



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XLII - Број 47

НОВИ САД, 17. октобар 2023.

примерак 390,00 динара

## ГРАД НОВИ САД

### Скупштина

#### 1030

На основу члана 35. став 8. 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, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници од 16. октобра 2023. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВАЊА ДУЖ ТЕМЕРИНСКЕ УЛИЦЕ, А СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ПАЈЕ РАДОСАВЉЕВИЋА У НОВОМ САДУ

#### УВОД

Планом детаљне регулације пословања дуж Темеринске улице, а северно од Улице Паје Радосављевића у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухваћено је подручје у северном делу града Новог Сада, површине од 29,56 ha у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад III.

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### I. ОПШТИ ДЕО

##### 1. Положај обухваћеног подручја

Подручје у обухвату Плана се налази у северном делу града Новог Сада. Простором доминира линијски потез пословања дуж дела Темеринског улазног правца, и представља његову окосницу.

Својом западном границом, простор у обухвату Плана, се наслања на осовину Улице Боже Кузмановића и на постојеће породично становање у оквиру насеља Клиса, а мањим делом на регулацију Сентандрејског пута. Са северне стране простор се граничи са делом коридора Државног пута IA реда ознаке A1 (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд

– Ниш – Врање – државна граница са Македонијом (гранични прелаз Прешево)) (у даљем тексту: Државног пута A1 (E75)). Јужну границу овог простора представља део планиране Улице Паје Радосављевића. Дуж источне границе простор се једним делом граничи са постојећим пословним комплексима, а већим делом са постојећим породичним становањем у насељу Мали Београд – Велики рит.

##### 2. Основ за израду Плана

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

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације пословања дуж Темеринске улице, а северно од Улице Паје Радосављевића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 58/21).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 30/14 и 75/16) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је утврђена претежна намена простора.

##### 3. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације, обухваћени простор се налази унутар дефинисане средишње и источне зоне, односно просторних целина 3 и 9 (Клиса источно од Сент-андрејског пута и Мали Београд – Велики рит северни део). Планом генералне регулације дефинисана је претежна намена земљишта, а у оквиру ње претежне намене земљишта по целинама.

#### ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

##### „Претежна намена земљишта по целинама

(...)

##### 3. Клиса источно од Сентандрејског пута

Претежне намене простора су: породично становање (већи део реализоване целине), општеградски центар (локални, на углу Змајевачког пута и Савске улице), пословање на улазним правцима (спорадично дуж Темеринског пута), зеленило (спорадично терени за игру деце), спортски центар (делимично реализован СЦ „Клиса“), планирани

спортски парк и основна школа (између спортског центра и Змајевачког пута), предшколска установа и разноврсне јавне службе (јужно од Савске улице).

(...)

#### 9. Мали Београд – Велики рит северна целина

Претежне намене простора су: породично становање (делимично реализовано јужно од Улице Васе Остојића), становање са пословањем (северно од Улице Васе Остојића), пословање на улазним правцима (дуж Темеринског пута), пословање у стамбеном окружењу (постојећи комплекс уз мелиоративни канал „Клиса II“), средња школа и планирана предшколска установа (уз Дечанску улицу).“

Планом генералне регулације дефинисан је начин спровођења Плана. За простор у обухвату Плана опредељена су три начина спровођења – урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план генералне регулације, урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију план детаљне регулације и појединачни локалитети 1–10 за које је основ за реализацију делом план генералне регулације, а делом план детаљне регулације.

Урбанистичке целине и зоне за које је основ за реализацију План генералне регулације налазе се у северном делу обухвата Плана и односе се искључиво на саобраћајне површине, и као такве уграђене у овај план.

Појединачни локалитети 1–10 за које је основ за реализацију делом План генералне регулације, а делом план детаљне регулације представљају појединачне просторе за које се мењају важећа планска решења, на такав начин да је основ за реализацију делом План генералне регулације, а делом план детаљне регулације, према условима дефинисаним у Плану генералне регулације, у пододељку „Услови уређења и грађења за појединачне локалитете за које је основ за реализацију делом план генералне регулације, а делом план детаљне регулације“.

#### **„Услови уређења и грађења за појединачне локалитете за које је основ за реализацију делом план генералне регулације, а делом план детаљне регулације**

(...)

**Локалитет број 10** на Клиси у целини 3 – мења се План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 20/10) у делу северно од Сечањске улице. Мења се намена простора за породично становање између улица Србобранске, Нове 1 и Нове 2, тако да се површина од око 0,6 ha намењује за пословање на улазним правцима. Услови регулације јавних површина примењују се из плана детаљне регулације, а на осталом земљишту примењују се правила уређења и грађења дата планом генералне регулације (пододељак „8.1.4. Пословање на улазним правцима“). Затим, уместо планиране улице у унутрашњости блока између улица Сечањске, Србобранске и Нове 2, задржава се колско-пешачки пролаз. Парцела број 10379/8 намењује се за јавну површину, уз спајање са остатком пролаза (парцеле бр. 10379/3 и 28/23), док се преостала површина блока намењује за породично становање, а примењују се услови уређења и грађења из плана детаљне регулације.“

За просторе у обухвату Плана за које је основ за реализацију план детаљне регулације дефинисана су правила усмеравајућег карактера.

#### **„Правила усмеравајућег карактера за израду планова детаљније разраде**

##### Становање

##### *„Породично становање*

На парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са највише два стана и једним пословним простором. Дозвољена је изградња пословног објекта без становања на парцели, али не и типа хале, у којој би се вршила производна или складишна делатност.

Максимална дозвољена спратност је три корисне етаже, односно П+1+Пк уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Зависно од величине парцеле, утврђују се максималне вредности индекса изграђености од 0,8 до 1,2 и индекса заузетости од 30 % до 40 %.“

##### Пословање

##### *„Пословање на улазним правцима*

Пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину.

Максимални индекс заузетости је 50%. Спратност је од П до П+2, а изузетно уз примарне саобраћајне правце је П+2(3), где је последња етажа пуне спратне висине повучена у односу на основни габарит објекта. Индекс изграђености износи 1,5–2.“

Поред наведеног, Планом генералне регулације дефинисана су и правила грађења за поједине просторе по зонама и просторним целинама, зависно од основа за реализацију и намене.

#### **Услови усмеравајућег карактера за просторе одређене за даљу разраду**

##### „Усмеравајући услови за пословање на улазним правцима у целини 9

План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 20/10), потребно је преиспитати у делу између улица Васе Остојића и Мојковачке, који је намењен за пословање на улазном правцу, а непосредно се наслања на парцеле са изграђеним породичним стамбеним објектима.

Кроз израду новог плана детаљне регулације треба сагледати могућност да се, као изузетак од правила, северно од планиране Улице Ивана Сенковића формира самостална грађевинска парцела од катастарских парцела бр. 323/1, 323/2, 323/4 и 323/5 КО Нови Сад III, као и да се јужно од те улице формира самостална грађевинска парцела од катастарских парцела бр. 323/3 и 323/8. Услов је да се преиспита могућност примене противпожарне заштите.“

#### 4. Опис границе обухвата Плана

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Нови Сад I и КО Нови Сад III, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 37/3, 37/4 и 37/5 у КО Нови Сад I. Од ове тачке у правцу југоистока граница прати јужну регулациону линију Државног пута А1 (Е-75), прелази у КО Нови Сад III и долази до тромеђе парцела бр. 104/2, 104/61 и 104/62, затим скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 104/2, пресеца парцелу број 104/29, прати западну границу парцеле број 104/52 и долази до тромеђе парцела бр. 104/52, 104/35 и 104/53. Даље, граница скреће ка истоку, прати јужну границу парцеле број 104/52, затим скреће ка југу, прати западну границу парцеле бр. 104/30 и 104/41 и долази до тромеђе парцела бр. 104/41, 104/35 и 104/54, затим у правцу истока управним правцем долази до источне границе парцеле број 104/41. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 104/41, затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 104/42, скреће ка истоку, прати јужну границу парцеле број 104/42 и долази до тромеђе парцела бр. 104/45, 104/46 и 104/47. Даље, граница скреће ка истоку и југу пратеће источну границу парцеле број 104/45 до пресека са источном планираном регулационом линијом продужетка Улице Стојана Јанковића, наставља да прати источну планирану регулациону линију продужетка Улице Стојана Јанковића и њеним продуженим правцем долази до осовине планиране улице. Од ове тачке у правцу запада граница прати осовину планиране улице и долази до осовинске тачке број 1121t, затим управним правцем долази до западне границе парцеле број 321/32. Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 321/32 до тромеђе парцела бр. 340/1, 321/1 (пут) и 321/32, затим пресеца парцелу бр. 321/1 (пут) и 104/17 и долази до западне планиране регулационе линије продужетка Улице Стојана Јанковића. Од ове тачке граница прати западну планирану регулациону линију продужетка Улице Стојана Јанковића до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 104/24 и 104/19, затим скреће ка северозападу, прати претходно описану продужену правац и југозападну границу парцела бр. 104/19, 104/18, 104/36, 104/17, 104/43, скреће ка западу, пресеца парцелу број 314/1 и наставља да прати јужну регулациону линију Улице Стојана Јанковића и продуженим правцем северне границе парцеле број 320/15 долази до осовине улице, скреће ка југу, прати осовину улице до пресека са осовином Улице Васе Остојића, скреће ка западу, прати осовину Улице Васе Остојића до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 323/4. Даље, граница скреће ка југу, прати описани правац и источну границу парцела бр. 323/4, 323/5, 323/6 и 323/8, скреће ка западу, прати северну границу парцела бр. 356/1 и 357/1, скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 357/1 до пресека са северном планираном регулационом линијом планиране улице. Од ове тачке, граница скреће ка истоку, прати јужну планирану регулациону линију улице и продуженим правцем долази до осовине планиране улице. Даље, граница скреће ка југу, прати осовину планиране улице до пресека са осовином Дечанске улице, скреће ка западу, прати осовину Дечанске улице до пресека са источном границом парцеле број 403/3, скреће ка југу, прати источну границу парцела бр. 403/3, 426/1, 404/2 до пресека са северном границом парцеле број 409/1. Даље, граница скреће ка истоку, прати северну границу парцела бр. 409/1, 409/17 и 410/12, скреће ка југу и прати источну границу парцеле број 410/12 до

пресека са северном границом парцеле број 410/5. Од ове тачке, граница скреће ка западу, прати северну границу парцела бр. 410/5 и 409/6, пресеца парцелу број 409/7, прелази у КО Нови Сад I, пресеца парцелу број 10381/1 (Темерински пут) и 488/10 и долази до тромеђе парцела бр. 488/10, 488/4 и 488/3. Даље, граница прати северну границу парцела бр. 488/4 и 10375/3 и продуженим правцем долази до осовине Улице Боже Кузмановића, скреће ка северу, прати осовину Улице Боже Кузмановића до осовине Сечањске улице, скреће ка западу и прати осовину Улице Сечањске до пресека са западном границом парцеле број 28/2. Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцела бр. 28/2, 25/2, 36/5 и 37/3 и долази до тачке која је одређена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана.

Планом је обухваћено 29,56 ha.

#### 5. Опис постојећег стања

Планом обухваћен простор налази се у северном делу града, раван је и простире се на приближним kotaма од 75,50 до 79,50 m надморске висине.

Целокупним простором доминира Темерински пут који представља један од улазних праваца у град. Овај улазни правац карактерише веома интензиван колски саобраћај и значајан број корисника постојећих пословних садржаја. Потез Темеринског пута у свом непосредном окружењу има два насеља са доминантним породичним становањем: Мали Београд – Велики Рит и Клису. Простор се по планираним наменама, али и по карактеру и степену реализације, може поделити на две просторне целине, једну источну, а другу западно од Темеринског пута. Простор западно од Темеринског пута скоро је у целости реализован. Један део овог простора чини низ објеката позиционираних дуж Темеринског пута који су намењени пословању на улазним правцима, као и породичном становању. У залеђу овог низа, дуж Улице Боже Кузмановића, изведени су објекти породичног становања. Овако реализовано, породично становање представља амбијенталну и функционалну целину коју чине објекти преовлађујуће спратности П+Пк и П+1+Пк, доброг бонитета и озелењених дворишних простора смештених у ортогоналну уличну матрицу јасних регулација. У зони источно од Темеринског пута планирани су, и у великој мери реализовани, објекти и комплекси пословне намене спратности од П до П+2(3). На овом потезу постоје и простори који нису приведени намени, тренутно запуштени или обрасли зеленилом. Уз Темерински пут са источне стране, у северном делу обухвата реализоване су и станице за снабдевање горивом. Као специфичан простор у обухвату Плана издваја се блок у североисточној зони обухвата. Овај простор је потпуно неизграђен, обрастао је у зеленило и делимично је нападнут дивљим депонијама.

Ограничења у простору представљају поједини недовршени објекти намењени пословању, неизграђени и запуштени простори, али и непосредна близина планираног и постојећег становања, која ће бити од значаја приликом дефинисања услова изградње и уређења у контактним зонама са пословањем.

#### 6. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање просторних капацитета у циљу дефинисања правила уређења

и правила грађења, а у складу са правилима утврђеним Планом генералне регулације и потребама корисника простора.

Простор намењен пословању уз Темерински пут деценијама уназад представља препознатљив улазни правац. Овај простор кроз унапређење планског решења уз уважавање савремених потреба града, корисника и привредних трендова има потенцијал да прерасте у модеран и функционалан пословни потез дуж улазног правца у град.

Овај план садржи нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја, поделу простора на посебне целине, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. Подела на просторне целине

Простор у обухвату Плана заузима површину од 29,56 ha и подељен је на две просторне целине. Овакву поделу примарно је условио положај Темеринског пута, који се, позициониран централно, пружа осовински у правцу север–југ и дели целокупан простор на две зоне. Наслеђена концепција планирања простора и планиране намене такође су параметри који упућују на издвајање две просторне целине у оквиру обухвата Плана.

**Целина 1** заузима западни део обухвата Плана, односно простор западно од Темеринског пута. Целина 1 се налази између Темеринског пута на истоку, насеља Клица на западу, регулације Државног пута А1 (Е75) на северу и Улице Паје Радосављевића на југу. Највећи део простора је реализован и приведен планираним наменама. Простор се највећим делом намењује породичном становању, а мањим делом пословању на улазним правцима. У склопу породичног становања формиране су парцеле малих површина.

**Целина 2** заузима источни део обухвата Плана, односно простор источно од Темеринског пута. Простор у оквиру целине 2 намењен је пословању на улазним правцима и јавним саобраћајним површинама. Простор је делимично изграђен и састоји се од парцела различитих величина и облика. У овој целини, непосредно уз Темерински пут, реализован је већи број пословних објеката, као и три станице за снабдевање горивом. Остатак простора је нереализован и чине га слободне површине, али и запуштене површине нападнуте дивљим депонијама, као и неколико недовршених објеката.

#### 1.2. Намена простора

У складу са Планом генералне регулације преовлађујуће намене у обухвату Плана су пословање на улазним правцима и породично становање. У оквиру пословања на

улазним правцима предвиђени су пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства. На просторну организацију и инфраструктурна решења доминантно утиче саобраћајница Темерински пут.

Део простора у границама Плана заузимају издвојене површине јавне намене, и то: саобраћајне површине, зелене површине и трафостанице.

#### Површине јавне намене

У границама подручја Плана предвиђене су саобраћајнице различите ширине уличног профила и различитог нивоа опремљености, сходно својој улози у уличној мрежи. Планом је предвиђено и формирање пешачких пролаза, чијим ће се увођењем значајно скратити пешачке путање. Зелене површине заступљене су у виду малих површина, позиционираних обично на угловима блокова.

#### Пословање на улазним правцима

У оквиру простора који је одређен за намену пословања на улазним правцима, могуће је реализовати делатности производног занатства и разноврсне услужне делатности, преваходно из области трговине, угоститељства, туризма, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих материјала и секундарних сировина. Могућа је изградња складишних простора у функцији трговине, односно у функцији пружања услуга у саобраћају (друмски превоз терета и путника).

У оквиру ове намене могуће је обављати и делатности из сфере услужног занатства. Услужно занатство може бити заступљено у виду различитих врста занатских услуга, као што су личне услуге и услуге у домаћинству. У овој намени могу се наћи и објекти у функцији пружања услуга одржавања и поправке моторних возила, изнајмљивања и лизинга материјалних средстава (нпр. аутомобила, рачунара, производа широке потрошње и индустријске опреме), услуге одржавања објеката, канцеларијско-административних услуга и сл.

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

Производно занатство (пекарска и посластичарска производња, израда предмета од неметала, израда и оправка металних и електронских производа, израда предмета од дрвета, текстила, коже, гуме, папира и сл.) може се реализовати под условом да не утиче негативно на окружење и да не постоји ризик од хемијског удеса.

Пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на окружење (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескареније, дробљење, паковање, мелјаву и сл.) могу се градити под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину.

#### Породично становање

Породично становање заузима значајан део простора као једна од две доминантне намене. Највећи део простора

у оквиру ове намене је реализован. За нереализоване делове планирана је изградња једног (главног) објекта породичног становања на парцели, максималне спратности П+1+Пк. Помоћни објекти граде се искључиво као приземни. С обзиром на наслеђену уситњену структуру парцела, у појединим деловима простора биће могућа градња двојних кућа.

### 1.3. Концепт уређења простора

Простор у обухвату Плана је највећим делом позициониран линијски, непосредно уз Темерински пут, односно уз потез од регулације Државног пута А1 (Е75) на северу до Улице Паје Радосављевића на југу.

Планом обухваћени простор представља улазни правац у град и као такав је развијан и унапређиван деценијама.

За подручје у обухвату Плана деценијама уназад постојала је планска документација. Генерације планова дефинисале су простор као улазни правац и утврђи-вале његове бројне и различите намене, при чему су увек присутне и доминантне биле намене породичног становања и различитих видова пословања. Овим планом ће се наставити наслеђени концепт просторног развоја, уз прилагођавање савременим потребама.

Планом обухваћен простор у великој мери представља завршену просторну целину. С обзиром на то, у највећем делу обухваћеног подручја задржаће се претходно планиране намене и капацитети, уз преиспитивање појединих планских параметара.

Највећи део простора намениће се пословању, односно пословању на улазним правцима из домена терцијарних делатности. Простори ове намене биће претежно позиционирани уз Темерински пут, али и у крајњем североисточном и северозападном делу обухвата. Остатак простора намениће се породичном становању, саобраћајним и зеленим површинама.

У обухвату Плана доминира намена пословања на улазним правцима која је заступљена првенствено у просторима са источне стране Темеринског пута али и у шест специфичних блокова са западне стране. У оквиру намене пословања на улазним правцима предвиђају се саджаји из области терцијарних делатности и производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину. У оквиру ове намене планира се изградња објеката спратности од П/ВП до ВП+2(пов.3). У оквиру намене пословања на улзним правцима планира се изградња станица за снабдевање горивом. На терену су реализоване три станице за снабдевање горивом.

Намена породичног становања је заступљена у зони западно од Темеринског пута – дуж Улице Боже Кузмано-вића. Планира се у неизмењеним капацитетима. У оквиру намене породичног становања планира се изградња једног стамбеног (главног) објекта на парцели, максималне спратности П+1+Пк.

Поред доминантних намена пословања на улазним правцима и породичног становања у оквиру обухвату Плана заступљене су и површине јавне намене и то јавне саобраћајне и зелене површине и трафостанице.

## 1.4. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намене површина	Површина (ха)	(%)
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	<b>11,365</b>	<b>38,45</b>
ТРАФОСТАНИЦЕ	<b>0,035</b>	<b>0,12</b>
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	<b>0,07</b>	<b>0,24</b>
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>		
ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА	<b>9,35</b>	<b>31,63</b>
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	<b>8,74</b>	<b>29,56</b>
<b>Укупно у обухвату Плана</b>	<b>29,56</b>	<b>100,00</b>

## 2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 2.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајна површина: целе парцеле бр. 18/1, 19/8, 19/9, 22/1, 23/2, 25/2, 28/23, 36/5, 312/10, 313/7, 314/10, 315/10, 316/12, 316/18, 316/19, 318/5, 320/5, 321/6, 322/6, 323/8, 452/12, 452/13, 453/6, 453/12, 454/11, 455/1, 455/2, 455/8, 456/1, 456/2, 456/5, 456/8, 457/1, 457/5, 458/1, 458/9, 459/1, 459/8, 475/2, 475/3, 476/1, 476/2, 476/4, 476/7, 477/1, 477/4, 477/9, 478/1, 478/4, 478/6, 479/1, 480/3, 480/6, 481/4, 481/6, 482/4, 483/3, 483/5, 484/5, 484/7, 485/4, 485/6, 486/1, 486/8, 486/12, 487/7, 487/11, 488/2, 10376/11, 10376/19, 10377/2, 10378/2, 10379/3, 10379/8, 10380/7, 10380/13, 10380/30, 10381/4 и делови парцела бр. 7/1, 24/3, 28/2, 37/3, 323/1, 485/1, 488/10, 10375/1, 10376/1, 10376/10, 10377/1, 10378/1, 10379/10, 10380/2, 10381/1 у КО Нови Сад I; целе парцеле бр. 98/1, 98/2, 104/18, 104/19, 104/29, 104/36, 104/44, 104/50, 104/53, 104/54, 104/55, 104/57, 104/58, 104/59, 104/62, 321/9, 322/8, 322/9, 323/6, 323/7, 356/2, 357/2, 357/3, 358/6, 359/1, 359/4, 360/3, 360/4, 403/3, 404/2, 426/1 и делови парцела бр. 22/1, 97/3, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 99/7, 99/8, 99/9, 99/10, 99/11, 104/7, 104/11, 104/12, 104/13, 104/14, 104/15, 104/16, 104/27, 104/28, 104/32, 104/34, 104/35, 104/38, 104/41, 104/43, 321/1, 321/32, 355/2, 355/19, 358/5, 359/3, 361/1, 361/2, 403/4, 403/9, 409/7 у КО Нови Сад III;
- зелена површина: целе парцела бр. 17/9, 17/14, 18/9, 488/3, 488/13 у КО Нови Сад I;
- трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС): цела парцела број 28/22 у КО Нови Сад I.

