружењу.

Основни урбанистички параметри који се примењују унутар ове намене су индекс заузетости до 50 %, спратности до П+2 (3), а величине комплекса око 2500 m<sup>2</sup>. Максимални индекс изграђености износи 1,5, изузетно 2.

За административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба или намене) не условљава се спратност, али се и даље условљава индекс изграђености на максимално 1,5. За објекте трговачке делатности планиране уз примарне саобраћајне правце дозвољава се спратност објеката П+2 (3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта. У овом случају максимални индекс изграђености износи 2.

Све постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим уз поштовање основних урбанистичких параметара, односно утврђеног максималног индекса заузетости и индекса изграђености.

Реализоваће се на основу планова детаљне регулације, уз обавезу израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче у складу са законском регулативом која важи у тој области. Плановима детаљне регулације се за поједине делове зона може условљавати израда урбанистичких пројеката.“

### **3. ЦИЉ ДОНОШЕЊА ПЛАНА**

Циљ израде и доношења Плана је да се утврде намена земљишта и правила уређења и грађења, у складу са претежном наменом површина утврђеном Планом генералне регулације, као и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску и водну инфраструктуру, те дефинише начин реализације планираних садржаја.

Планским решењима ће се створити услови за реализацију планираних садржаја у складу са новим захтевима пословања. Тиме ће се створити услови за даљи урбани и привредни развој овог подручја, у складу са генералним опредељењима развоја града Новог Сада.

#### 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 јужне регулационе линије ДП А1 (Е-75) (парцела број 3296/1) и источне планиране регулационе линије планиране улице. Од ове тачке у правцу југоистока граница прати јужну регулациону линију ДП А1 (Е-75) и западну регулациону линију петље до тремеђе парцела бр. 3298/2, 239/26 и 3298/1 (канал), затим скреће ка северу, прати границу парцела бр. 239/25 и 3298/1 (канал) и у правцу југозапада прати западну регулациону линију режијске саобраћајнице (западно од ДП 12). Даље, граница прати северозападну регулациону линију раскрснице дефинисане осовинским тачкама бр. 10880 и 10034, затим скреће ка северу, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Површина обухваћена Планом је 29,40 ha.

#### 5. ПОЛОЖАЈ И КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБУХВАЋЕНОГ ПОДРУЧЈА

Простор обухваћен Планом се простире у северном делу града уз значајне саобраћајне правце, Државни пут IA-1 (Е-75) на северу и Државни пут IB-12 (М-7) као источна граница овог простора. Са западне стране граница је дефинисана регулацијом планиране саобраћајнице и њеним правцем а са јужне регулацијом планираних улица. Цео простор је кроз протекли период остао неизграђен и неуређен.

На простору који је у обухвату Плана, осим поменутих значајних саобраћајница које тангирају простор не постоји изграђена саобраћајница нижег ранга. Саобраћај се одвија преко некатегорисаних путева који су део мреже атарских путева и који тренутно служе за приступ пољопривредним површинама.

У оквиру обухваћеног подручја, зеленило је заступљено у виду пољопривредних површина и мање групације разнолике вегетације неуређених зелених површина.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. Концепција уређења простора

Подручје у обухвату Плана, планира се као простор за пословање на улазним правцима – пословним комплексима, спортском комплексу намењеном отвореним спортским теренима, простору намењеном за културне садржаје, саобраћајним површинама, заштитном зеленилу и мелиоративном каналу.

Пословни комплекси се планирају у свих осам урбанистичких блокова.

Обавеза израде процене утицаја на животну средину утврдиће се у складу са законском регулативом која важи у тој области. На простору обухваћеном Планом није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, изузев ако се примењује модерна технологија у затвореним просторима.

Пословни садржаји у радној зони биће оријентисани на друмски саобраћај.

Саобраћајну мрежу чине и планиране саобраћајнице које се трасирају претежно по постојећим прилазима и атарским путевима, као и надовезивање на планиране саобраћајнице из планске документације која се тиче ближег окружења, тако да је формирано осам блокова.

### 1.2. Подела на блокове и намена земљишта

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

У оквиру подручја обухваћеног Планом површине јавне намене чиниће саобраћајне површине, заштитно зеленило и отворени канал.

Остале површине намењују се превасходно за пословне делатности, спратности П до П+2 (пов. 3), што је и основна намена простора, а заступљена је у свим блоковима број 1–8.