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

графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

## 2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 75,50 m до 79,50 m. Највиши терен је на средишњем делу, на Темеринском путу, пада према истоку и западу, а најнижи је на источном делу. Планиране саобраћајнице у највећој мери прате постојећи терен. Уздужни падови су од 0,2 до 4 %, а најчешће испод 1 %. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од 2 %. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

## 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано саобраћајно решење заснива се на пројекцијама потреба, створеним условима, могућностима повезивања са саобраћајном мрежом у окружењу и могућностима рационалног коришћења земљишта за изградњу стамбених и других објеката. У Плану је дат акценат на повећавању безбедности саобраћаја и на решавању првенствено пешачких и бициклистичких кретања.

Темерински пут представља главну градску саобраћајницу и у складу са тим дефинисане су њене саобраћајно-техничке карактеристике. Темерински пут такође представља деоницу Државног пута IIА реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд) (у даљем тексту: Државни пут IIА-100) кроз град. Са севера обухваћени простор ограничава ауто-пут – Државни пут А1 (Е75), који је најзначајнији међународни саобраћајни правац и њиме се одвија интензиван транзитни и теретни саобраћај на релацији централна Европа – југоисточна Европа и Блиски исток.

С обзиром на саобраћајни карактер Државног пута IIА-100, у оквиру попречног профила Темеринског пута се планирају улични паркинзи којима ће се приступати са режиске саобраћајнице која ће омогућити приступ планираним пословним и комерцијалним садржајима дуж овог правца. Локације планираних режиских саобраћајница и паркинга дуж Темеринског пута приказане су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500.

Са источне и западне стране Темеринског пута, поред већ формиране уличне мреже (као што су улице Боже Кузмановића, Омладинских радних акција итд.), планирају се секундарне улице паралелне са Темеринским путем, које треба да прихвате локални саобраћај са простора Великог рита и Клисе и које ће се на планираним раскрсницама дуж Темеринског пута укључити на Темерински пут. Планирају се три пуне раскрснице, и то постојећа кружна

раскрсница на улазном правцу, као и две крстасте раскрснице на улицама Савској и Дечанској.

У Плану се оставља могућност изградње станица за снабдевање горивом и на западној страни Темеринског пута, које би опслуживале улазни саобраћај у град, при чему њихове локације треба да задовоље све услове за ову врсту садржаја. Постојеће станице за снабдевање горивом се задржавају.

### Јавни превоз

Поред могућности одвијања аутомобилског, у неким улицама створени су услови и за одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Планира се одвијање јавног градског и приградског аутобуског саобраћаја по постојећим трасама дуж Темеринског пута као и у осталим улицама у којима су планиране бициклистичке стазе. Аутобуске нише могуће је извести и тамо где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају иако оне нису учртане на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“.

### Бициклистички и пешачки саобраћај

Обухваћени простор као равничарско насеље има изузетне услове за развој бициклистичког саобраћаја. Иако није конкурентан аутомобилском и јавном, предвиђа се реализација започетих и изградња нових бициклистичких стаза. Највећим делом протезаће се ван коловоза, изузев на деловима мреже где за то не постоје просторне могућности. Дуж Темеринског пута планирана је изградња обостраних двосмерних пешачких и бициклистичких стаза. Поред овога планиране су и бициклистичке стазе дуж Савске улице, дела Улице Васе Остојића и Улице Нове 4.

Афирмација бициклистичког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза, иако ове саобраћајне површине нису учртане на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, нити на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је испуњење свих саобраћајних захтева са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

У свим улицама су планиране обостране пешачке стазе које нису учртане у графичком приказу број 2 а које ће се реализовати кроз даљу анализу и одговарајућу документацију.

У прилогу плана налазе се и карактеристични попречни профили улица у којима је у легенди наведено назив улице и осовинске тачке на које се профил односи.

### Паркирање

На овом простору стационарни саобраћај углавном је решаван на парцелама породичних и вишепородичних објеката.

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

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

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг-место на:
Становање	- вишеетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	65–85
	- П+1 породични	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40–60 5–7
	- комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	25–35 3–5
	- агенције	м <sup>2</sup> запослен	25–35 3–5
	- пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45–60 7–9
	- банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30–45 5–7
	- основне школе, обданишта и јаслица	ученика	7–12
	- средње и стручне школе	ученика	10–15
	- универзитети	студенти	5–10
	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5–10
	- објекти за велике зборове	седишта	3–8
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8–12
	- библиотека	м <sup>2</sup>	30–45
	- пословање секундарног и терцијарног сектора привреде	м <sup>2</sup> запослен	100–150 15–50
	- електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30–60 4–6
	- занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60–80 3–5
- магацини и складишта	запослен	3–5	
Продавнице	- робне куће	м <sup>2</sup> запослен	100–150 25–60
	- супермаркети	м <sup>2</sup>	50–80
	- мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20–40
	- млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30–60
	- посластичарница	м <sup>2</sup>	20–30
	- дуван, новине	м <sup>2</sup>	20–30
	- пијаца	тезга	4–6
	- техничка роба	м <sup>2</sup>	25–50
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8–12
	- диско клуб	столови	3–5
	- хотели А и Б категорије	собе кревети	3–5 5–8
Здравствени објекти	- болнице	м <sup>2</sup> запослени кревети	40–100 5–10 7–20
	- амбуланте	м <sup>2</sup> запослени	30–70 3–7
	- апотеке	м <sup>2</sup>	30–45
	- домови за старе	кревети	5–10

Паркинзи уз коловоз Државног пута IIА-100 (Темерински пут), нису дозвољени.

На местима где то услови дозвољавају а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за мотоцикле и бицикле, иако паркинзи нису учртани на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ или на карактеристичном попречном профилу улица.

### 3.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Дуж Темеринског пута, изграђена је примарна и секундарна водоводна мрежа, профила Ø 300 mm и Ø 100 mm. У Улици Боже Кузмановића изграђена је водоводна мрежа профила Ø 150 mm.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm реализована је у Тителској, Велебитској, Савској, Дрварској и Улици Паје Радосављевића.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у свим новопланираним улицама, као и у деловима постојећих улица где то околна намена простора захтева, или је условљено због ширине регулације улице.

Планом се омогућава реконструкција постојеће водоводне мреже на деоницама које квалитативно и квантитативно не задовољавају планиране потребе, као и измештање дела постојеће водоводне мреже, а према планираном положају инсталација дефинисаним на попречним профилима улица.

Потребе за технолошком водом, у сврху заливања зеленила, могуће је решити захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушеног бунара.

Планирана и постојећа водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом будућих корисника.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1: 2500.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

На простору западно од Темеринског пута, у улицама Радне акције и Велебитској изграђена је канализациона мрежа отпадних вода профила Ø 250 mm, док је у улицама Боже Кузмановић, Велебитској, Дрварској, Тителској, Бечејској, Бихаћкој и Сечањској, реализована канализациона мрежа профила Ø 200 mm.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и изградиће се у свим постојећим и новопланираним улицама где то намена простора условљава.

Планом се омогућава реконструкција постојеће канализационе мреже на деоницама које квалитативно и квантитативно не задовољавају планиране потребе, као и измештање дела постојеће канализационе мреже, а према планираном положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Канализациона мрежа атмосферских вода у западном делу Плана функционише као отворена каналска мрежа, са оријентацијом делом ка постојећем мелиорационом каналу „Велики рит“, а делом ка планираној црпној станици атмосферских вода у близини Приморске улице.

У Темеринској улици, планира се изградња колектора профила Ø 1200 mm на које ће бити оријентисане атмосферске воде са околног простора. У делу Савске и Велебитске улице планира се изградња атмосферске канализационе мреже профила Ø 1200 mm. На остатку простора, планира се отворена каналска мрежа.

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 мора се пројектовати унутар парцеле корисника.

Постојећа и планирана канализациона мрежа отпадних и атмосферских вода у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

#### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода је око 76,70 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода је око 74,50 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је југозапад-североисток са смером пада према североистоку.

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено Планом ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 4“ јужно од обухваћеног подручја и ТС 110/20 kV „Римски шанчеви“, која се налази северно од подручја. Ове ТС ће напајати постојеће и планиране ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Локације ТС приказане на графичким приказима могу се налазити и на другим парцелама у непосредном окружењу, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, које је потребно прибавити приликом израде даље пројектно-техничке документације. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. 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. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле у приватном власништву. У случају грађења ТС на парцелама инвеститора изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити носивост плоче изнад дела сутерена за укупно 15 Т (тона) ради изградње ТС као и камионског приступа истој ради редовног и хаваријског одржавања.

Планирају се нове ТС у блоковима западно од улице „Нова 3“, као и северно од Улице Стојана Јанковића.

Постојећу надземну средњенапонску мрежу потребно је демонтirati, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску мрежу је такође потребно изградити подземно, тамо где технички услови то дозвољавају, а на местима где то технички није изводљиво, може се задржати и градити надземна мрежа. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. Део потребне електричне енергије (нпр. за заједничку инсталацију осветљења у објектима) могуће је обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних фотонапонских панела са пратећом опремом на објекте. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

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

У случају градње линијских објеката 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. „Електро мрежа Србије“

### **Снабдевање топлотном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система.

Цело подручје северно од Канала Дунав–Тиса–Дунав снабдеваће се гасом са средњопритисног гасовода који допрема гас из магистралне гасоводне мреже, путем главне мерно-регулационе станице „Нови Сад I“ која се налази у радној зони „Север IV“. Главна мерно-регулациона станица „Нови Сад I“ снабдева гасом, путем разделне гасоводне мреже средњег притиска, мерно-регулациону станицу (у даљем тексту: МРС) „Клиса 3“ која је изграђена код раскрснице Темеринског пута и Улице Отокара Кершованија. Ова МРС, као и МРС „Клиса 1“ и МРС „Клиса 2“, које се налазе уз Сентандрејски пут, преко дистрибутивне гасоводне мреже снабдевају потрошаче са овог подручја.

Из свих МРС ће полазити мрежа притиска до 16 bar са које ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод средњег притиска и сопствену МРС на парцели корисника.

### **Обновљиви извори енергије**

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе 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* – 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; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена, партерно), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг- површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

### (Хидро) 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.

### 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.

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

## **3.4. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији,

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полиестери, 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 зелених 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 електрична возила 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 и прилаже се уз захтев за издавање употребне дозволе.

### 3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

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.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телеви-

зијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине стамбене заједнице;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању на улазним правцима, спортским центрима, спортско-рекреативним и парковским површинама, уз услов да антенски стуб буде удаљен од најближег стамбеног објекта и од регулационе линије минимално за висину антенског стуба; 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 ПОВРШИНА

Озелењавање површина јавне намене (зеленило саобраћајница и зелене површине), као и зеленило осталих намена (зеленило у склопу породичног становања, пословања на улазним правцима и станице за снабдевање горивом) базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила, а у зависности од ширине попречних профила и њихових садржаја формираће се двострани или једнострани дрвореди. Сва паркинг-места треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације распоређене иза сваког четвртог паркинг-места.

Зелене површине уз Улицу Паје Радосављевића и према Темеринском путу могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор. Композицијски, то су мањи зелени простори покривени групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и цветајућег шибља, уз обавезну поставу адекватног урбаног мобилијара (клупе, канте за отпадке, расвета и сл.).

У дворишном делу кућа породичног становања, непосредно уз објекат, најчешће се формира кућни врт са полузасенченим простором за одмор. Предбашта као најдеко-

ративнији део врта треба да садржи декоративно листопадно и четинарско дрвеће, цветајуће шибље и пузавице. Организацију простора, врсте вегетације и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања куће и начином коришћења слободног простора парцеле.

Зелене површине око објеката пословања на улазним правцима планиране су као различити видови декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.). Планирано је вишеспратно зеленило (дрвеће, жбуње, цветне површине), а на улазним и прилазним просторима да се примене разне форме декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.).

Површине око објеката пословања треба обавезно да садрже зелени заштитни појас. У циљу раздвајања намена (према породичном становању), на парцелама на којима се налазе постојећи објекти а у складу са просторном организацијом, потребно је формирати што гушћи зелени појас ободом комплекса. Приликом реализације нових објеката и садржаја обавезно је предвидети ободом комплекса простор на којем ће се поставити заштитни појас састављен од високог лишћарског или четинарског дрвећа. На местима где нема довољно места за заштитни појас, жељени ефекат се може постићи садњом пузавица на оградама комплекса. Такође, потребно је поставити одговарајући урбани мобилијар (канте, клупе, расвета).

На парцелама намењеним станицама за снабдевање горивом, а у складу са просторном организацијом и манипулативним површинама на парцелама, на слободним зеленим површинама вршиће се озелењавање високом вегетацијом, како би се спречио негативан утицај издувних гасова и испаравања горива на околину. Због веће отпорности, предлаже се садња четинарских врста.

Приликом уређења, избор биљног материјала треба да садржи претежно аутохтоне врсте, различитих биљних категорија (високо и ниско дрвеће, високо и ниско жбуње, као и цветне површине).

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

### 5.1 Мере очувања природних добара

У обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Неопходно је обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење фрагмената природних и блиско-природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом.

План озелењавања и избор биљних врста за озелењавање дат је у одељку 4. План уређења зелених површина.

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

### 5.2. Мере очувања културних добара

На обухваћеном простору, са аспекта заштите грађитељског наслеђа, налази се јавни споменик – Гвоздени крст из 1890. године, који се интегрално чува.

На подручју обухваћеном овим планом нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

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, 35/21 – др. закон и 129/21 – др. закон), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

### 6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција);
- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5–2,0 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција) и
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање).

#### Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију чине:

- старији речни нанос; глиновито-песковит; до извесног степена консолидован,
- преталожен лес; уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције, у односу на лес кохезија смањена,
- седименти лесних долина, преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив,
- лесна суглина, лесна структура уништена деловањем подземне воде, али без транспорта; кохезија и угао унутрашњег трења у односу на лес, нешто нижи.

#### Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима, оглејани – излужени;
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни;
- 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  $\pm 1^\circ$  MCS што је потребно проверити истражним радовима.

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

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

Мере против загађивања животне средине подразумевају побољшање технологије, елиминисање негативних ефеката постојећих извора загађивања и обезбеђивање да сви новопланирани објекти морају задовољити ниво квалитета животне средине према одговарајућим стандардима.

Делатности које ће се одвијати на простору у обухвату Плана треба да задовољавају еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања ваздуха, воде и тла, а исто тако не смеју да угроже постојеће стамбене објекте како на обухваћеном простору тако и објекте у непосредној близини.

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

## Заштита ваздуха

С обзиром на то да се бележи велика фреквенција теретног и осталог друмског саобраћаја дуж Темеринског пута и делом коридора Државног пута А1 (Е75), посебна пажња ће се усмерити на дефинисање мера заштите од аерозагађења и буке.

Мере заштите од аерозагађења подразумевају очување постојеће квалитетне вегетације, озелењавање ободних делова пословних комплекса и простора уз саобраћајнице, као и успостаљање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница. Реализација започетих и изградња нових бициклистичких стаза имаће позитивне ефекте на смањење аерозагађења простора у обухвату Плана.

На реализованим станицама за снабдевање горивом неопходно је обезбедити потпуну изолацију резервоара за складиштење горива од околног земљишта постављањем двоструког плашта (њихово дно треба да се налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор).

Правна лица и предузетници који се баве складиштењем нафте и нафтних деривата дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисија испарљивих органских једињења у складу са чланом 44. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон). Контролу емисије испарљивих органских једињења из инсталација за складиштење и дистрибуцију нафтних деривата треба вршити у складу са чланом 43. Закона о заштити ваздуха.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на обухваћеном подручју биће остварена у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима за квалитет ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим важећим подзаконским актима.

## Заштита 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), Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС“, бр. 30/18 и 64/19), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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

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 карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

## Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18, 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 приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, број 74/11), односно примену свих важећих прописа који регулишу ову област.

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

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине, станице за снабдевањем горивом) 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 централно постројење за пречишћавање отпадних вода, а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

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

### Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, место и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се 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).

У североисточном делу простора у обухвату Плана, унутар постојећег неизграђеног блока, неопходно је санитрати дивље депоније и спречити неадекватно одлагање отпадних материја.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадних материја (хартија, стакло, пластика, метал).

### Мере заштите од буке

Један од најзначајнијих извора буке у животной средини је друмски саобраћај. Доминантан извор буке код путничких и теретних возила је погонска јединица и контакт површине са пнеуматичима. Као резултат повећаног броја моторних возила и брзине вођење, ниво буке на путевима се повећава.

Смањење утицаја буке која потиче од друмског саобраћаја могуће је успешно извршити применом одговарајућих мера:

- техничким решењима на моторима друмско-саобраћајних возила (смањењем побудних сила, пригушењем елемената на које делују побудне силе, променом режима, начина, па често и принципа рада извора буке),
- постављањем заштитних баријера према околним објектима,
- озелењавањем (постављањем вегетационих баријера) и сл.

При избору врсте заштитног зеленила, посебна пажња се мора посветити способности да се истовремено обезбеди оптимална ефикасност у погледу апсорпционих, рефлексивних и изолационих карактеристика, али и способности отпорности конкретне биљне врсте на штетна дејства аерозагађења.

За изградњу коловозног застора, користити материјале који са аспекта заштите треба да обезбеде смањење нивоа буке и вибрација које потичу од моторних возила.

Да би се остварила заштита од прекомерне буке на простору у обухвату Плана потребно је да се успостави одговарајући мониторинг животне средине, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околной животной средини у складу са Законом о заштити од буке у животной средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

### 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.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини.

Неопходно је планирати изворе нејонизујућих зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09) и извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових, уз обавезу да се прикаже постојеће и планирано стање.

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

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, погодност терена за изградњу, висина подземних вода 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 елементарних непогода

Услед деловања природних сила, постоји могућност да простор угрозе елементарне непогоде: поплаве од спољних и унутрашњих вода, нагомилавање леда на водотоцима, земљотреси, олујни ветрови, снежни наноси, одроњавање и клизање земљишта и сличне појаве. Са елементарним непогодама се изједначају и следеће катастрофе, уколико су већих размера: експлозије, пожари, епидемије, хемијска и радиоактивна загађења ваздуха, воде и намирница.

### Мере заштите од земљотреса

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

### Мере заштите од пожара

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др., па се планира низ мера за заштиту од пожара.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са 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), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

У складу са чл. 33–35. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије (управе и одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

При уређењу и изградње свих неопходних садржаја станице за снабдевање горивом поштовати Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Службени гласник РС“, бр. 54/17, 34/19 и 92/21).

### Мере заштите од удара грома

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

### Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

## 8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 8.1. Правила парцелације

Планом се дефинишу елементи парцелације за површине јавне и остале намене, уз максимално поштовање постојеће парцелације.

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500 дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. За површине остале намене утврђују се правила парцелације.

Нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а величина је дефинисана у зависности од намене и положаја парцеле у простору.

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање нових грађевинских парцела је 10 %.

За потребе формирања грађевинске парцеле, парцела у средишту блока и без излаза на јавну површину може се припојити суседној парцели која има излаз.

Обавезно се спајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу.

Парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради утврђивања нових регулационих ширина улица.

За планиране пословне комплексе формирати грађевинску парцелу спајањем целих или делова катастарских парцела, под условом да суседне парцеле у оквиру исте намене такође задовољавају услове дате Планом за формирање грађевинске парцеле.

### 8.2. Површине јавне намене

Део простора у границама обухвата Плана заузимају издвојене површине јавне намене и то:

- саобраћајне површине;
- уређена зелена површина;
- трафостанице.

У зависности од карактера саобраћајнице и потребе за проласком инфра-структурних водова дефинисане су ширине регулација јавних саобраћајних површина. Детаљни услови уређења јавних саобраћајних површина дати су у подтачки 8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина, и на графичком приказу број 2 „План намена повр-

шина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:2500. Детаљни услови уређења зелених површина дати су у одељку 4. План уређења зелених површина и на графичком приказу број 6. „Синхрон план инфраструктуре и зеленила“, у размери 1:2500.

### 8.3. Површине осталих намена

#### 8.3.1. Општа правила грађења

Максималне планиране спратности објеката по наме-нама, приказане су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“.

Постојећи легално изграђени објекти и објекти који су озакоњени задржавају се, а могуће их је доградити у хоризонталном и вертикалном габариту до максималних параметара дефинисаних Планом за одговарајућу намену.

Правила која нису дефинисана овим планом и нису у супротности са њим, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина решава се у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на сопственој парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место. Уколико су у питању пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора, односно у складу са конкретним садржајем на парцели, а према условима дефинисаним у пододељку 3.1. Саобраћајна инфраструктура.

Препуштање грађевинских елемената као што су еркери, балкони и сл. дозвољено је на максимално 50 % фасаде на етажама изнад приземља објекта. Максимално препусти износе 1,2 m од хоризонталне пројекције фасаде објекта. Уколико се поклапају грађе-винска и регулациона линија, на уличним фасадама се не дозвољава изградња препуста.

За објекте у намени породичног становања сугерише се примена косих кровова нагиба 30° и више. Поткровна етажа формира се искључиво као једна корисна етажа.

За објекте у намени пословања на улазним правцима сугерише се изградња равних кровова или плитких косих кровова сакривених иза атике.

Плитки коси кровови (малог нагиба до 15°) граде се скривени иза атике тако да одају утисак равног крова.

Могућа је изградња зелених кровова.

При материјализацији објеката и партера, сугерише се употреба савремених и отпорних материјала у комбинацији са природним локалним материјалима.

Манипулативне површине, паркирање путничких и теретних возила у целини се планира у оквиру парцеле, и то на начин да се обезбеди једно паркинг-место за половину укупног броја запослених или у складу са елементима из Табеле број 2: „Нормативи за паркирање, у складу са планираном наменом објеката“ који су дати у пододељку 3.1. Саобраћајна инфраструктура.

Простор између грађевинске и регулационе линије потребно је озеленети (трава, украсно биље и сл.); препоручује се партерно озелењавање овог простора односно узгајање декоративне вегетације са потребним партерним уређењем.

Реализацији планираних садржаја, уколико се укаже потреба, претходи насипање простора на безбедну коту.

Пре почетка радова извршити све потребне статичке провере, узимајући у обзир састав и носивост терена, како би се обезбедила максимална сигурност објеката.

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за нове комплексе величине 1 ha и веће, као и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложјену организацију садржаја на комплесу или другачије услове у смислу опремања инфра-структуром.

### 8.3.2. Породично становање

У оквиру зоне која је намењена породичном становању, највећи део простора је приведен намени, односно објекти су на терену реализовани.

Постојећи легално изграђени објекти као и објекти који се прихватају у поступку озаконјења објеката се задржавају. Могућа је доградња и надоградња објеката на парцелама ових објеката у складу са правилима уређења и грађења дефинисаних овим планом

Уколико су ови објекти својим габаритом премашили параметре утврђене Планом, доградња и надоградња истих није дозвољена. Могућа је њихова реконструкција, адаптација и санација.

На парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са највише два стана и једним пословним простором. Дозвољена је изградња пословног објекта без становања на парцели, али не и типа хале, у којој би се вршила производна или складишна делатност.

На грађевинској парцели, у делу главног објекта или у засебном приземном објекту, могућ је развој пословних делатности (трговина, услуге, занатство и друго). Пословни садржаји не смеју да ремете основну стамбену намену простора у смислу буке, загађења ваздуха, повећане саобраћајне фреквенности, нарушавања услова паркирања и слично.

На грађевинској парцели може се градити један главни објекат максималне спратности П+1+Пк (максимално три корисне етажне). Условљава се максимална висина слемена 12 m, мерено од коте нивелете.

Кота готовог пода приземља за објекте стамбене намене може бити максимално 1,2 m виша од коте терена, а кота пода приземља пословног објекта максимално 0,2 m.

Помоћни објекти (летње кухиње, оставе, гараже, котларнице и сл.), планирају се искључиво као приземни (максималне светле висине етажне 3 m), а формирају као слободностојећи објекти или као анекси главног објекта.

Могућа је изградња сутеренске (подрумске) етажне, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Развијена нето корисна површина свих објеката изграђених на грађевинској парцели не може бити већа од 480 m<sup>2</sup>.

Максимално дозвољени индекс заузетости је 40 %, а индекс изграђености до 1,2.

Учешће зелених површина на парцели износи минимално 20 %.

Главни објекат на грађевинској парцели може бити постављен као слободностојећи или као двојни.

За слободностојеће објекте, минимална површина парцеле износи 300 m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 12 m.

За двојне објекте – минимална површина парцеле износи 300 m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 10 m.

Грађевинска линија објеката породичног становања је удаљена 3 до 5 m од регулационе, или се положај објекта прилагођава суседним изграђеним објектима и дефинише за сваки објекат појединачно.

Положај објеката на парцели као и однос према суседним објектима дефинисани су у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Отварање прозора на бочним фасадама стамбеног објекта дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе парцеле суседа (која припада осталом грађевинском земљишту) минимално 2,5 m, а од фасаде суседног стамбеног објекта минимално 4 m. Уколико је растојање бочне фасаде од границе парцеле суседа минимално 1 m, могуће је отварање високопарпетних прозора (висине парпета 1,8 m или више).

За изграђене породичне стамбене објекте, чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Објекти се могу покривати крововима, плитким крововима закопаним иза атике, или равним (непроходним или проходним) крововима. Изградња мансардних кровова није дозвољена.

Замена поткровља завршном етажом пуне спратне висине могућа је на максимално 50 % површине основе објекта. Повлачење завршне етажне обавезно је у односу на уличну фасаду/фасаде објекта, минимално за 2 m.

Ограђивање парцеле у намени породичног становања могуће је применом транспарентних, озиданих или зелених ограда (ограда од садног материјала), односно њиховим комбиновањем. Озидани делови ограде могу бити високи максимално 0,9 m. Укупна висина ограде (озиданог и транспарентног дела заједно), не треба да прелази 1,8 m.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за сопствене потребе, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> нето површине пословног простора.

### 8.3.3. Пословање на улазним правцима

На парцелама намењеним пословању на улазним правцима могућа је реализација објеката у оквиру којих се могу одвијати активности из домена терцијарних делатности и производног занатства, а како је дефинисано у пододелу 1.2. Намена простора.

На површинама намењеним пословању на улазним правцима које се налазе непосредно уз Темерински пут не дозвољава се реализација садржаја из домена производног занатства, складиштења и комуналних делатности.

У оквиру намене пословања на улазним правцима у склопу објекта могуће формирати једну стамбену јединицу за чувара, односно стамбену површину до 100 m<sup>2</sup>.

Максимални индекс заузетости је 50 %, а индекс изграђености износи 1,5–2.

Максимална висина објеката износи 15 m.

Спратност објеката је од П до П+2(пов.3).



Спратности П+2(пов.3), односно могућност формирања повучене треће спратне етажe, односи се на објекте трговачке делатности. За ове објекте максималан индекс изграђености износи 2. На парцели 357/1 могућа је реализација објеката спратности до П+2(пов3) за све видове пословања изузев делатности које нису дозвољене, а како је дефинисано овим Планом.

За све остале објекте у оквиру намене пословања на улазним правцима, максимална планирана спратност је до П+2 а индекс изграђености 1,5.

Спратност П+2(пов.3) подразумева формирање завршне етажe као повучене у односу на основни габарит објекта. Повучена етажa може заузимати максимално 70 % доње/пуне етажe.

Повучену етажу формирати тако да се повлачење формира у зонама објеката орјентисаним ка породичном становању, односно да се пун габарит повучене етажe формира у зони објекта орјентисаној ка уличној регулацији.

Заступљеност зелених површина на парцели износи минимално 20 %, уз минимално 60 % учешћа високог зеленила (дрвећа).

Објекте веће спратности у оквиру парцеле или комплекса поставити уз грађевинску линију, односно орјентисати ка уличном фронту, а објекте нижих спратности поставити у дубини парцеле.

Минимална површина парцела које се налазе уз Темерински пут, Улице Васе Остојића, Ивана Сенковића, и Нове 3 износи 500 м<sup>2</sup> док се максимална не условљава.

За остале површине у намени пословања минимална површина парцеле износи 1000 м<sup>2</sup>, а максимална се не условљава.

Минимална ширина уличног фронта износи 25 м. Изузетак представљају парцеле уз улице Васе Остојића и Ивана Сенковића, где је минимална ширина фронта 17 м.

На појединачним локалитетима где су већ формиране парцеле мање ширине фронта од утврђених 25 м, (парцеле у чијем је непосредном окружењу простор приведен планираној намени) могу се задржати уз услов да ширина фронта не буде мања од 20 м.

Удаљеност објекта од границе суседне парцеле је минимално 4 м на једној страни парцеле због ватросигурносних услова, односно минимално 2 м на супротној страни. На парцели 357/1, КО Нови Сад III удаљеност објекта од суседне парцеле износи минимално 2 м са обе стране парцеле.

Постојећи легално изграђени објекти као и објекти који се прихватају у поступку озакоњења објеката се задржавају. Могућа је доградња и надоградња објеката на парцелама ових објеката у складу са правилима уређења и грађења дефинисаних овим планом

Уколико су ови објекти својим габаритом премашили параметре утврђене Планом, доградња и надоградња истих није дозвољена. Могућа је њихова реконструкција, адаптација и санација.

У зонама контаката намена породичног становања и пословања на улазним правцима, обавезно је на парцели намењеној пословању формирати звучну и визуелну барикаду у форми зеленог заштитног појаса сачињеног од високог растиња постављеног уз границу парцеле. У оваквим случајевима, на граници је обавезно постављање зидане оградe висине 160 см.

У оквиру просторне целине 1, у зонама намењеним пословању у случају реализације нових објеката или доградње у оквиру постојећих комплекса, грађевинска линија се може поставити на регулациону у зонама где контекст суседних изведених објеката на то упућује, као и у зони планираног комплекса на парцелама бр. 316/20, 318/4 и 320/4. За остале просторе у намени пословања у оквиру целине 1, а који се налазе уз Темерински пут, грађевинска линија поставља се на 5 м од регулационе.

У оквиру просторне целине 2 грађевинска линија удаљена је 5 м од регулационе. Од овог правила се одступа у случају реализованих објеката који су постављени на регулациону линију. У случају њихове доградње, грађевинску линију поставити на 5 м од регулационе линије.

У оквиру просторне целине 2 у зонама уз Темерински пут и Улицу Нову 3 могуће је грађевинску линију поставити на регулациону.

Архитектонска форма и примењени материјали треба да буду сведени, савременог израза и у комплетном обликовању прилагођени основној намени објеката.

Кровове пројектовати као равне или плитке косе, нагиб кровних равни је максимално 15 %.

Манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса/парцеле.

У оквиру намене пословања на улазним правцима, могуће је реализовати нове станице за снабдевање горивом или постојеће допунити адекватним ужим или ширим садржајима, а у складу са условима дефинисаним у подтачки 8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

## 8.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

### 8.4.1. 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 („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон) и осталим 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 („Службени гласник РС“, број 22/15),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На прелазима бициклическе стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бициклическа стаза буде увек у континуитету и у истом нивоу, без ивичњака.

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 и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања ширина коловоза која је Планом предвиђена је 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 m, а на саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8 m.

Тротоари за двосмерно кретање пешака морају бити минималне ширине 1,6 m, а за једносмерно кретање 0,8 m.

Све бициклическе стазе у обухвату Плана су двосмерне и минималне ширине 2 m.

Висина пешачких платформи које опслужују аутобуска стајалишта морају бити 18 cm у односу на коловоз. Њихова минимална ширина је 1,5 m.

#### 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.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m. 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 дефинисана прописима.

Директни колски прилази ка Државном путу IIА-100 (Темерински пут) нису дозвољени осим у случају прикључења на режијску саобраћајницу.

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. У случају да се одговарајућа засена, садњом високог зеленила, може се обезбедити и око планираних паркинга, онда треба избегавати дрвореде унутар 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.

#### Станице за снабдевање горивом

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем.

Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- места за пуњење возила електричном енергијом,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерна,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства,
- паркинга.

Ако је станицу за снабдевање горивом са ужим садржајем могуће изградити у оквиру постојеће парцеле пута, основ за изградњу је урбанистички пројекат, уз прибављање сагласности управљача јавног пута. У свим другим случајевима захтева се израда ПДР-а.

Станице за снабдевање горивом се на просторима предузећа, у циљу обављања њихове делатности, могу градити на основу Плана, којим се уређује изградња у оквиру основне намене, уз поштовање саобраћајних и прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавања угрожавања окружења.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 m.

#### **Општи услови за постављање инсталација дуж ДП 100**

- укрштање са путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута увећана за по 3,00 m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m;

Услови за паралелно вођење инсталација са путем:

- инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање),
- не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта;
- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута;

Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 m мерено од границе путног земљишта за државни пут другог реда), а случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
- обезбеди сигурносну висину од 7,00 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

#### **8.4.2. Правила прикључења водне инфраструктуре**

##### **Услови за изградњу водоводне мреже**

Трасу водоводне мреже полагаати у зони јавне површине, (ако је урбана средина) 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 постављају се 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 0,7–1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

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

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

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 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 прикључка новопланираног 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 1,0 m од сваке стране.

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски 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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11

– исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде постављају се у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника 0,5 m од регулационе линије, и у просторији за водомере лоцираном унутар самог објекта. Просторија за водомере мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водо-водној мрежи са које се даје прикључак.

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 фекалне и атмосферске канализације полагају 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 200 mm, а опште канализације 250 mm.

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

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

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимално 50,0 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 песколову.

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

#### Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, 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 индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN200 mm.

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

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 фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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

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

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

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на централном постројењу за пречишћавање отпадних вода, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води 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.

#### **8.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација**

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

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити 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. Прикључење надограђених делова објеката решити са постојећег прикључног вода или, у случају недостатка капацитета, изградњом новог вода у траси постојећег. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

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

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

## **9. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ**

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.

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за упоравно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

## **10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ**

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или 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 обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, до изградње планиране канализационе мреже, Планом се оставља могућност да се отпадне воде решавају преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Потребне за технолошким водом, у сврху заливања зеленила могуће је решити захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушеног бунара.

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.

## **11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за нове комплексе величине 1 ha и веће, као и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложену организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

## **12. ПРИМЕНА ПЛАНА**

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Изводи из Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду ..... 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 и зеленила .....1:2500
- Карактеристични попречни профили .....1:100, 1:300.

План детаљне регулације пословања дуж Темеринске улице, а северно од Улице Паје Радосављевића 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 пословања дуж Темеринске улице, а северно од Улице Паје Радосављевића у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 20/10) у делу за који се доноси овај план.

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: 35-463/2022-1  
16. октобар 2023. године  
НОВИ САД

*Председница*

**MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**

## 1031

На основу члана 35. став 8. 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, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници од 16. октобра 2023. године, доноси

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА „ЛИВАДЕ I“ НА АЛИБЕГОВЦУ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

### УВОД

Планом детаљне регулације простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици (у даљем тексту: План), обухваћен је простор у западном делу Алибеговца, површине 42,61 ha.

Са западне стране, граница Плана поклапа се са границом Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21 и 42/22). Уз источну границу Плана простор је намењен породичном становању, као и туристичко-спортско-рекреативним површинама, које се налазе уз северну и јужну границу Плана. Површине резервисане за гробље делимично се пружају уз јужну границу Плана.

Доношењем Плана стекли су се услови за планско регулисање простора и даље усмеравање развоја у складу са плановима вишег реда. Израдом Плана омогућен је примерен и одржив просторни развој, пре свега очувањем природних вредности подручја овог дела Алибеговца

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

#### I. ОПШТИ ДЕО

##### 1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXI седници 29. новембра 2021. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 51/21).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина („Службени лист Града Новог Сада“, број 8/19), (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је утврђено да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације и утврђене су претежне намене. Планом генералне регулације обухваћени простор намењен је заштитном зеленилу, туристичко-спортско-рекреативним површинама (П–П+2), паркуми, општеградским центрима (до П+2) и породичном становању спратности до П+1+Пк.

##### 2. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинисан је концепт уређења за простор у обухвату Плана. Обухваћени простор је према Плану генералне регулације намењен заштитном зеленилу, туристичко-спортско-рекреативним површинама (П–П+2), парк-шуми, општеградским центрима (до П+2) и породичном становању (П+1+Пк).

##### „Опис постојећег стања

Положај Алибеговца и природне вредности овог локалитета допринели су да последњих година буде интере-

сантан, не само за викенд становање и подизање винограда и воћњака, него и за породично становање.

Близина главних градских саобраћајница, као и добра повезаност са градом, овај локалитет изједначава по приступачности са осталим деловима града, а положај централног просторног потеса на брду, између осталог, пружа изванредне природне услове не само за становање и викенд-становање него и спортску рекреацију, као и друге ванстамбене садржаје.

(...)

Алибеговац карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорских потока (Роков, Буковачки и Заношки).

Највећи, средишњи део простора обухваћеног планом представљају парцеле под воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама.“

#### ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

##### Концепција уређења

„Систем зеленила употпуњују зоне заштитног зеленила, којима се као зеленим коридорима успоставља веза између шумског простора залеђа (Национални парк „Фрушка гора“) и „Парка института за грудне болести и туберкулозу“ као и Специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“.

Као део зеленог коридора, планира се комплекс паркуме, димензија утврђених у складу са показатељима о планираном броју становника и фактором приступачности парковским површинама.

Уређење и коришћење простора на подручју плана се заснива и на начелу заштите и ревитализације животне средине и градитељског наслеђа, природних, културних и створених вредности.

(...)

Простор обухваћен границом плана, налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ и непосредној близини споменика природе „Парк Института за грудне болести и туберкулозу“ и Специјалног резервата природе „Ковиљско – петроварадински рит“.

Заштита природе и животне средине се базира на успостављању еколошких коридора дуж Роковог, Буковачког и Заношког потока, успостављањем континуитета зелених површина и обезбеђењу заштите земљишта, воде и ваздуха.“

#### МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

##### МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

„Урбане садржаје распоредити по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објеката од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор.

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају попличавање и/или осветљење је 20 m а оптимално 50 m од обале.“

#### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

##### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

##### Становање

„Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк, са приземним помоћним објектима, и максимално 3 етаж. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена и у том случају је дозвољена спратност Су+П+Пк. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално 3 засебне стамбене или пословне јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности.

Објекти могу бити слободностојећи, у низу или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300 m<sup>2</sup>, а максимална 600 m<sup>2</sup> с тим да се због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може одступити од наведеног максималног параметра. Препоручује се да парцеле не буду мање од 500 m<sup>2</sup>. Минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10%.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m<sup>2</sup>, а минимална ширина фронта 8 m.

За објекте у низу минимална површина парцеле је 200 m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 10 m.

Максимални индекс заузетости на парцели је 40%, за објекте у низу максимум 50%, а максимални индекс изграђености 1,2, односно до 1,5 за породичне објекте у низу. Због конфигурације терена на подручју обухваћеном планом може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости).

Препоручује се да се индекс заузетости парцела већих од 600 m<sup>2</sup> обрачунава тако да је основ за обрачун 600 m<sup>2</sup>.

Развијена корисна површина породичног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m<sup>2</sup> (нето) осим у просторним целинама које су опредељене као зоне са становањем вишег комфора.

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле.

Грађевинска линија се утврђује на минимално 5 m од регулационе линије. У складу са условима на терену, односно конфигурацијом земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила.

Постојећи објекти породичног становања могу се доградити<sup>1</sup>, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката, уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, може се обављати пословање у оквиру делатности из области трговине, услуга, сервиса и др. које својим радом не угрожавају функцију становања. Унутар зоне

<sup>1</sup> Под доградњом се подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта тако да са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

породичног становања могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно на остале функције у окружењу.

Услови уређења и грађења објеката су исти као за породично становање.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: *социјални* (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), *образовни* (предшколске установе, школе) и *здравствене установе, рекреативни и спортски* комплекси и површине. За планиране садржаје на парцелама површине до 2.000 m<sup>2</sup> примењују се услови уређења, грађења и парцелације за зоне породичног становања уз примену норматива за одређену делатност, док је за парцеле површине преко 2.000 m<sup>2</sup>, са минималним уличним фронтом од 20 m, обавезан урбанистички пројекат.

#### Правила за израду урбанистичког пројекта:

- максимално дозвољен индекс заузетости 30%;
- максимална спратност објеката је Су+П+Пк или П+1+Пк.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу (...), као терен са посебним условима за изградњу, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

*Породично становање у затвореним стамбеним комплексима* се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1200 m<sup>2</sup>, где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни минимални модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 400 m<sup>2</sup>. Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30%.

Завршна етажа објеката може бити обликована као поткровље са косим кровом коме је нагиб кровних равни око 30°, али су могући и кровови са блажим нагибима или равни.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса, са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. За комплекс се планира уређење слободних површина и њихово озелењавање, при чему се препоручује да половина слободног простора буде озелењена.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место.

За реализацију ових комплекса планом детаљне регулације ће се утврдити обавеза израде урбанистичког пројекта.

У северном делу подручја планирана је комбинација породичног и вишепородичног становања ниже спратности (*стамбени комплекс са посебним правилима*).

У оквиру овог комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење неизграђених делова

комплекса, са интерним приступним саобраћајницама и уређеним озелењеним просторима.

Спратност породичних стамбених објеката у комплексу је максимално П+1+Пк. Вишепородични објекти комплекса могу имати спратност до П+2+Пк и до 10 стамбених јединица. Могуће је извођење сутерена испод сваког појединачног објекта, чиме би се обезбедио простор за паркирање, техничке просторије и слично.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место.

За реализацију овог комплекса планом детаљне регулације ће се условити израда урбанистичког пројекта.

У оквиру намене *становање с пословањем* планирана је изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката с тим да је заступљеност пословних садржаја минимално 20%. Препоручује се да учешће пословања буде око 50%. Могуће је утврдити и другачији однос приликом разраде плановима детаљне регулације.

Пословни садржаји су преваходно они који су комплементарни становању као што су садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељства). Дозвољени су и садржаји из области здравства, културе, социјалне заштите и сл.

Од могућих делатности изузимају се производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које околину могу да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл. (пилане, металостругарске радионице, радионице за производњу хемијских производа, економски објекти намењени пољопривредној производњи, трговина расути, експлозивним или запаљивим материјалима, као и трговина секундарним сировинама).

Планирана спратност је П до П+1+Пк.

Индекс заузетости је до 50%.

Минимална величина парцеле је 500 m<sup>2</sup>. За парцеле преко 1.000 m<sup>2</sup> индекс заузетости је максимум 30%.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа одступања уколико то услови на терену захтевају.

Гаражирање и паркирање возила је искључиво у оквиру парцеле.

#### Смернице за уређење и грађење за просторе јужно од градске главне саобраћајнице преко Алибеговца

##### *Породични стамбени објекти*

За породичне стамбене објекте:

- минимална величина парцеле за слободностојеће објекте је 500 m<sup>2</sup>, а за двојне и објекте у низу 300 m<sup>2</sup>;
- максимална величина парцеле се не ограничава;
- индекс заузетости је максимално 30%;
- максималан број стамбених или пословних јединица по објекту је 2.