У блоку број 8 планиране су површине намењене за спортске и културне садржаје.

Намена пословне делатности на улазним правцима подразумева различите привредне садржаје који ће користити савремену технологију за своје технолошке процесе из области грађевинарства, саобраћаја и веза као и садржаје из области трговине, угоститељства, услужног и производног занатства и комуналних делатности.

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за комплексе веће од 1 ha.

### 1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1 – Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина (ha)	Процент (%)
<b>Површине јавне намене</b>	<b>8,26</b>	<b>28,09</b>
Саобраћајне површине	4,15	14,10
Заштитно зеленило	2,49	8,47
Отворени канал	1,62	5,52
<b>Површине осталих намена</b>	<b>21,14</b>	<b>71,91</b>
Пословање на улазним правцима	20,59	70,03
Спортски садржаји	0,25	0,86
Културни садржаји	0,30	1,02
<b>Укупна површина обухвата Плана</b>	<b>29,40</b>	<b>100,00</b>

## 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: целе парцеле бр. 239/24, 239/26, 239/51, 239/54, 239/70, 239/72, 239/74, 239/76, 239/78, 239/80 и делови парцела бр. 197/9, 197/10, 3178/4, 3298/1, 3299;
- отворени канали: делови парцела бр. 200/7, 3178/4 и 3298/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, 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 74 до 75 m (просечна кота је 74,40 m) што у условима коришћења земљишта за изградњу објеката захтева значајна насипање терена на коте које нису угрожене површинским и подземним водама и омогућавају несметано одводњавање и повезивање на саобраћајну мрежу и комуналне воде. 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 76,00 до 76,50 m. Подужни нагиби коловоза су испод 1. Нивелете терена дуж саобраћајница имају просечну коту око 76,0 m н.в. Потребна количина насипања утврдиће се пре реализације Плана, када је потребно извршити детаљно снимање терена у висинском погледу, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета која не нарушава основну концепцију Плана. Простор намењен пословању планира се на коти вишој за 0,20 m од нивелете саобраћајнице.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице
- нагиб нивелете.

### 3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### 3.1. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу ову област.

Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

#### 3.2. Саобраћајна инфраструктура

Простор који је обухваћен Планом ослања се пре свега на постојећу мрежу атарских путева. Ти путеви су мале ширине па је мимоилажење или претицање веома отежано. Они су повезани на основну саобраћајну мрежу коју чине постојећи Државни пут IB реда ознаке 12 (Суботица – Сомбор – Оџаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)) (у даљем тексту: Државни пут IB-12). Ова основна мрежа се налази ван обухвата Плана. Садашње саобраћајно оптерећење је мало, а саобраћајна инфраструктура је на најмањем могућем нивоу јер се она састоји од једнотрачних земљаних путева.

На обухваћеном простору се не одвија јавни градски превоз, нити постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари.

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се пре свега на постојећој и планираној саобраћајној мрежи из суседних планских докумената и планова вишег реда. Саобраћајнице у оквиру Плана су повезане на основну саобраћајну мрежу коју ће чинити планирани продужетак Улице Паје Радосављевића која ће повезивати обухваћени простор са постојећим Државним путем IB-12 и Темеринским путем односно са Државним путем IIА реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд).

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

Ширине регулација осталих секундарних улица су 20 m, коловоза 6 m, обостраних тротоара 2 или 2,5 m. Бицикличке стазе се налазе у неким улицама, а мрежа бицикличких стаза је дефинисана на графичком приказу број 3.

На местима укрштања четири улична правца, где се очекују подједнака саобраћајна оптерећења са сваког крака, треба изградити модерне кружне раскрснице које су безбедније и јефтиније у експлоатацији. Ове раскрснице није потребно опремати светлосном саобраћајном сигнализацијом и могу се реализовати иако нису учртане на графичком приказу.

На местима укрштања трокраких споредних улица најчешће треба изградити класичне трокраке раскрснице, јер се на њима не очекује веће саобраћајно оптерећење.

### **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 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500. Висина пешачких платформи које опслужују аутобуска стајалишта морају бити 18 cm у односу на коловоз. Њихова минимална ширина је 1,5 m. 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.