##### *Зоне становања са већим комфором*

На графичком приказу (...) предложене су зоне које се у поступку израде планова детаљне регулације требају преиспитати и проверити као могуће стамбене зоне са



нестандардним обликом становања, односно, као зоне становања са већим комфором за које се утврђују следећа правила:

- не ограничава се максимална величина парцеле;
- индекс заузетости је до 20%;
- максимална развијена корисна површина објекта се не условљава;
- дозвољене су максимално две стамбене јединице;
- максимална спратност објекта је П+1;
- на парцели је могућа изградња других објекта као засебних или као анекс главном објекту, у функцији гаражирања, затворених спортско-рекреативних садржаја, оставе и слично, а искључиво су приземне спратности."

#### „Општеградски и линијски центри

За планиране центре стамбених зона у обухвату плана дефинисани су основни урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50% а индекс изграђености 1,5;
- максимална спратност објекта је П+2;
- минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>;
- за веће комплексе (преко 2.000 m<sup>2</sup>) обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу већих комплекса или у самосталним објектима су из области:

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирнице, видеоотеке, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.)
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве,
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг-места за кориснике.

Становање може бити садржај општеградских центара.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%,

односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени."

#### Остале намене

##### „Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру ове намене планирају се садржаји везани за спорт и рекреацију у смислу *отворених спортских терена и мањих објеката* на комплексима прожетим зеленим површинама.

*Туристички објекти* које је могуће реализовати на овом простору су: хотели, смештајни капацитети, угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри, објекти везани за вински туризам и сл.

Препоручује се да минимална величина парцеле буде 800 m<sup>2</sup> за постојеће парцеле, односно 1.500 m<sup>2</sup> за нове парцеле уз толеранцију 10%.

Максимални индекс заузетости је 30%.

Максимална спратност је до П+2.

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели).

Начин реализација стамбеног објекта утврдиће се плановима детаљне регулације, односно, не условава се изградњом пословног објекта.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у зависности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе површине преко 5.000 m<sup>2</sup> планом детаљне регулације се може условити израда урбанистичког пројекта."

##### Зелене површине

##### Парк-шума

„Основна улога парка-шуме на подручју плана је у пружању могућности за бављење рекреацијом у било ком облику (активном и пасивном).

Парк-шума се уређује и решава у пејзажном, слободном стилу уз максимално коришћење постојећег потенцијала природних карактеристика територије. Садржаји који се планирају у оквиру парк-шуме су пешачке комуникације, трим стазе, бициклистичке стазе, велики травни партери, парковски мобилијар итд.

Дозвољена је изградња објекта за пратеће садржаје искључиво у функцији основне намене (угоститељски објекти, тоалети, изнајмљивање спортских реквизита ...).

Максимални индекс заузетости комплекса је 5%, планирана спратност објекта П.

##### Заштитно зеленило

На читавом подручју обухваћеном планом налазе се простори намењени заштитном зеленилу. Ови простори не представљају површине јавне намене, односно корис-

ници/власници ових парцела и даље могу да их користе као ливаде, воћњаке, баште, винограде... У оквиру ових површина забрањена је изградња објеката.

У зависности од положаја у простору зеленило ће осим заштитне улоге имати и естетску, рекреативну (уз потоке), односно служиће као место за одмор и рекреацију.

Дозвољава се промена границе парцела на основу пројекта парцелације и препарцелације. Уситњавање у циљу решавања имовинско-правних односа (развргнуће сувласничке заједнице) је могуће, али да тако формиране парцеле не буду мање од 5.000 m<sup>2</sup>, а у случају укрупњавања површина парцеле се не ограничава.“

#### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УНУТАР ИНФРАСТРУКТУРНИХ КОРИДОРА, ЗАШТИТНИХ ПОЈАСА ПОТОКА И ЕКОЛОШКИХ КОРИДОРА

##### **Заштитни појас потока**

„За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5,0 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укопани мин. 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама (...)

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1–3m.“

##### **Заштитни коридор далековода**

„У коридору постојећих и планираних далековода није дозвољена садња средње и високо растућег дрвећа и воћки, нити изградња објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП „ЕМС“, Погона „Нови Сад“.

Ширине коридора износе 50 m за далеководе 110 kV и 30 m за далеководе 35 kV.“

##### **Заштитни појас хидротехничких објеката**

„Уз водоводну мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Уз канализациону мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви који су дати у графичком приказу „План водне инфраструктуре“. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.“

### **3. Опис границе обухвата Плана**

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у Катастарској општини Сремска Каменица, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку осовина планираних саобраћајница на северном

делу Плана. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину планиране саобраћајнице до осовинске тачке 2260t, затим граница скреће у правцу југа, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем из источне регулационе линије планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати претходно описани правац и источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном граничном парцеле број 862. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, затим запада, затим југа, затим запада, затим југа, редом прати источну и северну границу парцеле број 862, северну и западну границу парцеле број 861 и северну и западну границу парцеле број 860 до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном граничном парцеле број 873/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 873/2, затим граница скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцеле број 873/2, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 857 (пут) до тромеђе парцела бр. 851, 857 (пут) и 852 (пут). Даље, граница скреће у правцу запада, сече парцелу број 852 (пут) до пресечне тачке на јужној граници парцеле број 852 (пут) и јужном граничном парцеле број 852 (пут) долази до тромеђе парцела бр. 852, 1095 и 1094/1(пут). Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 1095 до пресечне тачке, затим граница скреће у правцу севера, сече парцелу број 1094/1 и долази до тромеђе парцела бр. 1094/1, 1094/3 и 1089. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 1089, затим граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 1089, 1088/2, 1088/1, 1087/2, 1087/1 и 1087/3 до тромеђе парцела бр. 1087/3, 1065/2 и 1066/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 1066/1, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 1066/1 до пресека са продуженим правцем из осовине планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са западном регулационом линијом потока, затим граница скреће у правцу северозапада, прати регулациону линију потока до пресечне тачке на западној граници парцеле број 1070, прати западну границу парцела бр. 1070, 1071, 1072, 1073, 933/1, 933/2 и 935/1 до пресечне тачке на западној граници парцеле број 935/1. Од ове тачке, граница у правцу севера прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице, западну границу парцеле број 937, сече парцелу број 3979 (пут) до тромеђе парцела бр.750, 3978 (пут) и 3979 (пут). Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 3978 (пут), затим граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 3978 (пут) до тромеђе парцела бр. 3978 (пут), 674 и 675. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, управним правцем повученим на осовину планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу североистока, прати осовину планиране саобраћајнице и долази до почетне тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана.

Планом је обухваћено 42,61 ha.

#### 4. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, као и дефинисање начина и обима геомеханичких истраживања тла, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија пре свега о носивости терена и погодности за изградњу, као и стабилности терена.

У складу са планираном наменом и постојећим стањем простора, израђен је План са основним циљем да се омогући оптимално решење за уређење дела подручја Алибеговца, а на основу анализе могућности развоја подручја и циљева уређења, а према условима утврђеним Планом генералне регулације. Како су Планом генералне регулације дефинисане претежне намене, као и услови уређења и грађења усмеравајућег карактера, при даљој разради основног концепта, урбанистичка решења (саобраћајна мрежа и намена простора), прилагођена су стању на терену.

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

#### 5. Опис постојећег стања

Планом обухваћен простор карактерише нагнут и брежуљкаст терен и присуство фрушкогорског потока – Роков поток. Простор се одликује малом изграђеношћу и великим процентом површина под воћњацима, виноградима и повртларским културама.

Мрежа саобраћајница на Планом обухваћеном простору није реализована и чине је постојећи атарски путеви. Простор се налази јужно од Државног пута 1Б реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут 1Б-21), преко којег је добро повезан са централним градским садржајима.

Последњих година бесправном изградњом, углавном породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката нападнуто је готово читаво подручје Алибеговца, па тако и овај простор. Максимална спратност изграђених објеката је до П+1+Пк.

Роков поток (еколошки коридор) налази се дуж западне границе Плана, те зона његове заштите, као и заштита самог коридора представљају одређена ограничења у простору.

Енергетски коридор тангира северозападни део простора у обухвату Плана. Још два правца енергетских коридора представљају одређена ограничења у простору, и то у јужном делу планског подручја.

Водоводна и канализациона мрежа нису изграђене. Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода решавају се на терену изградњом септичких јама на сопственим парцелама.

Простор у већој мери, са аспекта носивости тла и погодности за изградњу, карактерише непогодани врло непогодан терен, на ком ће се градња условити претходним геомеханичким истраживањима.

#### Стање зеленила

Постојеће зеленило на простору у обухвату Плана чине зелене површине у оквиру окућница породичних објеката, викендица, те зелене површине у виду воћњака, винограда и обрадивих површина (њива) са различитим пољопривредним културама. У оквиру зелених површина у граници подручја Плана налазе се и различите врсте самониклог дрвећа и жбуња.

Постојеће зелене површине у оквиру подручја у обухвату Плана су карактеристичне за цело подручје Фрушке горе. Биљке које чине састојине на овом подручју су претежно шумске врсте китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација. Ове врсте су карактеристичне и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити га новим садницама.

#### Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор је у правцу севера преко Улице ливаде (незванични назив) повезан са Државним путем 1Б-21, а у правцу северозапада са Улицом мајора Тепића.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их атарски путеви ширине до 3 м без коловозне конструкције.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари, а возила јавног градског превоза путника саобраћају улицама Мајора Тепића и Кетрин Макфеил. Најближе стајалиште налази се на 900 м од северне границе обухваћеног простора (линија број 69: Нови Сад – Сремска Каменица – Чардак).

#### Водна инфраструктура

Снабдевање водом није решено преко водоводног система. У северном делу обухваћеног простора постоји изграђена водоводна мрежа профила  $\varnothing 150$  mm. Преостали део простора није комунално опремљен водоводном мрежом. Појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Сагледавајући постојећи начин снабдевања водом може се констатовати да он није на задовољавајућем нивоу, потребно је проширити капацитет мреже.

Одвођење отпадних вода није решено преко канализационог система. Појединачне потребе за одвођењем отпадних вода решавају се преко септичке јама на сопственој парцели.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних вода може се констатовати да није на задовољавајућем нивоу и да је потребна изградња канализационе мреже дуж целог простора.

Одвођење атмосферских вода није решено преко канализационог система. Атмосферске воде се делом упијају у тло, а делом се гравитационо сливају ка нижим теренима и крајњем реципијенту Роковом потоку.

Постојећи начин одвођења атмосферских вода није на задовољавајућем нивоу.

### Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји делимично изграђена електроенергетска мрежа и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Није обезбеђено системско снабдевање топлотном енергијом.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролазе инфраструктурни коридори са два 110 kV и два 35 kV далеководи. Сви далеководи полазе из трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 110/35 kV „Нови Сад 1 – Лединци“ и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/35 kV „Рума“ (110 kV далеководи бр. 104/7 и 124/1), ТС 35/10 kV „Петроварадин“ и ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ (35 kV далеководи). У зонама заштитног коридора далековода није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи, као ни садња средњег и високо растућег дрвећа и воћки, осим уз услове и сагласност Акционарског друштва „Електро мрежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД), односно „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. Подела просторана карактеристичне зоне и целине

У односу на позицију планиране саобраћајнице али и површину која ће се наменити парк-шума (површина јавне намене), простор у обухвату Плана поделиће се на три просторне целине:

- I – Северна
- II – Централна – парк-шума
- III – Јужна.

Највећи део простора у оквиру I и III просторне целине, заузимају површине које се планирају за заштитно зеленило и туристичко-спортско-рекреативне садржаје. Породично становање се планира у североисточном делу целине I, на потесу уз границу Плана, док се општеградски центри планирају на југоистоку целине III.

Целина II резервише се за намену парк-шума (површина јавне намене).

#### 1.2. Намена површина

Планом је простор намењен туристичко-спортско-рекреативним површинама, заштитном зеленилу, породичном становању, општеградском центру, парк-шума и саобраћајним површинама. Просторна концепција је условљена постојећом парцелацијом, власничком структуром земљишта, постојећом организацијом саобраћаја (некатегорисани путеви), физичким препрекама (конфигурација терена) и елементима из урбанистичке документације ширих подручја.

На основу сазнања о природним карактеристикама терена, постојећих истражних радова и инжењерско-геолошких карата ширег простора, односно елемената утврђених у Плану генералне регулације, Планом судефинисани услови изградње, начин реализације планираних садржаја и заштите простора са аспекта носивости терена и погодности за изградњу. Планом је дефинисан начин и обим геомеханичких истраживања тла.

#### 1.3. Нумерички показатељи

##### Биланс површина

Укупна површина обухваћена Планом износи **42,61 ha**. Површине јавне намене заузимају **8,61 ha** а површине осталих намена **34,00 ha**.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	Површина (ha)	%
Заштитно зеленило	21,04	49,38
Туристичко-спортско-рекреативне површине	10,79	25,32
Општеградски центри	0,38	0,89
Породично становање	1,79	4,20
<b>УКУПНО</b>	<b>34,00</b>	<b>79,79</b>

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Површина (ha)	%
Парк-шума	5,13	12,04
Саобраћајне површине	2,56	6,01
Поток	0,92	2,16
<b>УКУПНО</b>	<b>8,61</b>	<b>20,21</b>

<b>Укупна површина у обухвату Плана</b>	<b>42,61</b>	<b>100</b>
---	--------------	------------

## 2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 2.1. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле 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. 753 и 857 и делови парцела бр. 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 752, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 770, 771, 774, 775, 776, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784/1, 784/2, 784/3, 784/4, 784/5, 785, 802, 807, 808, 847, 848, 853, 854/1, 854/2, 855, 856, 865, 866/1, 866/2, 867/1, 867/2, 867/3, 867/4, 867/5, 873/1, 874/1, 874/2, 874/3, 874/4, 875/2, 881, 882, 883, 885, 886, 887, 892, 893, 894, 895/1, 912, 913, 915, 920, 1066/1, 1066/2, 1066/3, 1067/1, 1067/2, 1067/3, 1067/4, 1068, 1087/1, 1087/2, 1087/3, 1087/4, 1087/5, 1087/6, 1087/7, 1087/8, 1088/1, 1088/2, 1089, 1094/1, 3978, 3979 и 3980;
- парк-шума: цела парцела бр. 888, 889, 890, 891, 895/2, 896, 897, 898/1 и 898/2 и делови парцела бр. 886, 887, 892, 893, 894, 895/1, 912 и 915;
- поток: цела парцела број 751 и делови парцела бр. 745, 746, 747, 748, 749, 750, 752, 755, 760, 761, 764, 770, 771, 775, 807, 808, 913, 914, 916/1, 924, 933/1, 933/2, 935/1, 935/2, 936, 937, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1075, 1076, 1079, 1080, 1081, 3979, 3980, 3983 и 4013;
- црпна станица: делови парцела бр. 752, 875/2 и 920.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

### 2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се источно од инфраструктурног коридора Државног пута ИБ-21 на надморској висини од 131,00 м до 212,00 м. Највиши терен је на јужном делу и пада према северу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена падови већи од 10%. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- ката прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

## 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и кому-

налну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења приказаног 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.

### 3.1. Саобраћајна инфраструктура

Уличну мрежу на обухваћеном простору чине приступне и стамбене улице које се ослањају на сабирну Улицу ливаде (незваничан назив) која се налази западно и паралелно уз Роков поток. Наведеном улицом, обухваћен простор је у правцу севера повезан са Државним путем ИБ-21, а у правцу запада са улицама Соње Маринковић и Мајора Тепића.

На целом подручју саобраћајна инфраструктура је неразвијена, а карактеришу их атарски путеви ширине до 5 м без коловозне конструкције.

На обухваћеном простору не постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари.

У складу са конфигурацијом терена и положајем парцела, планиране су трасе нових улица (јавних саобраћајних површина), које се претежно ослањају на постојеће атарске и приступне некатегорисане путеве.

Планирана ширина појаса регулације саобраћајница на овом простору је претежно 8,0 м, а у оквиру попречног профила налази се коловоз тротоари, заштитно зеленило, подземна и надземна комунална инфраструктура. Поједине јавне саобраћајне површине, на местима где постоје просторна ограничења, планиране су као јавни колски пролази ширине 5,0 м.

У свим улицама, планира се изградња коловоза минималне ширине 3,5 м. У оквиру колског пролаза, планира се колско-пешачка саобраћајна површина минималне ширине 3,0 м.

#### Јавни превоз

Возила јавног градског превоза путника саобраћају улицама Мајора Тепића, Соње Маринковић и Кетрин Макфеил. Најближе стајалиште налази се на 900 м од северне границе обухваћеног простора (линија број 69: Нови Сад – Сремска Каменица – Чардак).

#### Бициклички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано или једнострано, у зависности од ширине улице и конфигурације терена, а Планом се оставља могућност изградње тротоара иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичким приказима или на карактеристичном попречном профилима. Услов за реализацију је да су

испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

С обзиром на то да се на обухваћеном простору очекује мало саобраћајно оптерећење, нису планиране бициклическе стазе, већ ће се бициклисти кретати по коло-возу.

### Паркирање

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Паркирање возила не планира у оквиру попречних профила улица.

Све саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама и осовинским линијама, а приказане су на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500. На овом графичком приказу дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

## 3.2. Водна инфраструктура

### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

На обухваћеном простору нема изграђене примарне водоводне мреже.

Уз југоисточну границу Плана постоји изграђена секундарна водоводна мрежа, са заштитним појасом, која се задржава до реализације планиране водоводне мреже.

Планирани водоводни систем Алибеговца подељен је на три висинске зоне у односу на нивелационе карактеристике терена, на следећи начин:

I зона снабдевања водом до коте терена од око 120 м н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Институт“ са котом прелива од 145 м н.в. (међу зона Петроварадин);

II зона снабдевања водом биће од коте 120 до 160 м н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из резервоара „Татарско брдо“ са котом прелива од 187 м н.в.;

III зона снабдевања водом биће од коте 160 до 210 м н.в., а неравномерност потрошње изравнаваће се из планираног резервоара „Алибеговац“ са котом од 204 м н.в.

Планом генералне регулације предвиђена је изградња резервоара воде „Алибеговац“ на коти 204 м н.в. и хидрофорског постројења, који ће омогућити снабдевање водом потрошача изнад коте 160 м н.в. Планирани резервоар налази се јужно од обухваћеног простора, изван обухвата овог плана.

Коте терена на обухваћеном простору крећу се од 130 до 210 м н.в., тако да ће будући систем за снабдевања водом бити подељен у три висинске зоне, у складу са напред наведеним.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то околна намена простора захтева, повезаће се на постојећу примарну мрежу у јужном делу од границе Плана, и својим

капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника.

На обухваћеном подручју могуће су различитости по питању носивости и стабилности терена.

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација водовода могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обави адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација водовода. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи водовода, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

За потребе заливања и одржавања зеленила, омогућава се изградња заливних система са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

Евентуалне потребе за технолошком водом, решити преко бушених бунара на сопственим парцелама.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа.

На обухваћеном простору нема изграђене канализационе мреже.

Укупно прикупљене отпадне воде биће оријентисане ка постојећој канализационој мрежи насеља Петроварадина.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и изградиће се у свим постојећим и планираним улицама где то намена околног простора захтева.

Планира се изградња црпних станица отпадних вода, на сопственим парцелама. Црпне станице извести као објекте шахтног типа. Планом се омогућава реализација додатних црпних станица у регулацији улица, у случају да се укаже потреба за тим.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника. Септичку јаму поставити на минимум 3 m од границе парцеле.

Посебно се инсистира на водонепропусности како би се спречило загађење подземних водоносних слојева и нарушавање стабилности терена.

Атмосферске воде ће се преко отворене или зацељене уличне канализационе мреже одводити према Роковом потоку, а све у складу са хидрауличким и просторним могућностима.

Уз западну границу Плана региструје се Роков поток, али он до сада није имао сопствену парцелу, па је овим планом дефинисана његова парцела. Приликом израде пројектно-техничке документације утврдиће се тачни габарити корита потока. Планом се условљава да Роков поток има минор и мајор корито, односно корито за малу воду и корито за велику воду. У периоду маловођа, поток би текао минор коритом, док би у периоду киша и већих количина атмосферских вода, корито за велику воду прихватило бујичне воде са падина Фрушке горе. Имајући у виду да је Роков поток и еколошки коридор, кроз израду пројекта

уређења роковог потока, потребно је испоштовати и услове надлежног завода за заштиту природе.

Планом је предвиђена парцела Роковог потока у континуитету. Укрштања саобраћајница и потока морају бити изведена преко мостовских конструкција, пошто се бујични потоци не смеју зацељивати.

Планом је предвиђен обострани заштитни појас Роковог потока у ширини по 5 m мерено од границе парцеле потока. У овом појасу није дозвољена изградња објеката, простор мора остати слободан за пролаз механизације која одржава поток.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина предвиђа се предtretман на сепаратору уља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

Условљава се да квалитет атмосферске воде, која се упушта у потоке буде минимално II класе вода, по категоризацији водотока.

На подручју обухваћеним Планом могуће су различитости по питању носивости и стабилности терена.

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација канализације могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација канализације. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“ и планирано разводно постројење (РП) 20 kV „Петроварадин“, које ће се налазити на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“. Из ТС 110/20 kV и РП 20 kV 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.

Подручје обухваћено Планом је углавном неопремљено електроенергетском инфраструктуром, а до планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. ТС која је планирана у оквиру регулације површина јавне намене изградити као КБТС (компактне-полуукопане). 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. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних трафостаница (СТС), а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инста-

лацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролазе инфраструктурни коридори са два 110 kV далековаода и једним 35 kV далеководом који полазе из ТС 110/35 kV „Нови Сад 1 – Лединци“ и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV „Нови Сад 6“, ТС 110/35 kV „Рума“ (110 kV далеководи бр. 104/7 и 124/1) и 35/10 kV „Сремски Карловци“.

Према условима ЕМС АД, планирана је адаптација далековаода 110 kV број 124/1. Адаптација далековаода подразумева замену фазног проводника без повећања пропусне моћи, заштитног ужета OPGW ужетом, изолације и спојне и овесне опреме, санацију оштећених темељних стопа, замену уземљивача, укидање непотребних преплитаја на далеководу и постављање нових опоменских и фазних таблица. У постојећим коридорима далековаода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

У случају градње испод далековаода потребна је сагласност ЕМС АД и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, при чему важе следећи услови:

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

Претходно наведени услови важе приликом израде:

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

#### Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Подручје ће се снабдевати из мерно-регулационе станице (МРС) „Сремска Каменица“, и пратеће гасоводне мреже притиска до 4 bar. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 bar и сопствених МРС на парцелама корисника.

У заштитном појасу гасовода средњег притиска који износи 3 m лево и десно од инсталације не смеју се изводити радови и друге активности без писменог одобрења власника инсталације. У заштитном појасу је забрањено садити дрвеће и друго растиње чији корен досеже дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. Планира се измештање овог гасовода у планиране уличне коридоре, уз услове и сагласност Јавног предузећа „Србијасгас“.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети термоенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, обавезно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Објекти који нису у могућности да се прикључе на гасификациони систем ће се снабдевати топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора који не утичу штетно на животну средину и обновљивих извора енергије.

### **Обновљиви извори енергије**

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе 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 употребу 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; на објектима под заштитом, соларни системи могу се постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама и сл.), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге.

#### (Хидро) 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.

#### 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.

На просторима намењеним заштитном зеленилу могу се садити брзорастуће биљке са добрим енергетским карактеристикама, у складу са условима заштите природе.

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

### **3.4. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

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

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

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

### **3.5. Електронске комуникације**

Подручје у обухвату Плана 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. Постојећу надземну мрежу потребно је демонтirati и изградити подземно. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ Београд.

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

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице 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 заштитном зеленилу 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 станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

#### 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Плански услови за озелењавање простора базирају се на: макро положају подручја у обухвату Плана, благим падинама Фрушке горе, на потесима у долини Роковог потока али и на резултатима вредновања станишта обухваћеног подручја.

Постојеће зелене површине у оквиру планског подручја су карактеристичне за цело подручје Фрушке горе. Биљке које чине састојине на овом подручју су претежно шумске врсте китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација. Ове биљке су карактеристичне и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити новим садницама. Планским решењем уређења зелених површина треба да се очува природан карактер простора у корист очувања зеленог фонда.

##### Општа правила

Уређење зелених површина треба да прати природне одлике зеленила на Фрушкој гори, али и да подразумева повезивање са осталим зеленим површинама како у урбаним тако и у рубним деловима Града Новог Сада.

Очувати постојећи биљни фонд, посебно потезе зеленила карактеристичног за цело подручје Фрушке горе, шумске врсте храста китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација.

Очувати зелене површине и озелењене потезе са аутохтоним врстама посебно у зонама са неповољним нагибом терена, клизиштима, и другим специфичним просторним потезима, ради учвршћивања земљишта и спречавања одрона и клизишта.

Постојећи биљни фонд унапредити новим садницама на свим просторима у обухвату Плана.

Уређење зелених површина потребно је прилагодити деци, старим и особама са посебним потребама према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњи објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Предлаже се уређење кровног и вертикалног озелењавања на објектима у свим наменама, у складу са габаритом, наменом и функцијом објекта.

Концепција озелењавања на подручју у обухвату Плана базира се на планирању зеленила у оквиру породичног становања, општеградског центра, туристичко-спортско-рекреативних површина, заштитног зеленила, парк-шуме, саобраћајних површина, заштитних појасева енергетског коридора, зона геомеханичког испитивања као и еколошког коридора.

##### Правила по планираним наменама

У оквиру намене *породично становање* предлаже се озелењавање у слободном или геометријском стилу. У оквиру ове намене предлаже се и садња воћарских, повр-

тарских сорти као и подизање винограда. Избор биљних врста треба да буде претежно од аутохтоних врста, док у мањој мери треба користити алохтоне врсте. Минимални проценат за озелењавање је 40% (стамбени комплекси 50%). Предлаже се уређење кровног врта, где треба водити рачуна приликом поставке биљака као и сигурности због ветра, падавина прејаке осунчаности и других фактора средине.

У намени *туризам – спорт – рекреација* све зелене површине су у функцији пасивне и активне рекреације. У оквиру туристичко-спортско-рекреативне намене, предлаже се уређење отворених терена за различите спортске категорије (фудбал, кошарка, трим-стазе, мини-гольф, као и многе друге). Поред уређења спортским садржајима, предлаже се уређење поставком информационих пунктова као и едукативних радионица у природи. Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура. Две су основне функционалне зоне на овом простору – активан и пасиван одмор. Приликом одабира врста за озелењавање целокупног простора водити рачуна да то буду врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст, китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј, и сл.). У оквиру намене за туризам предлаже се и подизање и уређење винограда због терена који је врло погодан за виноградарство. Избор биљака за уређење површина треба да буде претежно од аутохтоних сорти а у мањој мери од алохтоних сорти биљака. Потребно је, у што већој мери, сачувати постојеће биљке. Предлаже се уређење стаза за трчање, бициклизам, као и уређење урбаним мобилијаром (канте, клупе и расвета) и поставка чесми. Минимална ширина стазе треба да буде 1,2 m, док максимална ширина стазе треба да буде 2,8 m. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 50% површине парцеле.

У оквиру уређења зелених површина *општеградског центра* потребно је уредити стилски, у складу са архитектуром околине и наменом објекта. Главне стазе треба да буду минимално 1,2 m. Главне прилазе објектима потребно је нагласити декоративним биљкама, цветним жардињерама или ниским биљкама за партерно уђење простора. Забрањено је садња инвазивних врста биљака, док је потребна садња аутохтоним биљкама. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 30% површине парцеле.

У намени *заштитно зеленило*, а посебно у деловима подручја Плана где се налазе терени непогодни за изградњу, неопходно је специфично озелењавање, потребно је сачувати, допунити и обновити биљни фонд врстама карактеристичним за везивање и учвршћивање земљишта као што је храст китњак, буква, степска и ливадска вегетација.

У оквиру намене *парк-шума* предлаже се уређење отворених терена за различите спортске категорије (фудбал, кошарка, трим стазе, мини голф, као и многи други). Поред уређења спортским садржајима, предлаже се уређење поставком информационих пунктова као и едукативних радионица у природи. Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура. Приликом одабира врста за озелењавање целокупног простора водити рачуна да то буду врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст, китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј,

и сл.). Избор биљака за уређење површина треба да буде претежно од аутохтоних сорти а у мањој мери од алохтоних сорти биљака. Потребно је, у што већој мери, сачувати постојеће биљке. Избор нових биљака треба да буде у складу са биљним фондом Фрушке горе. Предлаже се уређење стаза за трчање, бициклизам, као и уређење урбаним мобилијаром (канте, клупе и расвета) и поставка чесми. Минимална ширина шетне стазе треба да буде 1,20 m а максимална 2,80 m. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 70% површине парцеле.

У *зони енергетског коридора* забрањена је садња високог и средњег растиња. Дозвољава се садња нижих и полевних биљака.

У *оквиру саобраћајнице* нема услова за поставку дрво-реда, али могуће је озелењавање у одређеним потезима, где је регулација саобраћајнице веће ширине.

### Зона геомеханичких испитивања

На терену непогодном за градњу, где су потребна геомеханичка испитивања, потребно је сачувати биљни фонд и обновити га врстама карактеристичним за везивање и учвршћивање земљишта, као што су: храст китњак, буква, степска и ливадска вегетација.

### Еколошки коридор (Роков поток)

Роков поток представља тетиву западног дела планског подручја. Уз Роков поток, у заштитној зони 5 m од ножице канала, због проходности и одржавања канала, забрањена је садња биљака. Садња биљака изван заштитне зоне од ножице канала треба да буде карактеристична са подручја Фрушке горе. Биљни фонд треба да буде сачињен од вишеспратног зеленила у комбинацији дрвећа, жбуња, покривача тла и слично.

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

### 5.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на подручју у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ који је заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон), унутар Еколошки значајног подручја број 14 „Фрушка гора и Ковиљски рит“, које обухвата међународно значајно подручје за биљке (IPA/Important Plant Area) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“, издвојено међународним пројектом „Plantlife“, утврђених Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10).

Унутар простора у обухвату Плана налази се локални еколошки коридор – Роков поток.

На подручју режима заштитне зоне Националног парка „Фрушка гора“ ограничава се:

- изградња туристичких и других садржаја, на удаљености мањој од 500 m од границе Националног парка, уколико они представљају потенцијални извори пови-

шеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљењем;

- уношење алохтоних биљних врста.

Сачувати и побољшати међусобну повезаност заштићених подручја и станишта заштићених врста:

- шумских станишта (укључујући и врсте парковских површина) поди-зањем/обнављањем појасева високог зеленила повезаних у зелену мрежу,

- шумостепских станишта подизањем пољозаштитних појасева који садрже континуирани појас травне вегетације;

- влажних станишта очувањем потока и отворених канала и њихових обалних појасева;

- повезати остатке природних станишта у јединствену зелену инфраструктуру мултифункционалног карактера;

- унапређењем стања постојећег зеленила и формирањем вишеспратног зеленила уз мање прометне саобраћајнице, повезати издвојена станишта и зелене површине града зеленим коридорима.

#### Мере заштите за еколошке коридоре

У планирању и уређењу корита и обале деонице потока у обухвату Плана, неопходно је у што већој мери очувати природни (изворни) изглед и облик обале и корита.

Поплочавање и изградњу обала водотока/канала са функцијом еколошких коридора:

- свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења;

- поплочане или изграђене деонице на сваких 200–300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила;

- поплочани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас нагиба до 45° а структура овог појаса треба да омогући кретање животиња малих и средњих димензија, првенствено током малих и средњих водостаја;

- обезбедити отвореност канала/водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацењених деоница), обезбедити проходност у зони црпних станица и других хидротехничких објеката уређењем зеленила и применом планских и техничких решења у складу са важећим прописима;

- обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације насипа, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта.

Приликом изградње или реконструкције мостова/пропуста као и на местима укрштања саобраћајница са еколошким коридором, обезбедити безбедно кретање ситних животиња унутар корита и по косинама водотока.

Приобално земљиште водотока треба да има травну вегетацију у ширини најмање 4 m (оптимално 8 m).

Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:

- регулације водотока (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), попличавања и изградње обала;

- изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;

- изградње нових и обнављања старих мостова;

- пројектовања јавне расвете.

Забрањено је подизање ограда којима се спречава проходност корита и обалног појаса водотока.

Урбане садржаје распоредити по принципу зонације којом се одређује минимална удаљеност објекта од еколошких коридора и намена простора унутар зоне директног утицаја на коридор.

#### Појас до 200 m од еколошког коридора (Роков поток)

Услов за изградњу укопаних складишта у оквиру овог појаса је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којима се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор.

Планским решењима мора се обезбедити:

- примена мера заштите коридора/станишта од утицаја светлости, буке и загађења;

- дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста;

- дефинисањем правила парцелације и изградње, као и издвајањем/унапређењем зелених површина ублажити негативне утицаје повећања густине насељености блокова који се налазе унутар зоне непосредног утицаја (50–200 m од водног земљишта) на водотокове/канале који функционишу као еколошки коридори.

#### Појас од 50 m од еколошког коридора (Роков поток)

У појасу од 50 m од еколошког коридора (Роков поток) забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору или значајном станишту, а примењују се следеће мере:

- очување проходности еколошког коридора површинских вода: забраном оградања појаса уз обалу или применом типова оградње који омогућују кретање ситних животиња;

- обезбеђење континуитета зеленог тампон-појаса између простора људских активности и коридора/станишта у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката, и то у складу са типом вегетације коридора /станишта;

- објекте који захтевају попличавање и/или осветљење лоцирати на минимално 20 m удаљености од границе коридора.

#### Услови за изградњу

Услов за изградњу вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора.

Услов за изградњу саобраћајница са тврдим застором за моторна возила јесте примена техничких мера којима се обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње и смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора/станишта.

Применити мере заштите дивљих врста на простору коридора и у зони утицаја на коридор:

- није дозвољено директно осветљење обале водотока, а на локалитетима где постоји потреба за трајно ноћно осветљење обале користити смањени интензитет и светлосни спектар плаве или зелене боје;
- применити одговарајућа техничка решења заштите коридора од утицаја светлости са суседних површина, применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи и сл.); изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости према небу и према еколошком коридору.

Уређењем околине објеката и правилним руковањем отпадом спречити појаву глодара и других штеточина.

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

## 5.2. Мере очувања културних добара

Простор у обухвату Плана је саставни део сремске територије Града Новог Сада, са насељеним местима Петроварадин, Буковац, Сремска Каменица и Лединци. Ова целина, са природном околином, у првом реду Дунавом и северним обронцима Фрушке горе, обликује јединствен културни предео који сведочи о уској повезаности деловања човека и природе, историјским околностима и разлозима првобитног настанка и трајања насеља и дефинише га кроз специфичну морфологију урбане и руралне структуре непосредно повезане са природним окружењем. Делимично очуване зелене падине под шумом, воћњацима, виноградима, ливадама и ораницама обликују вредне и препознатљиве визуре и ведуте, као доминантне карактеристике обухваћеног простора.

У регистру заштићених културних добара и евиденцији добара која уживају претходну заштиту не налази се ни једно добро лоцирано унутар границе обухвата Плана.

На простору у обухвату Плана, у документацији надлежног завода за заштиту споменика културе, нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем. Међутим, непосредно уз границу обухвата Плана, на парцелама бр. 1201, 1120–1122 у Катастарској општини Сремска Каменица, забележено је постојање локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из бронзаног доба на потесу „Ширине“, па простор у обухвату Плана представља зону потенцијалних археолошких налаза.

### Услови чувања, коришћења и утврђене мере заштите

Доминантне обресе и обронке падина максимално штитити од нове стамбене и друге изградње. Култивирани аграрне површине, као и површине под шумом очувати од изградње у највећој могућој мери.

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре се обавезују да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и обавесте надлежни завод за заштиту споменика културе.

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

### 6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Према инжењерско-геолошкој карти, на обухваћеном подручју заступљене су следеће категорије терена према погодности за градњу:

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5–2 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење 1,5–0,5 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање) и
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 kg/cm<sup>2</sup>; терен неупотребљив за градњу).

Литолошку класификацију чине непромењен лес и седименти лесних долина (преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив).

### Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни – посмеђени,
- еутрично смеђе земљиште (еутрични комбисол) и
- алувијално земљиште (флувисол) и делувијално земљиште (колувијум) – карбонатно и бескарбонатно.

### Сеизмичке карактеристике

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

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале.

### 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>.

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

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

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

Заштита и унапређење животне средине ће се заснивати на рационалном коришћењу простора, унапређењу природних и створених вредности, и усмеравању природног развоја у правцу коришћења природних услова као специфичности подручја на начин који неће доводити до деградације природне средине. Приликом уређења простора и изградње објеката неопходно је водити рачуна о ограничавајућим факторима у погледу носивости терена.

Мере заштите животне средине спроводиће се 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) и другом важећом законском регулативом из ове области.

На простору у обухвату Плана, забрањена је изградња објеката који неповољно утичу наваздух, воде, земљиште и шуме, изгледом, прекомерном буком или могућношћу да на други начин наруше вредности карактерапредела, природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности и станишта биљака и животиња (нпр. индустријски објекти, складишта/стоваришта и др. објекти).

Недостатак комуналне опремљености (затворена канализациона мрежа за одвођење отпадних вода) изазива значајно загађење животне средине због упуштања комуналних вода у подземље. Управо из тог разлога, у циљу заштите вода решавање се проблем постојећих септичких јама које представљају значајне загађиваче земљишта и подземља. До изградње канализације, односно у периоду коришћења септичких јама неопходно је поштовати хигијенско-техничке мере, чиме ће се спречити загађење животне средине.

За све пројекте који се планирају у границама Плана сагледаће се потреба покретања поступка процене 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).

### Мере заштите ваздуха

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг квалитета ваздуха, нити се региструју загађивачи ваздуха.

Одржавањем постојеће квалитетне вегетације и реализацијом планираних туристичко-спортско-рекреативних површина и парк-шуме, задржаће се изузетно повољни микроклиматски услови обухваћеног простора. Планирањем бицикличких стаза смањиће се интензитет моторизованог саобраћаја, што ће допринети побољшању квалитета ваздуха.

Неопходно је успоставити одговарајући систем управљања отпадом, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија и емисија метана у ваздух.

Праћење и контрола квалитета ваздуха у обухвату Плана, обављаће се 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) и другим подзаконским актима.

### Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Простор у обухвату Плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље.

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следеће законске регулативе:

- 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).

Мере заштите од вода обухватају регулисање потока и спречавање ерозије, неконтролисано изливање и плављење за време великих вода.

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине и ригол путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа. Као привремено решење до изградње канализационе мреже, предвидети изградњу водонепропусне септичке јаме, одговарајуће запремине, без упијајућег бунара, коју ће редовно празнити надлежно јавно комунално предузеће.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и запрљаних површина предвиђа се предtretман на сепаратору уља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

Забрањено је у отворене водотоке испуштати било које отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода, које одговарају II класи вода.

### Мере заштите земљишта

На простору у обухвату Плана неопходно је обезбедити заштиту тла од ерозије и деградације применом одговарајућих биолошких и техничких мера.

Примена концепта органске пољопривреде на површинама под воћњацима и виноградима, који искључује конвенционалне методе употребехемијских средстава заштите и агротехничких мера у пољопривреди значајно ће допринети заштити земљишта од загађивања.

Проблем постојећег решавања отпадних вода које се упуштају у подземље решити изградњом канализације отпадних и атмосферских вода, уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

Заштитно зеленило са истовремено естетском и рекреативном функцијом треба формирати на просторима непогодним за изградњу, на падинама са нагибом терена на којима се не може реализовати основна намена, као и уз еколошки коридор Роков поток.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену планирањем адекватног простора за одлагање отпада, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија.

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15), Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС“, бр. 30/18 и 64/19), Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

### Мере заштите од буке

Због великог процента површина под зеленилом и мале изграђености простора, тренутно се не региструју повишени нивои буке. Изградња нових саобраћајница незнатно ће повећати ниво буке.

Планирање туристичко-спортско-рекреативних површина и парк-шуме, афирмација бициклистичких и пешачких стаза и задржавање постојеће квалитетне вегетације у што већој мери имаће позитиван утицај на смањење нивоа буке обухваћеног простора.

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

### Мере управљања отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се 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, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14). На основу члана 5. овог правилника, број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно, за индивидуални тип становања износи: од једног до четири члана домаћинства – једна пластична канта запремине од 120 l, четири до седам чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 l, за више од седам чланова домаћинства, три пластичне канте запремине од 120 l.

### 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.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је 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. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

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 (земљотреса,

пожара, врста и количина атмосферских падавина, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода 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.

### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, и други природни објекти.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

### **Мере заштите од земљотреса**

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

### **Мере заштите од пожара**

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), и другим прописима који регулишу ову област.

### **Мере заштите од удара грома**

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

## **8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **8.1. Општа правила**

#### **Парцелација**

Задржава се постојећа парцелација, односно планира се нова парцелација и препарцелација за потребе формирања нових планираних грађевинских парцела површина јавних и осталих намена. Парцелација је дефинисана општим и посебним правилима овог плана, према планираним наменама.

Грађевинске парцеле се формирају припајањем целих или делова две или више катастарских парцела када својим површином, ширином уличног фронта и обликом не задовољавају критеријуме за планиране намене утврђене Планом.

Обавезно се врши парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради утврђивања нових регулационих ширина улица.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини. У случају потребе за формирањем грађевинске парцеле, постојећа парцела која нема приступ на јавну саобраћајну површину може се припојити суседној парцели која има приступ.

За приступ постојећим грађевинским парцелама које немају излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је формирање колско-пешачког прилаза, на тај начин што ће се парцели припојити део суседне парцеле, минималне ширине 2,50 m која ће бити њен саставни део. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,50 m.

Дозвољено је одступање од правила у случајевима када постојеће парцеле које сеналазе у средишту блока, на крају уличног низа, односно пролаза, немају минимално ширину уличног фронта парцеле утврђену овим планом. У овим случајевима је приступ парцели минимално 2,50 m.

Правила парцелације, која подразумевају задржавање постојећих парцела (постојеће површине и ширине уличног фронта), интерно подељених парцела, парцела насталих одвајањем делова за јавне површине, као и обавезу и могућност спајања парцела, приказана су на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500.

Од парцела, за које је утврђена обавеза обједињавања, могуће је формирање више нових парцела, према Планом утврђеним параметрима.

За парцеле бр. 848 и 849 у намени општеградског центра, предлаже се обједињавање, а потом и њихова препарцелација, према Планом утврђеним параметрима.

У односу на графички дефинисана правила могуће је укрупњавање или подела парцела тако да минимална ширина уличног фронта буде 15 m, односно 20 m, у зависности од намене (у посебним случајевима за улични фронт сматра се слепи завршетак улице који није мањи од 5,00 m).

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је до 10 %.

#### **Намена**

Планирају се површине јавних и површине осталих намена.