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 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

### **Паркирање**

На овом простору стационарни саобраћај се углавном 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 путничких аутомобила у зависности од намене објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг-место на:
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	m <sup>2</sup> запослен	40–60 5–7
	- комунална предузећа	m <sup>2</sup> запослен	25–35 3–5
	- агенције	m <sup>2</sup> запослен	25–35 3–5
	- пословни простор	m <sup>2</sup> запослен	45–60 7–9
	- индустрија	m <sup>2</sup> запослен	100–150 15–50
	- електро-сервис	m <sup>2</sup> запослен	30–60 4–6
	- занатске радње	m <sup>2</sup> запослен	60–80 3–5
	- магацини и складишта	запослен	3–5
Продавнице	- робне куће	m <sup>2</sup> запослен	100–150 25–60

У односу на предочене нормативе у табели, потребно је задовољити један од услова за одређивање броја паркинга или према броју запослених или према површини изграђеног објекта у одређеној намени.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то дато на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“.

На графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ приказани 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.

### 3.3. 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 реализована је дуж Државног пута ИБ-12 (М-7) са профилем Ø 225 mm.

Уз источну и западну границу Плана предвиђа се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 200 mm, у циљу повезивања постојећих примарних водовода и формирања прстена за снабдевање водом.

Планирана се изградња секундарне водоводне мреже профилима Ø 150 mm у свим новопланираним улицама, са повезивањем на постојећу мрежу.

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 сепаратно.

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

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

Планира се изградња канализациона мрежа отпадних вода у свим постојећим и планираним улицама, са профилима 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 одступања од профила датих Планом.

Имајући у виду да је терен изразито равничарски, и да се постижу знатне дубине укопавања, Планом се предвиђа изградња црпних станица шахтног типа. Црпне станице ће се реализовати 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 потпуности. 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 количном 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.

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 поднаслову „Водни услови“ биће детаљније дати услови по питању мелиорационих канала, њихове заштите, одржавања, упуштања вода и друго.

### Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

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

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

## 3.4. 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 (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) 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. На просторима планиране изградње 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.

Према условима прибављеним од Акционарског друштва „Електроурежа Србије“ Београд, у обухвату Плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у његовом власништву.

„У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плантом и др.) у обухвату предметног Плана, због индуктивног утицаја високонапонских водова који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове А.Д. Електроурежа Србије“

## 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 подручја. Од ГМРС је изграђен гасовод притиска до 16 bar за потребе снабдевања гасом потрошача који се налазе источно од подручја. 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.

Преко подручја обухваћеног Планом до рафинерије прелазе нафтовод Дунав (Бачко Ново Село) – Нови Сад (у даљем тексту: ДН-01). Нафтовод има свој заштитни коридор, који износи 30 m лево и десно од осе нафтовода и у којем није дозвољена изградња објеката за рад и становање, а остали објекти се могу градити уз услове и сагласност предузећа које обавља делатност транспорта.

Планира се изградња нове трасе нафтовода ДН-01 у новом енергетском коридору који је дефинисан на подручју јужно и северно од Државног пута IА реда ознаке А1 (Е75) (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Македонијом (гранични прелаз Прешево)). Постојећи нафтовод ДН-01 ће остати у земљи конзервиран и у случају хаварије на новом коридору новоположене трасе (који условљавају дужи застој у његовом раду), може се поново активирати као алтернативна варијанта постојећег транспортног система. Када се реализује нафтовод ДН-01 у новом коридору, изградња објеката у постојећем коридору могућа је само уз услове и сагласност ТРАНСНАФТА АД Панчево.

## 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.

## **3.5. 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.

### 3.6. 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 децентрализације 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 чет, са координатама 45<sup>0</sup>09'3.96''N 19<sup>0</sup>42'40.02''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**

Зелене површине у оквиру пословних комплекса представљају значајан фактор који обезбеђује и побољшава визуелни изглед и квалитет живота. Оне се користе као важан фактор за побољшање микроклиме.

Слободне површине унутар радних простора треба да буду озелењене високим и квалитетним биљкама.

Паркинг-просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код оних за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања. При озелењавању треба користити аутохтоне врсте дрвећа у комбинацији декоративног и партерног растиња.

Све саобраћајнице треба да прате једноструки и двоструки дрвореди, у зависности од њихове ширине.

Пратеће зеленило уз мелиоративне канале такође чине део градске мреже зеленила.

## Услови за озелењавање слободних површина

Основни зелени фонд на простору у обухвату Плана чини зеленило у оквиру пословних комплекса, заштитно зеленило и линијско (улично) зеленило.