Правила уређења и грађења за сваку намену дефинисана су у пододељку 8.2. Правила уређења и грађења по планираним наменама.

Површине јавних намена обухватају грађевинске парцеле и објекте планиране за парк-шуму, саобраћајнице и за црпнестанице.

Површине осталих намена обухватају породично становање, општеградске центре, туристичко-спортско-рекреативне површине и заштитно зеленило.

У оквиру намене породичног становања, као комплементарна намена, планира се и пословање оних делатности чији капацитети, технологија рада и неопходан обим транспорта не угрожавају основне функције намене становања. Ако се на грађевинској парцели планирају пословни објекти, делатност не сме угрожавати окружење у смислу угрожавања еколошких параметара (буке, загађења ваздуха, воде или тла, повећања фреквенције саобраћаја) који су директно повезани са природним окружењем обода Фрушке горе и мирни, делатностима основних намена. Нису дозвољени садржаји као што су: веће радионице које производе буку (браварски, ковачки, заваривачки радови), делатности рециклаже, магацини, складишта (посебно се не планирају складишта отпадног материјала, аутоотпади и друго), ауто-сервиси и перионице, шпедиције, грађаре, радионице за лакирање, ливење, бојење, пескарење, дробљење или паковање грађевинских материјала, кречане, ноћни клубови, узгајање кућних љубимаца на отвореном и слично. Није дозвољена изградња хала за било које делатности. Нису дозвољени објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине.

### Правила грађења

Грађевинска линија за планиране намене утврђује се на минимално 5 m од регулационе линије. Одступања су могућа у случају неопходног прилагођавања због неповољне конфигурације земљишта, заштитног појаса енергетских коридора, положаја објеката у непосредном суседству и слично. Објекти се граде на удаљености од минимално 1,5 m од једне и 2,5 m од друге (наспрамне) границе парцеле, и на минимално 4 m удаљености од изведеног суседног објекта.

Планира се изградња слободностојећих објеката.

Приземна етажа је ниво који ни једном страном није укупан. Висина коте пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта је 1,2 m. Објекат може имати подрумску и/или сутеренску етажу уколико то услови и нагиб терена допуштају. Подрумска етажа је готово потпуно укопана, а максимално 0,5 m изнад коте терена. Сутеренска етажа је етажа која је делимично укопана, а ако је то минимално са једне стране изнад нивоа терена, рачуна се као корисна етажа. Сутерен се може користити за одређене врсте пословања, паркирање, помоћне и техничке просторије, и слично.

Ограђивање парцеле планира се транспарентном, комбинованом (са зиданим парапетом висине до 0,9 m) или зеленом оградом (ограда од садног материјала), односно њиховим комбиновањем. Укупна висина ограде је до 1,8 m. Транспарентне ограде око спортских терена могу бити веће висине, према нормативима за потребе одређеног спорта.

Обавезно је озелењавање парцеле, у што већем проценту на неизграђеном делу парцела, према правилима дефинисаним у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА, у складу са одговарајућом наменом.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на сопственој парцели и изван јавних саобраћајних површина, према нормативу да се за сваку стамбену јединицу обезбеди минимално једно паркинг-место. Код реализације пословних садржаја, потребан паркинг-простор обезбеђује се према условима дефинисаним у подтачки 8.5.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

За сваку појединачну грађевинску парцелу у зони терена неповољног за изградњу, означену на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања на основу којих ће се градити објекти.

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора, а изградња је дозвољена само уз претходну сагласност надлежног предузећа (ЕМС АД), према условима наведеним у пододељку 3.3. Енергетска инфраструктура део Снабдевање електричном енергијом, и у подтачки 8.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација, део Услови за изградњу у близини далековода 110 kV. У заштитној зони енергетског коридора садња дрвећа или воћака није дозвољена.

За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укупани минимално 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1–3 m.

Уз водоводну мрежу која се налази на површинама осталих намена планирају се заштитни појасеви ширине 1 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

### Остала правила

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката било које намене, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног за изградњу, обавезно је извршити геомеханичка истраживања.

Постојећи легално изграђени објекти као и објекти који су озакончени, задржавају се, уз могућност адаптације, санације, реконструкције и доградње (у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту) и до максималних параметара дефинисаних Планом, према одговарајућој намени. Уколико су објекти на било који начин премашили Планом утврђене параметре могућа је само њихова реконструкција, односно замена новим објектом по правилима утврђеним Планом.



За сва остала правила, која нису дефинисана Планом примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), у делу који се односи на правила уређења и грађења за зоне ретких насеља и породичне градње и делу који се односи на грађевинске елементе објеката.

## 8.2. Правила уређења и грађења по планираним наменама

### 8.2.1. Правила уређења и грађења за површине јавне намене

#### Парк-шума

Основне функције парк-шуме на подручју Плана су санитарно-хигијенске природе, али и у пружању могућности за одмор и бављење рекреацијом (у било ком облику – активном и пасивном).

У циљу унапређења подручја а за потребе рекреације, примењене су планске мере које ће допринети ограничавању еколошког оптерећења, које настаје као последица коришћења овог простора. Једна од мера јесте функционално зонирање простора.

Предлаже се подела јавне зелене површине на основне зоне:

- зона рекреације
- зона одмора – пасивног и активног
- заштитна зона
- зона додатних садржаја у функцији основне намене.

Парк-шума се уређује и решава у пејзажном, слободном стилу уз максимално коришћење постојећег потенцијала природних карактеристика терена.

Садржаји који се планирају у оквиру парк-шуме су пешачке комуникације, трим-стазе, бицикличке стазе, велики травни партери, парковски мобилијар, пратећи објекти итд.

#### Зона рекреације

Планирањем пешачких, трим и бицикличких стаза, у оквиру ове зоне омогућава се рекреација корисника свих старосних категорија.

Поштујући карактеристике рељефа, за планирање пешачких и трим-стазамаксимално искористити постојеће стазе и пролазе. На токовима трим-стаза планирати трим-станице, на којима се налазе справе од природних материјала за вежбање као што су: карике, вратило, греда, коса препрека, пањ, стуб за истезање и сл. или служе за одмор.

#### Зона одмора – пасивног и активног

Ова зона представља простор који пружа услове како за пасивни одмор посетилаца (лежање на трави, седење, играње шаха и картање, лагана шетња, игра деце и сл.) тако и за различите форме активног одмора. У оквиру зоне издиференцираће се просторно-функционалне целине које својим садржајем пружају могућност слободног креирања одмора.

Тако би у оквиру једне целине могао да се планира простор намењен рекреацији и забави деце.

У оквиру друге целине, планира се простор намењен активном одмору, са низом травнатих површина. Активан одмор представља начин одмарања уз примену одговарајућих телесних активности (разгибавање, шетња, спонтано играње фудбала, одбојке, фризбија на већим травнатим површинама).

Целину намењену пасивном одмору уредити као парковски простор, у пејзажном стилу.

#### Заштитна зона

У циљу одвајања намена, ободом комплекса формирати заштитни зелени појас. Ову зону такође искористити за планирање рекреативних стаза.

#### Зона додатних садржаја у функцији основне намене

Дозвољена је изградња објеката за пратеће садржаје искључиво у функцији основне намене (угоститељски објекти, тоалети, изнајмљивање спортских реквизита...).

Максимални индекс заузетости комплекса објектима је 5 %, а планирана спратност објеката је П.

Обавезно је озелењавање комплекса на минимално 70 % његове површине.

Прилазе комплексу обезбедити са северне и источне стране, преко планираних саобраћајница, исходно томе, на тим потесима организовати паркирање. Уколико се укаже потреба, ободом читавог комплекса могуће је планирати саобраћајнице. Унутар самог комплекса планирати само пешачке стазе изведене од природних материјала, изузетно, главне путеве је могуће асфалтирати.

За осветљење стаза планирати бандере са фотонапонским хелијама. За снабдевање објеката топлотном енергијом користити дрвну биомасу.

За овај простор обавезује се израда урбанистичког пројекта, у ком ће се конкретан садржај, позиције и величине предложених зона прецизније дефинисати.

### 8.2.2. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

#### Туристичко-спортско-рекреативне површине

У оквиру ове намене планирају се садржаји везани за спорт и рекреацију, у смислу *отворених спортских терена и мањих објеката* на комплексима прожетим зеленим површинама, као и садржаји везани за здравство и туризам.

Минимална површина постојеће парцеле је 750 m<sup>2</sup>, односно 1.500 m<sup>2</sup> нове парцеле, уз толеранцију 10 %.

Затечене – постојеће парцеле, настале парцелацијом пре доношења овог плана, могу бити и мање површине од 750 m<sup>2</sup>, али искључиво уколико се од њих одвајају делови за јавну саобраћајну површину или приватни пролаз и тиме се умањује површина од постојећих 750 m<sup>2</sup>.

У поступку озакоњења где објекат делом прелази на суседну парцелу, могућа је корекција границе парцеле тако што ће јој се део парцеле припојити, уз поштовање услова о минималној површини који важи за затечене/постојеће парцеле.

Ширина улечног фронта за нове парцеле је минимално 15 m. Постојеће парцеле, чија је ширина мања од планиране али не и мања од 13 m, задржавају се.

Максимални индекс заузетости је 30 %.

Максимална спратност *пословног објекта* је до П+2 (раван или кров малог нагиба до 10°). Ако су објекти мање спратности од максималне, могу се формирати коси кровови нагиба до 35°. Постојећи објекти веће спратности се задржавају, а могућа је њихова реконструкција. Планира се могућност формирања сутеренске или подрумске етаже.

У оквиру парцеле, могуће је формирати једну стамбену јединицу, чија је површина максимално 150 м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине, а која се може градити у оквиру *главног пословног објекта* или као *други независни објекат на парцели*. Што подразумева да је на грађевинској парцели поред пословног, дозвољена изградња и једног стамбеног објекта, али и више помоћних објеката у функцији *главног пословног објекта* (гараже, оставе и слично), до максималног степена заузетости парцеле. Реализација стамбеног објекта не условава се изградњом пословног објекта. Други објекат (*стамбени*) на парцели је слободностојећи, спратности до Су+П+Пк. Помоћни објекти су спратности до П+Т максималне висине слемена 4 м.

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 м од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у зависности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели.

За комплексе специфичних, мешовитих и сложених намена и све комплексе површине парцела преко 5.000 м<sup>2</sup> обавезна је израда урбанистичког пројекта. Изузетак представљају парцеле на којима се граде искључиво стамбени објекти.

Обавезно је озелењавање парцеле на минимум 50 % површине парцеле.

Обавезно је решавање паркинг или гаражних места у оквиру парцеле, према критеријумима категоризацији угоститељског објекта (на број постеља у смештајном делу или столова у ресторану), а минимално једно место на 70 м<sup>2</sup> бруто површине пословног простора.

*Туристички објекти* које је могуће реализовати на овом простору су: смештајни (хотели, остели) и угоститељски капацитети на бази еко туризма, винског туризма (винарије), етно-центри, капацитети конгресног туризма, здравственог туризма, објекти намењени култури (промовисање локалне културне баштине и сл.), као и објекти за пратеће садржаје (ергеле, базени, спортски објекти, амфитеатри и сл.) и остали садржаји које пружа окружење воћарско-виноградске зоне Фрушке горе и Национални парк „Фрушка гора“.

*Спорт и рекреација* подразумевају делатности које промовишу активности на отвореном. Не планирају се затворене спортске хале и спортски садржаји који би генерисали велики број посетилаца и возила.

Планира се изградња спортских терена, сала и пратећих спортских објеката.

Спортске сале се могу градити као самостални објекти, максималне спратности ВП. Са пратећим/помоћним објектима могуће је повезивање топлим везама. Спратност пратећих/помоћних објеката је до П+Т.

Услучају обједињавања спортске сале са дугим садржајима, максимална спратност тако планираног објекта је ВП+1.

Кровови се обликују као коси до нагиба 35°, равни или малог нагиба. Обликовање косих кровова је са назитком до 0,5 м, а осветљење вертикалним или положеним кровним прозорима на 50 % површине кровова.

Спортски терени заузимају до 45 % површине парцеле. Обавезно је озелењавање парцеле на минимум 50 % површине парцеле.

Приликом изградње спортских терена обавезно је обезбедити сигурност и стабилност терена, као и свих суседних објеката.

Обавезно је решавање паркинг-места за кориснике, према нормативу: минимално једно паркинг-место на 70 м<sup>2</sup> бруто површине пословног простора.

*Здравствени комплекси* подразумевају објекте за лечење, терапијске центре или стационаре и друго, односно комбинацију ових делатности. За ове комплексе параметри су исти као за намену туризма. Објекти намењени здравству су категорисани према класификацији које прописују документи из те области. Обавезно је решавање паркинг или гаражних места у оквиру парцеле, према критеријумима за здравствене објекте (према броју постеља и броју запослених), а минимално једно место на 70 м<sup>2</sup> бруто површине изграђеног простора. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 50 % од површине парцеле.

За одређивање оптималних капацитета применити важеће правилнике и др. релевантну документацију којом се дефинишу специфични нормативи за изградњу објеката у претходно наведеним областима.

### Заштитно зеленило

Зону заштитног зеленила чине зелене површине шума, ливада, воћњака, башта, винограда и друго. Осим заштитне улоге, ова намена има естетску и рекреативну улогу, односно служиће као место за одмор и рекреацију, посебно у деловима где се граничи са парк-шумом и туристичко-спортско-рекреативним површинама.

Парцеле у намени заштитног зеленила чине површине осталих намена.

У намени заштитног зеленила не планира се изградња објеката. Изузетак је постављање објеката мрежа комуналне инфраструктуре, ако за то постоји потреба. Корисници парцела намењених зони заштитног зеленила и даље могу да их користе као воћњаке, баште, ливаде и сл.

### Породично становање

Минимална величина парцеле је 500 м<sup>2</sup>, а максимална величина парцеле се не ограничава. Минимална ширина уличног фронта је 15 м.

Индекс заузетости је максимално 30 %.

За породично становање и комплементарне садржаје развијена корисна нето површина свих објеката на парцели је до 480 м<sup>2</sup>, односно 600 м<sup>2</sup> бруто, уз поштовање планираног индекса заузетости.

Планира се изградња објеката са максимално три корисне етаже. Максималне спратности су од По/Су+П+Пк за објекте на парцелама површине мање од 500 м<sup>2</sup>, односно до По+П+1+Пк за објекте на парцелама већим од 501 м<sup>2</sup>.

Кровови се формирају као коси, нагиба око 30°. Ако се формира поткровље испод косог крова, наиздак је од 0,5 м за спратност објекта По+П+1+Пк, а до 1,6 м за спратност

објекта По/Су+П+Пк. Осветљење поткровља је кровним прозорима до 50 % површине крова.

Могуће је формирати кров малог нагиба (до 10°) или раван кров. У том случају се дозвољава изградња две пуне надземне етажне без могућности формирања поткровља или треће повучене етажне.

Постојећи објекти веће спратности се задржавају, а могућа је њихова реконструкција према условима дефинисаним Планом.

Максимална кота слемена, односно највиша тачка кровне равни са заштитним зидом (оградом или атиком) је 9 м.

Планира се изградња једног главног објекта и једног или више помоћних објеката на парцели, до максималног индекса заузетости парцеле. Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни. У оквиру главног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене и/или пословне јединице. Поред главног, могућа је изградња и другог објекта искључиво пословне намене. Правила грађења за други објекат су иста као за главни објекат. Помоћни објекти су у намени главног или другог објекта, као оставе, гараже, техничке просторије и друго. Помоћни објекти су спратности максимално до П+Т (висина слемена максимално 4 м). Помоћни објекти су слободностојећи, а могу бити међусобно груписани, одвојени од главног објекта.

Постојећи објекти породичног становања могу се заменити и доградити, а могућа је и изградња помоћних објеката према општим и посебним правилима до максималног индекса заузетости парцеле.

Обавезно је озелењавање парцеле минимално 40 % од површине парцеле.

#### Комплементарне намене

Унутар зоне породичног становања могуће је реализовати објекте из области пословања као што су: *социјалне установе* (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), *образовне установе* (предшколске установе, школе), *здравствене установе*, *рекреативни и спортски комплекси* и површине. Могуће је реализовати трговине на мало само уз главну саобраћајницу. Минимална површина парцела за пословне објекте комплементарних намена је 1.000 m<sup>2</sup>. Остала правила уређења и грађења су иста као за намену породично становање, уз примену норматива за одређену делатност и без условљавања максималне нето развијене површине објекта, уз обавезу поштовања индекса заузетости до 30 %.

За парцеле површине преко 2.000 m<sup>2</sup>, обавезна је израда урбанистичког пројекта, у складу са условима дефинисаним Планом.

#### Породично становање у стамбеним комплексима

Комплекси се планирају на парцелама веће површине, где је могуће организовати овакав вид становања. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање три стамбена или стамбено-пословна објекта. Пословање је у домену услуга кварталног сектора (канцеларијски простор), а могуће је један објекат реализовати у функцији социјалне и образовне установе.

Намену породичног становања у стамбеним комплексима могуће је реализовати на грађевинским парцелама минималне површине 1.800 m<sup>2</sup> за које су дефинисани услови:

- основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) је 600 m<sup>2</sup>;

- грађевинска линија је повучена минимално 5 м у односу на регулациону;
- минимална ширина уличног фронта је 20 м;
- индекс заузетости парцеле је до 35 %;
- објекти су слободностојећи;
- спратност објекта је од П до П+1 (раван или кров малог нагиба);
- сваки главни објекат може имати до три стамбене јединице (две стамбене или стамбену и пословну);
- сваки главни објекат може да има помоћни приземни објекат;
- сваки објекат може да има подрум или сутерен, у зависности од нагиба и других услова терена;
- слободне и зелене површине за заједничко коришћење заузимају око 50 % парцеле (± 5 %);
- манипулативне и саобраћајне површине око 15 % парцеле (± 5 %).

Распоред објеката у комплексу може бити и слободан уз поштовање основног модула за димензионисање парцеле.

Повећавањем броја објеката, увећава се површина комплекса за по један основни модул, уз задржавања минималне ширине фронта и максималног процента заузетости парцеле.

Зелене површине и слободни простори се планирају за хортикултурно уређење, у оквиру којих се могу планирати и поплочане површине (платои, игралишта) до максимално 10 % зелене површине.

Кровови су коси, равни или са малим нагибом. Ако се формира поткровље, назидак је до 0,5 м, а осветљење вертикалним и хоризонталним кровним прозорима до 50 % површине крова.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу један стан – два паркинг-места. Гараже се могу градити у оквиру објекта, као његов анекс или као засебан помоћни објекат уз поштовање индекса заузетости парцеле. Паркинг за становнике и/или посетиоце се формира у оквиру манипулативних и саобраћајних површина, до дефинисаног индекса заузетости за ову намену.

Ограђивање парцеле комплекса је по општим правилима.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичким пројектом којима се одређује положај и димензије објеката, начин приступа, гаражирања и паркирања, озелењавање и уређење слободних простора. Осим наведених услова, у урбанистичком пројекту је неопходно посветити пажњу уређењу слободних површина и њиховом озелењавању.

#### **Општеградски центри**

За планиране центре стамбених зона у обухвату Плана дефинисани су основни урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50 %;
- максимална спратност објеката је П+2 са равним кровом;
- минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>, максимална се не ограничава;
- за веће комплексе (преко 2.000 m<sup>2</sup>) израда урбанистичког пројекта је обавезна.

Делатности које се могу планирати у зонама градских центара, у склопу већих комплекса или у самосталним објектима су из области:

- трговине (трговине, продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужног занатства (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужних делатности (књижаре, копирице, хемијске чистионице и др.),
- угоститељства и туризма свих врста и обима (хотели, ресторани, кафеи и др.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- здравства (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали.

Садржаји у оквиру ове намене подразумевају и просторе за потребе месне заједнице.

Становање може бити садржај општеградских центара.

Обавезно је озелењавање парцеле минимално 30% од површине парцеле.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100%, односно објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени.

#### **Правила уређења и грађења унутар заштитног појаса потока**

За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 5 m од ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укопани минимум 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације, у складу са Законом о водама.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. На просторима где не постоје услови за формирање претходно описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл.), обалу водотока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1–3 m.

Минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m удаљености од границе коридора (изузетак су објекти чија је намена директно везана за воду). Наведени услов се примењује на просторима који до сада нису били предмет разраде урбанистичким плановима, а у делу који се односи на ширину приобалног појаса локалних еколошких коридора, могуће га је ускладити са заштитним појасом ширине 5 m од ивице потока, како је то прописано Законом о водама.

У простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, као и складиштење опасних

материја (резервоари горива и сл.) и нерегуларно одлагање отпада.

#### **Правила уређења и грађења унутар заштитног појаса електроенергетског коридора**

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора, а изградња је дозвољена само уз претходну сагласност надлежног предузећа (ЕМС АД), према условима наведеним у пододелуку 3.3. Енергетска инфраструктура део Снабдевање електричном енергијом, и у подтачки 8.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација, део Услови за изградњу у близини далековода 110 kV. У заштитној зони енергетског коридора садња дрвећа или воћака није дозвољена.

#### **8.3. Носивост терена и погодност за изградњу**

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, Планом су утврђени елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора.

У југозападном иделимично централном сегменту простора, који је обухваћен Планом, регистровано је терен погодан за изградњу чија носивост износи 2 kg/cm<sup>2</sup> и више, на којем је могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција.

Преостали део простора чине терени непогодни и врло непогодни за изградњу.

Терен непогодан за изградњу, чија је носивост од 0,5 до 1,5 kg/cm<sup>2</sup>, пружа се делимично западном границом али и обухвата највећи део простора у источном делу обухвата Плана. Терен врло непогодан за градњу, са дозвољеним оптерећењем мањим од 0,5 kg/cm<sup>2</sup>, обухвата северни део простора. Носивост терена означена је на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“.