Зеленило унутар пословних комплекса има вишеструку намену која ће условљавати и начин уређења. Потребно је формирати зелени заштитни појас који ће се састојати од вишередних дрвореда или пејзажно распоређених компактних групација разнородних стабала. Њихова основна функција је смањење неповољних услова средине (ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријских загађења и слично). Простори намењени тржном и робно-транспортном, односно логистичком центру, као простори највеће концентрације и кретања људи, треба да буду посебне хортикултурне обраде. Пешачке комуникације треба да су под крошњама листопадног дрвећа, а све слободне површине треба употпунити декоративном вегетацијом. Прилазе и улазе у објекте нагласити декоративном вегетацијом. Минимално учешће зеленила у оквиру пословних комплекса треба да буде 20 %.

На простору предвиђеном за заштитно зеленило планира се густ склоп високе и средње високе лишћарске вегетације у комбинацији са шибљем, који ће представљати тампон зону између магистралног пута и осталих намена. У делу површине намењене заштитном зеленилу који се налази у зони инфраструктурног коридора није дозвољена садња високе вегетације. Оно се може уредити партерном вегетацијом попут декоративног шибља, украсних трава или цветница. На остатку површине предвиђене за заштитно зеленило заступљеност високе вегетације треба да буде 70–80 %. Као пратећи елементи ове зелене површине могу да се провуку стазе и формирају одморишта.

Зеленило у оквиру саобраћајних површина поставити према садржају попречних профила. Зависно од ширине профила, оно треба да се састоји од једноструких или двоструких дрвореда. Ако су паркинг-простори предвиђени у оквиру регулације улица, стабла треба поставити иза сваког четвртог паркинг-места код управног паркирања, док се код подужног планира садња иза сваког другог паркинг-места. Уколико паркинг-места нису планирана у оквиру регулације улица, дрвеће садити на растојању од 10 m. Дрвореде формирати од квалитетних стабала, старости најмање осам година. У односу на ширину улице и садржај попречног профила, треба предвидети одговарајућу врсту дрвећа по висини, величини и облику крошње. На проширењима саобраћајница, саобраћајним петљама (кружни ток), прилазима и улазима у комплексе (објекте) треба да нађе место и декоративна партерна вегетација.

У зони заштите мелиоративног канала (5 m), као и у зони заштитног инфраструктурног коридора није дозвољена садња високе вегетације.

Засади на простору у обухвату Плана треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину. Није дозвољена примена инвазивних врста и врста које могу да имају негативан утицај на технолошки процес производње.

## 5. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

### 5.1. Заштита градитељског наслеђа

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 постојање археолошких налазишта.

Уколико се приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата Плана, наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, обавеза је инвеститора и извођача радова да, у складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), одмах зауставе радове, оставе налазе на месту и положају у којем су пронађени и о томе одмах обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

## 5.2. Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана не постоје заштићена подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја.

На простору у обухвату Плана планирати изградњу нових објеката секундарног и терцијарног сектора привреде (погони и складишта чисте индустрије, грађевинарства, административног, услужног и производног занатства, као и складишта за трговину и услуге), чије делатности неће утицати на загађење воде, ваздуха и земљишта и које неће допринети повећању нивоа буке.

Ради смањења ефеката емисије загађујућих материја за потребе заштите биодиверзитета аграрних површина, неопходно је очување/подизање заштитног зеленила на граничном делу планираних радних и околних површина.

Пронађена геолошка и палеонтолошка и археолошка 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, у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21).

## 6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

### 6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Према инжењерско-геолошкој карти, простор у обухвату Плана чини старији речни нанос, глиновито песковит, до извесног степена консолидован у зони штетног утицаја подземних вода на градњу.

На простору обухваћеном Планом регистрован је терен непогодан за изградњу, чије оријентационо дозвољено оптерећење износи  $1,5-0,5 \text{ kg/cm}^2$ , на којем је могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање.

### Педолошка структура

Педолошку структуру на простору у обухвату Плана чине Ритска црница (Хумоглеј) – карбонатна и Алувијално земљиште (Флувисол) – иловасто.

## Природни услови

### 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/m<sup>2</sup> и децембар 58,5 mm/m<sup>2</sup>, и два минимума – март 35,3 mm/m<sup>2</sup> и септембар 33,4 mm/m<sup>2</sup>, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m<sup>2</sup>.

Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци и то од априла до октобра.

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.

### Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје Плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за +/- 1° MCS, што је потребно проверити истражним радовима.

## 6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

У циљу очувања и унапређења квалитета животне средине, а 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 пословних садржаја ће се спроводити у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине.

За све пројекте који буду реализовани у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза преузимања 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.

На обухваћеном простору није успостављен мониторинг чинилаца животне средине.

### Мере заштите 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.

Велики извор аерозагађења је саобраћај, с обзиром на то да се на обухваћеном простору очекује велика фреквенција саобраћаја. Смањење емисије сумпор диоксида и олова у ваздух, постићиће се коришћењем квалитетнијег горива (безоловног).

Озелењавањем ободних делова комплекса пословања, као и дуж постојећих и новопланираних саобраћајница обезбедиће се заштита од аерозагађења, утицаја прашине и ширења непријатног мириса, као и заштита од буке настале као последица кретања теретног саобраћаја. 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.

### Мере заштите вода

Заштита вода спроводиће се на основу Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14) и Уредбе о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС“, бр. 30/18 и 64/19).

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

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи) и технолошке отпадне воде (од чишћења и прања објеката), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предtretман (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 (ППОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

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

У отворени канал забрањено је испуштање било каквих вода, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији вода („Службени гласник РС“, број 5/68) обезбеђују одржавање II класе вода водопријемника и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, задовољавају прописане вредности.

### **Мере заштите земљишта**

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), и осталим прописима који регулишу ову област.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристимака тла, статичким и конструктивним карактеристимака објеката.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом затворене каналске мреже. Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију.

Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

### **Мере заштите од буке**

На простору у обухвату Плана може се очекивати повећан ниво буке, који је проузрокован радом возила на манипулативним интерним саобраћајним површинама.

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазно дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Формирањем зелених површина унутар комплекса пословања и дуж саобраћајница знатно ће се смањити ниво буке.

### **Управљање отпадом**

С обзиром на то да се очекује велик број користика простора, неопходно је успоставити ефикасан систем управљања отпадом.

Поступање са отпадом на обухваћеном простору 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) и подзаконским актима који проистичу из овог закона.

Потребно је обезбедити довољан број корпи за отпатке на улазима у комплекс, унутар спортске хале, унутар свлационица, као и на планираним пешачким и поплочаним површинама комплекса.

Број, врста посуде, место и технички услови за постављање посуда треба да буду у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14). Сакупљање, транспорт и одлагање отпада на територији Града Новог Сада, уређено је Одлуком 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) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

### **Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења**

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

## **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. 59/19, 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), Закона о запаљивим и горивим течностима запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15), Правилника 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, 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

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела. Грађевинске парцеле настају парцелацијом и препарцелацијом постојећих катастарских парцела.

Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан Планом.

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.

Планом су утврђене регулационе линије свих улица, и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500.

У блоку број 8 дат је предлог за формирање грађевинских парцела које раздвајају различите намене, а који је приказан на графичком приказу број „3. План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000.

У односу на регулационе линије, планиране су грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је грађевинска линија и то на удаљености минимално 5 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 сл.

Минимална површина грађевинске парцеле је 2.500 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта најмање 25 m.

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

## 10.2. Правила грађења за планиране пословне делатности, блокови бр. 1–7

Могућа је изградња пословних објеката, чије делатности не смеју да загађују воду, ваздух, тло, односно чији ће се неповољни утицаји неутралисати унутар парцеле.

На једној грађевинској парцели може се градити један или више објеката искључиво пословне намене који се могу градити само као слободностојећи објекти.

Максимални индекс заузетости је 50 %, а индекс изграђености до 2.

Дозвољена спратност производних објеката је П, ВП или П+1. Спратност административних објеката и објеката трговачке делатности планираних уз примарне саобраћајне правце је до П+2(3) са последњом етажом пуне спратне висине повучене у односу на основни габарит објекта.

Максимална висина објеката је 15 m.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама/комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса/парцеле зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите животне средине.

Кров је раван или кос благог нагиба. Посебно се препоручује да се у фази пројектовања предвиде техничке могућности за постављање соларних панела у виду фасадних, кровних или самостојећих елемената, а у свему упућује се на примену мера енергетске ефикасности изградње (видети пододељак 3.5. Мере енергетске ефикасности изградње).