#### **Обавеза израде елабората геомеханичког испитивања тла**

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката, као и за парцелу на којој је изграђен објекат, а која се налази у зони терена непогодног и врло непогодног за изградњу, обавезно је извршити геомеханичка истраживања.

Пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази на теренима непогодним за изградњу, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундаирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

#### **Стабилност терена**

Према инжењерско-геолошким истраживањима и сазнањима о природним карактеристикама терена, подручје обухваћено Планом није захваћено процесима клизања тла.

## 8.4. Правила обликовања

Приликом обликовања искористити нагиб терена као предност. Визуре простора треба отворити у правцу пада терена, у зависности од положаја објекта.

Сви објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара. Коси кровови се граде без, или са назитком. Коси кровови су осветљени вертикалним или лежећим кровним прозорима, а могуће је обликовање повученим етажама. Равни кровови се планирају као проходни или непроходни. Могући су и зелени равни кровови. Не планирају се мансардни кровови.

При материјализацији фасада сугерише се употреба квалитетних – отпорних и дуготрајних материјала (фасадна опека, керамика, вештачки камен, малтерисана фасада...) у комбинацији са природним материјалима (дрво, камен ...).

## 8.5. Правила за опремање простора инфраструктуром

### 8.5.1. Услови за грађење 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 осталим 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.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 м) 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 и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 3 до 5 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 м (препоруча 7 м).

Тротоари за двосмерно кретање пешака су минималне ширине 1,6 м, а за једносмерно кретање 0,8 м.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина (регулација улица).

Могућа је фазна изградња саобраћајних површина.

### Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 2,5 м, нити шири од 5 м.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улице) и то на међусобном растојању од најмање 5 м и на растојању од најмање 3 м од суседних парцела. 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.

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

### Паркирање и гаражирање возила

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – минимално једно паркинг или гаражно место на један стан (стамбену јединицу).

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине и то – минимално једно паркинг или гаражно место на 50 м<sup>2</sup> нето површине објекта.

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.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020 којим су дефиниране мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

### 8.5.2. Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

#### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагаати у зони јавне површине, (ако је урбана средина) 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 постављају се тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфра-структуре.

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

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

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

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

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног 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 минимално 1 m од сваке стране.

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски 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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

### **Услови за изградњу канализационе мреже**

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

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm.

Трасе фекалне 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 0,7–1 m, а вертикално 0,5 m.

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

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

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту новопланираног 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 максимално 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 од 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 мора се пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

### Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима 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 индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200 mm.

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

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 фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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

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

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина и воде од прања и одржавања тих површина (претак-качка 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 пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача 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, у надлежности су Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

### 8.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

#### Услови за изградњу у близини далековода 110 kV

Утврђују се следећи услови заштите далековода 110 kV:

- приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV;
- забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV;
- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода и око стубова далековода се не сме насипати;
- испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV;
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;
- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;
- делови цевовода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном;
- минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инстал-ација од било ког дела стуба далековода износи 12 m.

#### Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно или надземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС.

ОММ за објекте породичног становања постављати на регулационој линији, на спољашним уличним фасадама објеката или у зиданим оградама.

Објекте туристичко-спортско-рекреативног садржаја са максималним једновременим снагама до 200 kW прикључити изградњом нисконапонског вода из дистрибутивне ТС са уградњом слободностојећег ОММ за полуиндиректно мерење.

Објектетуристичко-спортско-рекреативног садржаја са максималним једновременим снагама преко 200 kW прикључити изградњом нове ТС „индустријског типа“ (у власништву инвеститора) са ОММ унутар ТС.

Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

#### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

### 8.6. Услови приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник 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

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или 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, потребе за технолошком водом могу се задовољити захватањем воде из подземних водоносних слојева, уз сагласност надлежног органа. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих

извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

### 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Плана, утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта у следећим случајевима:

- у оквиру намене туристичко-спортско-рекреативних површина у случају реализације садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера и друго), здравствене установе, спортски и рекреативни комплекси и површине и сл., за комплексе 5.000 m<sup>2</sup> и више (изузетак представљају парцеле на којима се граде искључиво стамбени објекти);
- у оквиру намене породично становање, а када се планирају комплементарне немене, за парцеле површине преко 2.000 m<sup>2</sup>,
- у оквиру намене општеградски центар за веће комплексе (преко 2.000 m<sup>2</sup>) израда урбанистичког пројекта је обавезна и
- простор који обухвата парк-шуму.

### 11. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта наведене у одељку 10.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Изводи из Плана генералне регулације Алибеговца са подручјем за породично становање на југоистоку Петроварадина ..... А3
  2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације ..... 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
- Карактеристични попречни профили саобраћајница ..... 1:100.

План детаљне регулације простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици, 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 урба-



низам 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 простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна [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: 35-712/2022-I  
16. октобар 2023. године  
НОВИ САД

*Председница*

**MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**

## 1032

На основу члана 35. став 8. 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, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници од 16. октобра 2023. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У КАЋУ

#### УВОД

Планом детаљне регулације радне зоне северно од Државног пута А1 (Е-75) у Каћу (у даљем тексту: План) обухваћено је грађевинско земљиште у јужном делу атара насељеног места Каћ, које се налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Каћ. Подручје обухвата простор северно од Државног пута IА реда ознаке А1 (Е-75) (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Македонијом (гранични прелаз Прешево)) (у даљем тексту: Државни пут А1 (Е-75)).

Обухваћени простор је грађевинско земљиште изван насељеног места, јужном делу атара насељеног места Каћ, северно од Државног пута А1 (Е-75). Са источне и североисточне стране простор је ограничен општинским путем, а са северозападне и западне стране мелирационим каналима.

У јужном делу обухваћеног простора, налази се инфраструктурни коридор.

Планом је обухваћено 48,60 ха.

Планирано уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, усклађивању са могућностима развоја подручја северно од Државног пута А1 (Е-75) и ограничењима простора.

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

### I. ОПШТИ ДЕО

#### 1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације радне зоне северно од Државног пута А1 (Е-75) у Каћу, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXVI седници, 29. априла 2022. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада“, број 16/22, као и Решење о изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације радне зоне северно од Државног пута А1 (Е-75) у Каћу на животну средину, број V-35-928/21 од 3. новембра 2021. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације насељеног места Каћ („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/13, 22/19, 61/19 и 5/22) (у даљем тексту: План генералне регулације).

#### 2. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинисане су претежне намене за део грађевинског земљишта изван насељеног места, намењеног радној зони са садржајима из области примарних, секундарних и терцијарних делатности.

„Уз ауто-пут, планира се радна зона (Г) за коју је обавезно је доношење плана детаљне регулације. Пружа се паралелно са инфраструктурним коридором (магистрални нафтовод и гасовод) на дужини од 1,4 км и захвата површину од око 46 ха садашњег пољопривредног земљишта. Гранични се са станицом за снабдевање горивом (пумпа „Минут“), шумом, мелирационим каналом и летњим путем који са надвожњаком обезбеђује прелаз преко ауто-пута за пољопривредне машине. Тај пут планира се да прерасте у општински пут за везу са Каћем на северу. Приступ са ауто-пута ће се омогућити након изградње планиране петље „Нови Сад југ“, тако што ће се преко планиране наплатне рампе и планираног надвожњака везе државних путева IБ-20 и IБ-13 моћи приступити атарским путевима који су источно од одбрамбеног насипа; преко тих путева и шумског земљишта могуће је трасирање саобраћајнице, чије простирање дуж инфраструктурног коридора би обезбедило приступ и инфраструктурно опремање парцела радне зоне.

Поменути надвожњак омогућиће приступ и до планираних туристичко-рекреативних локалитета у близини ауто-пута и Дунава. У окружењу хотела са станицом за снабдевање горивом (бензинска пумпа) „Минут-мајур“, укрштања шумског појаса са ауто-путем где је пролаз за дивљач, те планиране петље „Нови Сад југ“ и поменуте радне зоне, планирају се два локалитета. На северном је могућа изградња спортске хале и других спортско-рекреативних садржаја, као и проширење на пољопривредно земљиште ради лоцирања аутодрома, што би условило израду плана детаљне регулације. На јужном се планира проширење делатности постојећих салаша уз промену намене пољопривредног земљишта.“

#### „Радне зоне у грађевинским подручјима у атару (Б, В-1 и Г)

Према концепту просторног уређења, (...) за радне зоне намењена су грађевинска подручја у атару ((...) Г) за које је обавезно доношење планова детаљне регулације. Пра-

вила за уређење и изградњу објеката утврђују се као за претежне намене унутар грађевинских подручја у атару, за које је основ за реализацију овај план (пододелци „14.1 Секундарне и терцијарне делатности“ и „14.2. Примарне, секундарне и терцијарне дела-тности“).

(...)

Уз ауто-пут, за радну зону (Г) ће се планом детаљне регулације одредити ближи услови изградње објеката за примарну, секундарну и терцијалну делатност.“

### 3. Циљ доношења Плана

Циљ доношења Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације. Потребно је сагледати просторне и планске елементе и дефинисати правила по којима ће се уређивати простор и градити објекти.

Планом ће се дати урбанистичко решење прилагођено ситуацији на терену, и усклађено са Планом генералне регулације.

План садржи нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине, детаљну намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

### 4. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у КО Каћ, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тромеђа парцела бр. 6722, 6463/1 и 6736. Од ове тачке, у правцу југа, граница прати источну границу парцеле број 6463/1 до пресека са јужном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу југозапада, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице, сече парцеле бр. 6734 (пут) и 6493 (канал) и долази до тромеђе парцела бр. 6790 (пут), 6493 (канал) и 5475. Од ове тачке, граница у правцу југоистока прати источну границу парцеле број 6790 (пут) и долази до тромеђе парцела бр. 6790 (пут), 6793 (пут) и 5622, затим граница скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 6793 (пут), затим ка југу, прати западну границу парцеле број 6793 (пут) и долази до тромеђе парцела бр. 6793 (пут), 6521 (Државни пут А1 (Е-75)) и 5516. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцеле број 6521 (Државни пут А1 (Е-75)) и долази до тромеђе парцела бр. 6521 (Државни пут А1 (Е-75)), 5476/17 и 5476/12. Даље, граница прати источну и северну границу парцеле број 5476/17 и долази до тромеђе парцела бр. 5476/17, 5476/20 (пут) и 5477 (пут), затим граница скреће

у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 5477 (пут) и јужну границу парцеле број 6493 (канал) до продуженог правца из западне регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, редом прати продужени правац и западну релациону линију планиране саобраћајнице, сече парцелу број 6731 (пут), прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице, сече парцелу број 6732 (пут) до пресека источне и северне регулационе линије планираних саобраћајница. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Планом је обухваћено 48,59 ha.

### 5. Положај, место и карактеристике обухваћеног грађевинског подручја

Обухваћени простор налази се у грађевинском земљишту изван насељеног места, јужном делу атара насељеног места Каћ, северно од Државног пута А1 (Е-75). Са источне и североисточне стране простор је ограничен општинским путем а са северозападне и западне стране мелиоративним каналима.

У јужном делу обухваћеног простора, налази се инфраструктурни коридор.

На северозападној страни простора налази се, а већим делом изван обухвата Плана, локални еколошки коридор. Простор у обухвату Плана се налази у непосредној близини Специјалног резервата природе „Ковилско-петроварадински рит“. Такође, у непосредној близини простора у обухвату Плана, налази се станиште заштићених и строго заштићених врста од националног значаја НСА 14 ц.

Простор је атрактиван за терцијарне садржаје туризма и угоститељства, због близине планираног туристичко-рекреативног локалитета, постојеће шуме уз западну границу Плана, рекреативне бициклистичке стазе (део кружних зелених стаза), саобраћајне везе (само за аутомобилски саобраћај) са Државним путем IB реда ознаке 13 (М-21) (Хоргош – Кањижа – Нови Кнежевац – Чока – Кикинда – Зрењанин – Чента – Београд) (у даљем тексту: Државни пут IB-13 (М-21)), посредне близине зоне салаша и рекреације „Црни вир“, „Бели Вир“ и заштићеног природног добра – Специјалног резервата природе „Ковилско-петроварадински рит“. У непосредном окружењу се налазе станице за снабдевање горивом у функцији Државног пута А1 (Е-75).

Иако има повољан положај у планираној саобраћајној мрежи Новог Сада, обухваћено подручје је слабо саобраћајно повезано. Највећи део простора намењен је пословању секундарних и терцијарних делатности. Овај простор је неизграђен (користи се као пољопривредно земљиште).

Посебан карактер, али и ограничење у смислу организације на овом простору и начину коришћења простора, представља заштитни инфраструктурни коридор у јужном делу Плана (магистрални нафтовод и гасовод), као и заштитни коридор мелиоративних канала, слаба инфраструктурна опремљеност, те слаба саобраћајна повезаност. Северни део простора обухвата део мелиоративног канала који представља локални еколошки коридор.

### Оцена постојећег зеленила

Већи део постојећег зеленог фонда чине обрадиве пољопривредне површине са различитим пољопривредним културама.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И ПОДЕЛОМ НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

#### 1.1. Концепција уређења простора са планираном наменом земљишта

Концепцијом просторног уређења планира се радна зона – примарне, секундарне и терцијарне делатности, саобраћајне површине и мелиративни канали.

У оквиру радне зоне основна намена је пословање примарног, секундарног и терцијарног сектора привреде. Концептом просторног развоја стварају се услови за привредни развој планирањем простора за пословање примарног, секундарног и терцијарног сектора привреде северно од Државног пута А1 (Е-75). Планиране саобраћајнице на траси постојећих атарских путева, као и концепција развоја изражена кроз планиране намене простора, опредељују поделу простора на два урбанистичка блока, и општински пут у северном делу обухвата, а према графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500.

Планирано саобраћајно решење се заснива на прикључењу обухваћеног простора на атарски пут, који је у Плану категорисан као општински пут, проширењу његове регулације на 15 m у обухвату Плана, и дефинисању секундарне саобраћајне мреже у оквиру радне зоне. Планирана радна зона се општинским путем повезује са насељем Каћ. Са јужне стране планирана је саобраћајница паралелна са Државним путем А1 (Е-75), и не планира се саобраћајно повезивање са Државним путем.

У јужном делу обухваћеног простора, налази се инфраструктурни коридор.

#### **Радна зона – Примарне, секундарне и терцијарне делатности сектора привреде**

Радна зона северно од Државног пута А1 (Е-75) специфична је по издвојеном положају у односу на насељено место Каћ, као и по великој расположивој површини.

Привредне делатности у радној зони првенствено подразумевају области примарних, секундарних и терцијарних делатности.

Пословање у радним зонама, се планира као пословање примарних, секундарних и терцијарних делатности, односно делатности из области пољопривреде, индустрије, грађевинарства и производног занатства, и изузетно је атрактиван простор за садржаје из области трговине, туризма и угоститељства, услужног занатства, финансијских, техничких и пословних услуга, саобраћаја и комуналних делатности.

Овај простор је погодан за лоцирање већих пословних комплекса и садржаја, примарних, секундарних и терцијарних делатности без становања.

Простор је атрактиван за терцијарне садржаје туризма и угоститељства, због близине планираног туристичко-рекреативног локалитета, постојеће шуме уз западну границу Плана, рекреативне бициклистичке стазе (део кружних зелених стаза), саобраћајне везе (само за аутомобилски саобраћај) са Државним путем ИБ-13 (М-21), посредне бли-

зине зоне салаша и рекреације „Црни вир“, „Бели вир“ и заштићеног природног добра – Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“.

Кружном, рекреативном бициклистичком стазом у регулацији општинског пута планира се повезивање шумских и рекреативних локалитета изван грађевинских подручја са центром Каћа и његовим парковским и спортско-рекреативним комплексима. Бициклистичка стаза је сегмент „зелених стаза“ око града.

Прелаз преко ауто-пута реализован је надпутњак. С јужне стране ауто-пута бициклистичка стаза ће се саобраћајно повезати са планираном бициклистичком стазом дуж општинског пута (Старог каћког пута). Огранци рекреативне стазе од Старог каћког пута по постојећем насипу омогућиће везу са Дунавом на југу, а са Немановцима и Пејићевим салашима на северозападу, као део „зелених стаза“ око града.

Планира се подизање заштитног зеленог појаса ободом комплекса у оквиру радне зоне, а посебно према бициклистичкој стази и мелиоративном каналу, у циљу реализације „зелених стаза“ око града.

Могу да се реализују различити садржаји из секундарног и терцијарног сектора у виду туризма, производње, трговине, угоститељства, услужног занатства, комуналних делатности и услуга. У оквиру производног занатства планирају се оне врсте производње које не утичу штетно на околину, због утицаја на еколошки коридор и посредне близине зоне салаша и рекреације „Црни вир“, „Бели Вир“ и заштићеног природног добра – Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“. Планирају се оне занатске делатности које не производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства.

#### **План уређења слободних и зелених површина**

Концепт озелењавања обухвата намену озелењавања пословања и инфраструктурног коридора.

У оквиру намене пословања, на северном делу, паралелно уз мелиорациони канал планира се заштитни појас који треба да је сачињен од вишеспратног зеленила (дрвеће и жбуње). У заштитној зони мелиорационог канала (10 m од ножице насипа) забрањена је садња биљака осим травног покривача, због проходности механизације и одржавања мелиорационог канала. Озелењавање у оквиру намене пословања треба да буде у слободном или геометријском стилу. Главне објекте је потребно нагласити декоративним биљкама као и цветним површинама. Планира се подизање заштитног појаса ободом комплекса.

Испод енергетског коридора није дозвољена садња високих врста биљака, односно дозвољава се садња нижим и полеглим биљкама.

У оквиру регулације улица нема услова за подизање дрвореда, предлаже се озелењавање сваког четвртог паркинг-места у оквиру парцеле.

#### 1.2. Нумерички показатељи

##### **Биланс површина**

У обухвату Плана, на обухваћеном простору површине јавне намене заузимају 8,24 ha, док се за површине осталих намена резервише 40,35 ha.

Табела: Оквирни нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	%
Радна зона – примарне, секундарне и терцијарне делатности	40,35	83,04
Мелиоративни канали	0,06	0,12
Саобраћајне површине – улице	8,18	16,84
Грађевинско подручје обухваћено Планом	48,59	100

## 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. 5476/20, 6790, 6791 и делови парцела бр. 5214, 5301, 5304, 5328, 5329, 5427, 5457, 5476/1, 5476/2, 5476/3, 5476/5, 5476/6, 5476/7, 5476/8, 5476/9, 5476/10, 5476/11, 5476/12, 5476/13, 5476/18, 5516, 5517, 5518, 5519, 5520, 5521, 5522, 5523, 5524, 5525, 5526, 5527, 5528, 5529, 5530, 5531, 5532, 6496, 6731, 6732, 6733, 6735, 6789;
- канал: делови парцела бр. 6463/1 и 6493.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајнице или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајнице дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

### 2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 74,90 m до 76,50 m са падом од Државног пута А1 (Е-75) према атарском путу. Државни пут А1 (Е-75) који се налази јужно од њега задржава се на постојећој коти. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 1 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

## 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано саобраћајно решење се заснива на прикључењу обухваћеног простора на атарски пут, који је у Плану категорисан као општински пут, проширењу његове регулације, у обухвату Плана, на 15 m и дефинисању секундарне

саобраћајне мреже у оквиру радне зоне. Општинским путем планирана радна зона се повезује са насељем Каћ. Такође, општински пут повезује, преко постојећег надвожњака преко Државног пута А1 (Е-75) атар Каћа јужно од Државног пута А1 (Е-75). Дуж Државног пута А1 (Е-75), паралелно са њим, планира се режијска саобраћајница, али се не планира њено саобраћајно повезивање са Државним путем А1 (Е-75). Како се режијска саобраћајница „слепо“ завршава на оба своја краја, на њима су планиране окретнице за теретна возила. Дуж Државног пута А1 (Е-75) дефинисан је заштитни појас ауто-пута у ширини од 40 m од границе путног појаса, и у њему је забрањена изградња објеката високоградње.

У оквиру регулације општинског пута се планира коловоз ширине 6 m и пешачко-бицикличка стаза ширине 2 m. Ширина регулација секундарних саобраћајница је 15 m, а режијских око 25 m, са коловозима ширине 6 m и пешачко-бицикличким стазом ширине 2 m.

### Бициклички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица пешачко-бицикличке стазе се планирају једнострано, с обзиром на то да се очекује мали обим пешачког и бицикличког саобраћаја.

Афирмација бицикличког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза што више популаризовао.

Кружном, рекреативном бицикличком стазом у регулацији општинског пута планира се повезивање шумских и рекреативних локалитета изван грађевинских подручја са центром Каћа и његовим парковским и спортско-рекреативним комплексима. Бицикличка стаза је сегмент „зелених стаза“ око града.

Прелаз преко ауто-пута реализован је надпутњак. С јужне стране ауто-пута, бицикличка стаза ће се саобраћајно повезати са планираном бицикличком стазом дуж општинског пута (Старог каћког пута) за најбржу везу са Новим Садам. Огранци рекреативне стазе од Старог каћког пута по постојећем насипу омогућиће везу са Дунавом на југу, а са Немановцима и Пејићевим салашима на северозападу, „зелених стаза“ око града.

### Стационарни саобраћај

Паркирање ће се решавати у оквиру парцела, а у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности датим у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15). Простори за паркирање бицикала планирају се у уличним профилима и у оквиру грађевинских парцела.

### Јавни путнички саобраћај

Јавни превоз је могуће организовати дуж општинског пута и секундарне уличне мреже, ради повезивања радне зоне са Каћем и Новим Садам. 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. 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

### 3.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже која ће функционисати у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа секундарна водоводна мрежа, реализована до станице за снабдевање горивом са профилом Ø 100 mm.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже за снабдевање водом корисника простора у свим новопланираним улицама у оквиру радне зоне.