Паркирање путничких и теретних возила у целини се планира у оквиру парцеле, а све у складу са пододељком 10.2. Правила за опремање простора инфраструктуром, и подтачком 10.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

Поред наведених општих услова за делатности, на овим локалитетима планира се изградња већих и мањих погона и складишта, те објеката у функцији грађевинарства, трговине, административног, услужног и производног занатства.

За комплексе веће од 1 ha утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта. Такође, код мањих комплекса од 1 ha а у случају сложене технологије, могућа је даља разрада урбанистичким пројектом.

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

На простору планираном за пословање није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, изузев ако се примењује модерна технологија у затвореним просторима.

Потребно је обезбедити неопходну заштиту животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.



## Правила грађења за спорт и културу, блок број 8

У блоку број 8, осим пословних делатности за које важе правила која су наведена за блокове бр. од 1–7, планирани су и спортски и културни садржаји.

На простору који је намењен за спортске садржаје планира се изградња отворених спортских терена и пратећих садржаја.

Максимална спратност је приземље.

Индекс заузетости са пратећим објектима који су у функцији спорта је до 10 %.

Заузетост комплекса са отвореним спортским теренима се неограничава уз услов да мора бити озелењено минимум 30 % парцеле.

На комплексу планираном за културне садржаје максимална спратност је П+2(3), максимални индекс заузетости је 35 %, а индекс изграђености до 1,5.

Максимална висина објеката је 15 m.

Неопходно је озеленити 30 % парцеле, од чега већим делом мора бити високо растиње (минимум 60 %).

Паркирање путничких и теретних возила у целини се планира у оквиру парцеле, а све у складу са пододељком 10.2. Правила за опремање простора инфраструктуром, подтачка 10.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

### 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 другим прописима 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 бициклическу стазу потребно је извести од асфалта. Коловозна конструкција мора бити димензионисана тако да омогућава одвијање најтежег теретног саобраћаја. Минимална ширина бициклическе 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).

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, нити шири од 6 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. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

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 бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа 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 отицање 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 од 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, са 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“ Нови Сад 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 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 у 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 опште и фекалне канализације полагаати 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 објекта.

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. 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 хидрауличког 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 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 лакних 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 предтретман 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.

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**

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 „Електро-дистрибуција Нови Сад“.

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

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

#### **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 СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА**

За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања појединих површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде појединих локација, овим планом се прописује обавеза израде урбанистичких пројеката, који су услов за издавање локацијске дозволе.

Обавезује се израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса већих од 1 ha, као и ради изградње станице за снабдевање горивом моторних возила и станице за течни нафтни гас.

Планом се даје могућност да се у случају сложене технологије и сложене просторне организације појединих делатности дозволи израда урбанистичког пројекта и за мање површине од 1 ha.

## 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.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж пута М-7 и Е-75 у Новом Саду – План претежне намене површина са поделом на зоне и целине.....	А3
2. План намене површина, 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 западно од Државног пута ИБ-12 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 западно од Државног пута ИБ-12 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](http://www.skupstina.novisad.rs).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-886/2021-I  
29. април 2022. године  
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомирковић





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 ЗАПАДНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА Б-12 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, 11.03.2022. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**  
Број: V-35-886/21  
Дана: 28.10.2021. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**  
**НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗАПАДНО ОД ДРЖАВНОГ**  
**ПУТА ИБ-12 У НОВОМ САДУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду, обављена је на 152. седници која је одржана дана 28.10.2021. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

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

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције и Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду, усвојена на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. маја 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 25/21) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 05. јула 2021. године до 19. јула 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 152. седници одржаној 28.10.2021. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду и том приликом Комисија је констатовала да је текст за 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 и 37/19-др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребну корекцију Нацрта плана. Комисија сматра да је текст

Нацрта потребно кориговати у делу „Правила грађења за планиране пословне делатности, блок 1-7“, тако да максимални индекс изграђености буде 2.

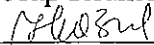
Након корекције и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ЂБ-12 у Новом Саду, може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 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, 09/20 и 52/21).

**Овај Извештај је саставни део Записника са 152. седнице Комисије за планове од 28.10.2021. године.**

Извештај доставити:

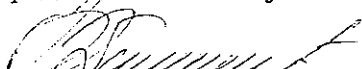
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

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-35-886/21  
Дана: 10.02.2022. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ПОДРУЧЈА ЗАПАДНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА ИБ-12 У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 168. (јавној) седници која је одржана дана 10.02.2022. 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 западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду.

168. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић, Иван Бракочевић чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду, усвојена на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 26. маја 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 25/21) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 05. јула 2021. године до 19. јула 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 152. седници одржаној 28.10.2021. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду и том приликом Комисија је констатовала да је текст за 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 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребну корекцију Нацрта плана која је наведена у Извештају о извршеној стручној контроли.

Нацрт плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 28.12.2021. године) у периоду од 28.12.2021. до 26.01.2022. године. У току јавног увида достављено је 2 (две) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 168. (јавној) седници, одржаној 10.02.2022. 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 западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднета 2 (две) примедбе на Нацрт плана детаљне регулације подручја западно од Државног пута ИБ-12 у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. АД "Електроурежа Србије", Београд
2. Електродистрибуција Србије

### **Примедба број 1**

(АД "Електроурежа Србије", Београд)

Примедба се односи на текст у тачки 3.4. Енергетска инфраструктура, снабдевање електричном енергијом, пасус који гласи:

„Према условима прибављеним од Акционарског друштва „Електроурежа Србије” Београд, у обухвату Плана, као и у непосредној близини обухвата Плана, није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у његовом власништву.“, потребно је исправити тако да гласи: „Према условима прибављеним од Акционарског друштва „Електроурежа Србије” Београд, у обухвату Плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у његовом власништву.“

Као и уместо:

„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.”,

написати следеће: „У случају градње линијских објекта од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у обухвату предметног Плана, због индуктивног утицаја високонапонских водова који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове А.Д. „Електроурежа Србије“.”

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 2**

(Електродистрибуција Србије)

Примедба се односи на графички део Плана, тачније да положај планираних трафостаница, чије су позиције достављене у условима Електродистрибуција Србије д.о.о., Огранак Електродистрибуција Нови Сад је дана 28.09.2021. године под бројем 20700-Д-07.02.-173758-21, нису представљене на графичком прилогу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ већ само у графичком прилогу „План енергетске инфраструктуре“.

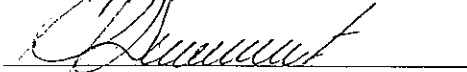
**Комисија за планове прихвата примедбу.**

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 168. седнице Комисије за планове од 10.02.2022. године.

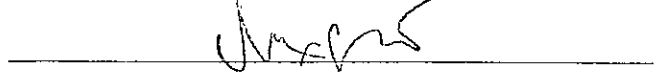
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



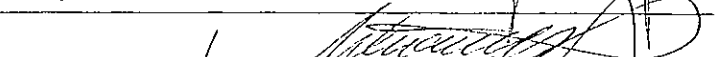
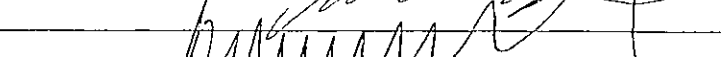
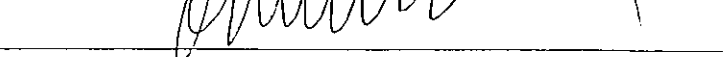

В.Д. Начелника

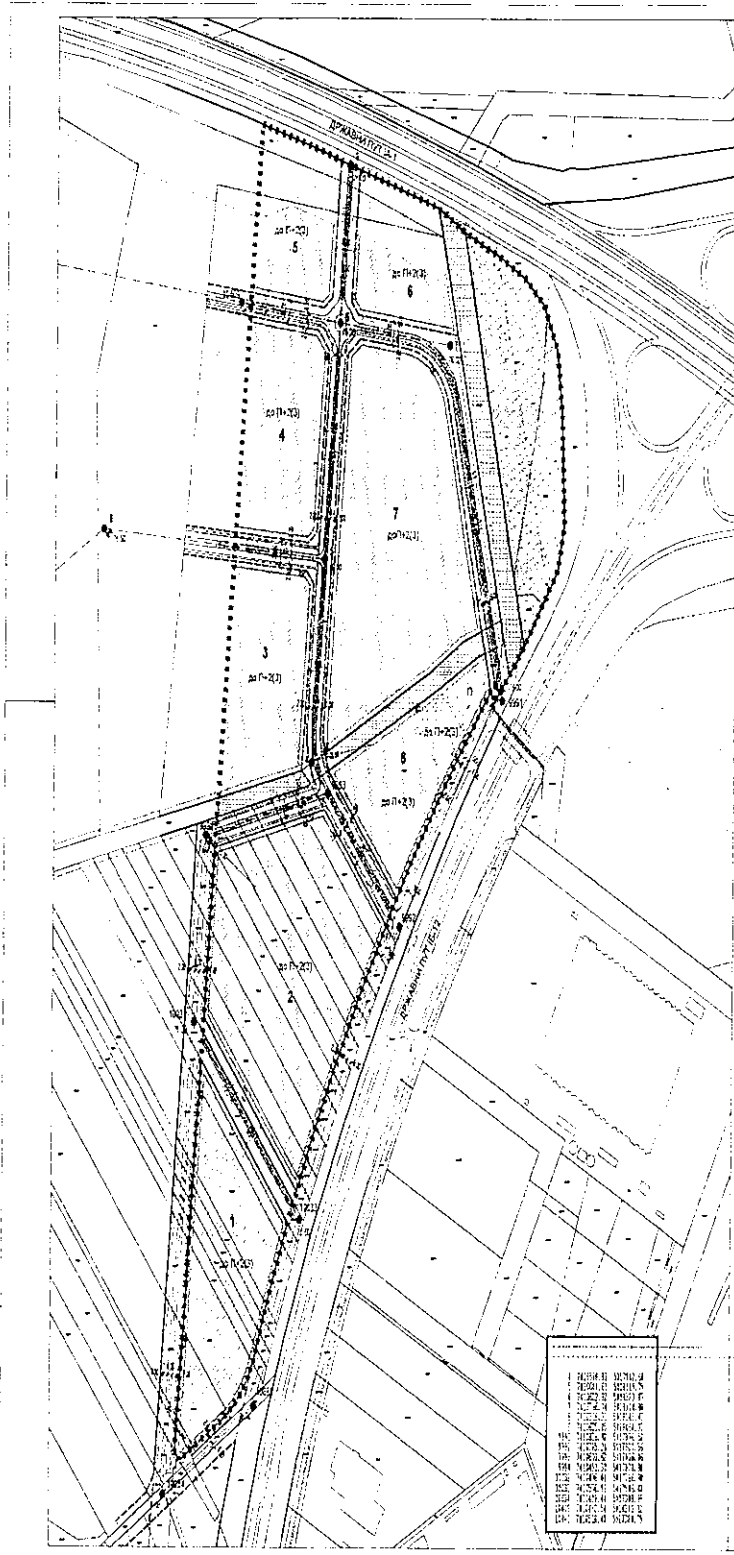
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр. 
2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 
3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. 
4. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. 
5. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. 
6. Јасмина Лазин, маст.инж.арх. 



ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПОДРУЧЈА ЗАПАДНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА Б-12  
У НОВОМ САДУ

ПЛАН ИМОВНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, ИНВЕСТИЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

- ПОСРЕДНЕ ИЛИ УЗДАНЕ ПЛОШТА: 20 П/20
- СПОРТ П
- ЗАШТИЋЕНО ЗЕЛЕНИШЕ
- МЕДИЦИНСКО-РЕХАБИЛИТАЦИЈА
- СПОРТИСТИКА
- ПУБЛИЧНИ ПАРКОВИ
- ПУБЛИЧНИ ПАРКОВИ
- ПУБЛИЧНИ ПАРКОВИ

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋИМ ПУТОВИМА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ЗАШТИЋЕНО ПУТНО ПОЉЕ
- ПУБЛИЧНИ ПАРКОВИ
- ПУБЛИЧНИ ПАРКОВИ
- ПУБЛИЧНИ ПАРКОВИ
- ПУБЛИЧНИ ПАРКОВИ
- ПУБЛИЧНИ ПАРКОВИ

1	10000	10000	10000
2	10000	10000	10000
3	10000	10000	10000
4	10000	10000	10000
5	10000	10000	10000
6	10000	10000	10000
7	10000	10000	10000
8	10000	10000	10000

УРЕЂИВАЧКА КУПОНА

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам  
Нови Сад, Београдска 12/110

НАМЕНА	ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ЗАПАДНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА Б-12 У НОВОМ САДУ	СТАРИМОВНЕ ЗЕМЉИШТА САОБРАЋАЈА И РЕГУЛАЦИЈЕ
ЛОКАЦИЈА	10000	ГРАД НОВИ САД
ПРОЈЕКТАНТ	10000	10000
ДРУШТВО	10000	10000