Планирана мрежа биће профила Ø 100 mm и повезаће се на постојећу водоводну мрежу.

Евентуалне потребе за технолошком водом решиће се захватањем из подземних водоносних слојева, а у складу са условима надлежних институција.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски 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.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канали-зационе мреже сепаратног типа.

Канализациона мрежа отпадних вода не постоји на обухваћеном простору пошто није постојала потреба за њеном изградњом.

Планом се предвиђа реализација канализационе мреже отпадних вода у свим улицама које су обухваћене Планом.

Планирана канализациона мрежа биће профила Ø 250 mm са оријентацијом ка постојећем канализационом систему Града Новог Сада.

Уколико се укаже потреба за изградњом црпних станица отпадних вода, исте је могуће реализовати у оквиру регулације улице, као објекте шахтног типа. У зони заштитног појаса нафтовода, црпну станицу поставити на минималном одстојању од 5 m од нафтовода.

До реализације планиране канализационе мреже, омогућава се решавање отпадних вода преко септичких јама које морају бити водонепропусне, односно, не дозвољава се дренажање отпадних вода у подземље. Водонепропусне септичке јаме морају бити удаљене минимално 3 m од суседних парцела.

Одвођење атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже атмосферских вода, са оријентацијом ка постојећим мелиорационим каналима који функционише у склопу мелиорационог слива Ковиљ.

Хидромелиорациони систем (ХМС) Ковиљ је слив пројектован за одвођење сувишних вода са припадајућих пољопривредних површина и у складу са тим, усвојени су хидраулички елементи мелиорационих канала и капацитет и режим рада црпне станице слива. Унутрашње воде ХМС Ковиљ, путем ЦС „Ковиљ“, пребацују се у реципијент, реку Дунав.

Упуштањем атмосферских вода у мелиорационе канале се не сме угрозити основна функција мелиорационе каналске мреже – одводњавање, тј. планираном изградњом нових објеката на обухваћеном простору се не сме угрозити водни режим постојеће каналске мреже у свим условима рада система за одводњавање. Како би се испоштовао постојећи режим рада мелиорационих канала Планом је предвиђено ретензионирање атмосферских вода.

С обзиром на то да планиране количине атмосферских вода са простора радне зоне представљају додатно хидролошко-хидрауличко оптерећење хидромелиорационог система за одводњавање, неопходно је кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, хидролошко-хидрауличком анализом сагледати планирано – ново стање и утврдити капацитет и динамику упуштања планираних атмосферских вода у систем за одводњавање, као и евентуално потребну реконструкцију дела водних објеката постојећег система (канали, пропусни, црпне станице и др.), чиме ће се постићи ефикасно одводњавање слива у новим околностима.

Атмосферску канализацију могуће је реализовати у виду отворене уличне каналске мреже уколико то просторни и хидраулички услови дозвољавају, односно у виду зацењене канализације.

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију 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 од 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.

У подтачки 10.3.2. Правила за уређење водне инфраструктуре, део Водни услови дати су услови и ограничења по питању водних објеката и заштите вода.

Планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање потрошача биће трансформаторска станица (ТС) 35/10 kV „Подбара“, односно, подземни 10(20) kV водови, који се напајају са 10 kV извода „Шангај“ из исте ТС. Од ове 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.

За потребе прикључења објеката у оквиру радне зоне до максималне снаге  $P_{\max.jed.}=1 \text{ MW}$ , планира се улични коридор за изградњу подземних 20(10) kV водова од постојеће монтажно-бетонске ТС (МБТС) „Минут-лево“ до будућих ТС.

Уколико снага комплекса радне зоне прелази максималну једновремену снагу  $P_{\max.jed.}=1 \text{ MW}$ , планира се улични коридор за изградњу подземних 20 kV водова од будуће ТС 110/20 kV „Каћ“ до комплекса радне зоне.

За прикључење објеката у оквиру радне зоне са максималном једновременом снагом до 200 kW изградиће се потребан број ТС „дистрибутивног типа“ са уградњом слободностојећег ормана мерног места са одговарајућим мерењем.

За прикључење објеката у оквиру радне зоне са максималном једновременом снагом преко 200 kW изградиће се нове ТС „индустријског типа“ (које ће бити у власништву инвеститора), типа: МБТС, зидана (ЗТС) или узидана (УЗТС). У тим случајевима, орман мерног места ће се налазити унутар ТС.

Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама примарних секундарних и терцијарних делатности, 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.

У регулацијама планираних саобраћајница планира се изградња инсталације јавног осветљења.

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

### Снабдевање топлотном енергијом

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

Планирани пословни комплекси ће се снабдевати гасом са планиране мреже притиска до 16 bar, изградњом прикључка или 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.

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 пролази магистрални гасовод притиска већег од 16 bar и магистрални нафтовод Панчево – Нови Сад (ознака ДН-02)

са паралелно положеним оптичким телеметријским каблом. Гасовод и нафтовод имају свој заштитни коридор, који износи 30 m лево и десно од осе нафтовода 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. У појасу ширине од 5 m лево и десно од осе нафтовода, односно гасовода, забрањено је садити биљке чији корени достижу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Планира се изградња продуктовода на деоници Панчево – Нови Сад који ће пролазити паралелно са трасом нафтовода ДН-02. Будућа траса планираног продуктовода ће бити положена паралелно постојећој траси нафтовода ДН-02, само померена 5 до 10 m северније. Оријентациона траса планираног продуктовода учртана је на графичком приказу број 5 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у размери 1:2500, а тачна траса ће се одредити приликом пројектовања и у складу са Просторним планом подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију (Сомбор – Нови Сад – Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина – Ниш) („Службени гласник РС“, број 19/11). Приликом пројектовања и изградње инсталација и објеката у заштитном појасу гасовода, нафтовода и продуктовода поштовати све услове и одредбе важећих прописа и техничких норматива:

- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09);
- Правилник о техничким условима за несметан и безбедан транспорт нафтоводима и продуктоводима („Службени гласник РС“, број 37/13);
- Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 37/13 и 87/15).

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

### Обновљиви извори енергије

На овом 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 регу-

лацијама 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 парцелама као самостојећи елементи тако да површина коју заузимају соларни панели улази у укупан индекс изграђености; на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали 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 студија процене утицаја на животну средину.

#### Геотермална енергија

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

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

### **3.4. Електронске комуникације**

Ово 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 изведени су, односно планирани оптички каблови за систем даљинског надзора и управљања и системе катодне заштите.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E. На подручју постоји радио-релејни коридор Предузећа за телекомуникацију „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд. На правцу простирања радио-релејног коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

Планира се потпуна покривеност овог 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 могу се 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, у складу са важећим законским и подзаконским актима, 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.

### **3.5. Мере енергетске ефикасности изградње и обновљиви извори енергије**

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 електрична возила 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.

#### 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

##### Зеленило осталих намена

Специфичност озелењавања изван грађевинског подручја базира се на повезивању зеленила како у грађевинском тако и ван грађевинског подручја. Овакав систем повезивања има функцију заштите од ветра, наноса прашине као и низ других функција.

Планира се озелењавање у оквиру границе обухвата Плана у намени пословања и инфраструктурног коридора.

У оквиру намене пословања планира се озелењавање у слободном или геометријском стилу. Потребно је користити претежно аутохтоне врсте биљака а у мањој мери алохтоне врсте. Главне објекте је потребно нагласити украсним биљкама као и цветним површинама. Минимална ширина шетне стазе треба да буде 1,2 m. Предлаже се уређење простора за активну и пасивну рекреацију (шетне стазе, мини терени за спорт и слично) као и уређење кровног врта. Уколико се планира кровно озелењавање потребно је водити рачуна приликом поставке биљака о

слојевима кровног уређења, као и сигурности због ветра, падавина, прејакe осунчаности и других фактора средине. Простор је потребно уредити урбаним мобилијаром (канте, клупе, расвета, чесма). Пешачку комуникацију је потребно планирати према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Минимални проценат за озелењавање је 30 %.

У оквиру намене пословања, на северном делу, паралелно уз мелиоративни канал планира се заштитни појас који треба да је сачињен од вишеспратног зеленила (дрвеће и жбуње). У ширини регулације планираног појаса за садњу дрвореда на осталом подручју у оквиру намене пословања планира се садња двоструког дрвореда различитог пречника крошње (минималне ширине 15 m и минималне ширине 7 m).

У заштитној зони мелиоративног канала (10 m од ножице насипа) забрањена је садња биљака осим травног покривача, због проходности механизације и одржавања мелиоративног канала.

Испод енергетског коридора није дозвољена садња високим врстама биљака, односно дозвољава се садња нижим и полеглим биљкама.

У оквиру регулације улица нема услова за подизање дрвореда, предлаже се озелењавање свако четврто паркинг-место у оквиру парцеле.

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

##### 5.1. Мере очувања природних добара

На простору у обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије. Обухваћени простор граничи се са простором локалног еколошког коридора (Канал К-600 – канал детаљне каналске мреже (ДКМ) система за одводњавање Ковиљ), а такође се налази у близини локалног еколошког коридора – полигона (Канал Субић–Дунавац са припадајућом депресијом – канал детаљне каналске мреже (ДКМ) система за одводњавање Калиште који се у ГИС Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад води као стајаћа вода/бара), у складу са Просторним планом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/12 и 9/21).

За очување еколошких својстава водних тела/канала са функцијом еколошких коридора и станишта (локални еколошки коридор – полигон):

- није дозвољено зацевљење водотокова/канала који служе као еколошки коридори; очувати природолико корито обале од природних материјала обрасле вегетацијом у што већој мери и хидролошке карактеристике које доприносе очувању биолошког минимума воде;
- минимална вегетација обале локалних коридора је травни појас ширине 2 m;
- водна тела са улогом еколошког коридора не могу да служе као пријемници непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода.



У случају планирања саобраћајнице преко простора локалног еколошког коридора (Канал К-600), а ради смањења угинућа животиња на путу, неопходно је следеће:

- спречити доспевање ситних животиња на пут изградњом трајне вертикалне баријере глатке површине (нпр. бетонски зид са унутрашње стране јарка пута и сл.) висине 0,5 m; ради смањења акцидента и угинућа животиња на путу код укрштања са еколошким коридором и на растојању до 50 m од границе еколошког коридора;
- баријера треба да усмерава кретање фауне према уређеним пролазима за животиње; континуитет баријере не смеју прекидати ни споредни путеви, на којима треба обезбедити решетку (растојање између профила око 5 cm) изнад баријере која спречава приступ ситних животиња са споредног пута на главну саобраћајницу.

Функционалну повезаност станишта и проходност еколошких коридора који се пресецају саобраћајницом, обезбедити планирањем техничких решења која обезбеђују проходност обале испод постојећих и планираних мостова/пропуста за животиње које се крећу уз водотокове. За животиње малих и средњих димензија неопходно је обезбедити пролазе за животиње унутар мостова и пропуста са обе стране корита, код локалних коридора изнад нивоа просечних водостаја у периоду март–април (ако не постоје подаци о водостају, лоцирати пролаз око 0,7–1 m изнад дна канала/потока).

Пролази за животиње код локалних еколошких коридора морају испунити следеће особине:

- косине корита и обале водотокова унутар мостова и пропуста могу да служе за кретање животиња ако испуњавају следеће услове: профил корита водотока унутар пролаза треба да има нагиб мањи од 15 ° и појас од најмање 0,8 m ширине од косине, који би био изнад нивоа просечних водостаја у периоду март–април, а да све вештачке подлоге за кретање животиња поседују храпаву површину;
- ако профил корита водотока унутар пролаза има нагиб већи од 15 °, треба формирати хоризонталну терасу ширине 0,4–1 m за кретање животиња изнад нивоа просечног водостаја; косине корита и обале треба да буду грубо храпаве (могуће решење су хоризонтална ребра или урези), што ће спречити да животиње упадну у воду и олакшаће им излаз из воде; саму терасу за кретање обложити природним типом подлоге обале водотока дате локације (нпр. глиновито земљиште са комадићима камена разне величине) и повезати са обалом ван пропуста/моста;
- обезбедити што бољу осветљеност пролаза дневном светлошћу;
- простор у полукругу код крајева пролаза треба да има нагиб терена који не прелази 20 ° ради обезбеђивања осветљености пролаза и стварања повољног визуелног ефекта за животиње;
- простор испред улаза треба да буде покривен природним типом земљишта датог локалитета (избегавати бетон).

Пролази за ситне животиње, уз поштовање претходно наведених услова, могу да се обезбеде на два начина:

- формирањем хоризонталне површине (терасе) за кретање животиња по косини водотока, ширине 0,4–0,6 m;
- изградњом пролаза за водоземце и друге ситне кичмењаке испод површине пута са обе стране канала, односно између мочварних/шумских станишта и екстензивно обрађених/ретко насељених површина; користити специјалне материјале и техничка решења у складу са прихваћеним међународним стандардима; обезбедити осветљеност и проветравање; обезбедити њихово редовно чишћење и одржавање; минималне димензије пролаза су 1 × 1 m, ако чишћење није могуће одстрањивањем решетке, и 0,6 × 0,6 m, ако је одржавање могуће са површине пута, одстрањивањем решетке;
- функционалност пролаза за животиње обезбедити редовним одржавањем.

У појасу до 200 m од еколошког коридора, планско-пројектним решењима обезбедити примену мера заштите од утицаја загађења, осветљења и буке, сагласно одредбама Уредбе о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10).

У појасу до 500 m од еколошког коридора, забрањују се планско-пројектна решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност станишта и опстанак врста и станишних типова.

Планирати градилиште на минималној површини потребној за његово функционисање, а манипулативне површине проторно ограничити како би се избегле негативне последице на природне и блиско-природне целине у окружењу.

Услови озелењавања наведени су у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ 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).

## 5.2. Мере очувања културних добара

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

Обавеза је инвеститора и извођача радова да, ако током извођења грађевинских и других радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, радове без одлагања обуставе и обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, као и да предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

### 6.1. Инжењерско-геолошки услови

На простору у обухвату Плана заступљене су следеће категорије терена према погодности за изградњу:

- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање);
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 kg/cm<sup>2</sup>; терен неупотребљив за градњу).

Литолошку класификацију предметног простора чине:

- старији речни нанос, глиновито песковит до извесног степена консолидован,
- седименти старих бара и мочвара, богати органским материјама, фино песковити и глиновити, врло стишљиви,
- седименти савремених мочвара, веома богати органским материјама, врло стишљиви.

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- алувијално земљиште (флувисол) – забарено и
- алувијално земљиште (флувисол) – иловасто.

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

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

Мере против загађивања животне средине подразумевају побољшање технологије, елиминисање негативних ефеката постојећих извора загађивања и обезбеђивање да сви нови планирани објекти морају задовољити ниво квалитета животне средине према одговарајућим стандардима.

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

### Заштита ваздуха

Праћење и контрола квалитета ваздуха на обухваћеном подручју биће остварена 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 за квалитет ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим важећим подзаконским актима.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на значајну саобраћајницу (Државни пут А1 (Е-75)) па услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостаљање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Кружном, рекреативном бициклическом стазом у регулацији општинског пута планира се повезивање шумских и рекреативних локалитета изван грађевинских подручја са центром Каћа и његовим парковским и спортско-рекреативним комплексима. Бициклическа стаза представља сегмент „зелених стаза“ око града. Ова интервенција ће имати позитиван утицај на смањење аерозагађења простора у обухвату Плана.

Мере заштите биће обезбеђене задржавањем и допуњавањем постојећег зеленила уз саобраћајнице, као и унутар комплекса пословања.

Планирати примену техничких мера за спречавање распростирања честичних и осталих загађујућих материја, у складу са чланом 40. Закона о заштити ваздуха који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог закона који се односе на контролу извора загађивања.

### Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, бр. 112/15), Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, бр. 23/94), Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС“, бр. 30/18 и 64/19), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Неопходно је планирати одговарајуће мере за очување квалитета земљишта у окружењу радних комплекса у складу са чланом 16. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник РС“, бр. 62/06, 65/08 – др. закон, 41/09, 112/15, 80/17 и 95/18 – др. закон) који се односи на забрану испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за одводњавање и наводњавање, као и поштовањем осталих мера за заштиту земљишта од деградације.

На постојећим пољопривредним површинама, неопходна је ограничена примена агротехничких мера заштите биља, са циљем спречавања загађења земљишта.

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

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 карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

### Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

- 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 приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, број 74/11), односно примену свих важећих прописа који регулишу ову област.

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 атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине, станице за снабдевањем горивом) 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 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 прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати 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 водотоке, мелиорационе и друге канале, забрањено је испуштање било каквих вода, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане вредности.

### Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови

за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се 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, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпада (хартија, стакло, пластика, метал).

### Мере заштите од буке

Један од најзначајнијих извора буке и животној средини је друмски саобраћај. Доминантан извор буке код путничких и теретних возила је погонска јединица и контакт површине са пнеуматицима. Као резултат повећаног броја моторних возила и брзине вожње, ниво буке на путевима се повећава.

Смањење утицаја буке која потиче од друмског саобраћаја могуће је успешно извршити применом одговарајућих мера:

- техничким решењима на моторима друмско-саобраћајних возила (смањењем побудних сила, пригушењем елемената на које делују побудне силе, променом режима, начина, па често и принципа рада извора буке),
- постављањем заштитних баријера према околним објектима,
- озелењавањем (постављањем вегетационих баријера) и сл.

С обзиром на то да се у близини границе обухвата Плана не налазе објекти на које бука може да има негативне ефекте и да се ради о равничарском пределу, заштита од буке подразумева формирање специфичних форми вегетацијских препрека.

При избору врсте заштитног зеленила, посебна пажња се мора посветити способности да се истовремено обезбеди оптимална ефикасност у погледу апсорпционих, рефлексионих и изолационих карактеристика, али и способности отпорности конкретне биљне врсте на штетна дејства аеро-загађења.

За изградњу коловозног застора, користити материјале који са аспекта заштите треба да обезбеде смањење нивоа буке и вибрација које потичу од моторних возила.

Да би се остварила заштита од прекомерне буке на простору у обухвату Плана потребно је да се успостави одговарајући мониторинг животне средине, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

## 7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја на обухваћеном 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, погодност терена за изградњу, висина подземних вода 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.

#### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

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

Приликом изградње објеката са подрумом или сутереном, над подрумским (или сутеренским) просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

#### **Мере заштите од земљотреса**

Обухваћени простор спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS.

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

#### **Мере заштите од пожара**

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др., па се планира низ мера за заштиту од пожара.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са 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 заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18).

Гараже за путничке аутомобиле, у оквиру планираних објеката, морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

У складу са чл. 33. до 35. Закона о заштити од пожара, инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за заштиту и спасавање у Новом Саду.

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Приликом пројектовања препоручује се примена „дизајна за све“ (универзалног дизајна), који представља интервенцију на површинама јавне намене, објектима за јавно коришћење, укључујући и пратеће уређаје и опрему, с основним циљем да се створе једнаке могућности приступа, учешћа и употребе за све потенцијалне кориснике, без потребе за додатним прилагођавањем или специјализованим дизајном.

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

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

## **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 потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или 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 обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, потребе за технолошком водом могуће је решити преко бушених бунара на парцели корисника. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Такође, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте 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. Општа правила за формирање грађевинских парцела**

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Планом се дефинишу елементи за парцелацију површина осталих намена и при томе су утврђена следећа правила:

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином улечног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на јавну површину;
- парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

До реализације планираних саобраћајница (неопходних за функционисање околних планираних и постојећих садржаја) парцеле или делови парцела постојећих путева (путне линије, постојећи атарски и некатегорисани путеви, колско-пешачки пролази) не могу се припојити другој парцели ради формирања грађевинске парцеле која није саобраћајна површина јавне намене.

## 10.2. Правила уређења и правила грађења за Радну зону – примарна, секундарна и терцијарна делатност

Радна зона представља атрактиван простор за пословне активности, нарочито за развој примарних, секундарних и терцијарних делатности. С обзиром на погодност локације између постојећег надвожњака преко ауто-пута и планиране петље ауто-пута са Државним путем IБ реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница), и атрактивних туристичких атракција у непосредном окружењу, радна зона је посебно подобра за садржаје из области трговине, туризма и угоститељства, услужног занатства, финансијских, техничких и пословних услуга, саобраћаја и комуналних делатности.

На простору у обухвату Плана планирани су објекти примарног, секундарног и терцијарног сектора привреде (погони и складишта у функцији пољопривреде, 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, због утицаја на еколошки коридор и посредне близине зоне салаша и рекреације „Црни вир“, „Бели Вир“ и заштићеног природног добра – Специјалног резервата природе „Ковилско-петрова-радински рит“, и туристичких планираних локалитета.

За реализацију објеката у намени пословања важе следећа урбанистичка правила:

- максималан индекс заузетости парцеле износи 40 %;
- спратност објеката ВП за магацинске и производне објекте или до П+1 са равним кровом или плитким косим до 10°, препоручује се уређење кровног врта (зеленог крова) изнад последње етаже пословног објекта;

- максимални индекс изграђености парцеле је 0,8;
- минимална ширина улечног фронта је 25 m, оптимална ширина улечног фронта је од 30 m;
- минимална површина парцеле 2.500 m<sup>2</sup>;
- за комплексе површине преко 5.000 m<sup>2</sup> условљава се израда урбанистичког пројекта;
- минимално учешће зелених површина на парцели износи 30 %, а према условима у одељку 4 ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА;
- зелене површине у оквиру радне зоне повезати са локалним еколошким коридором и мрежом зелених површина насељеног места Каћ;
- манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцеле користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Дозвољене су оне пословне делатности које су компактбилне са наменама у окружењу и немају штетан утицај на околну планиране намене, локални еколошки коридор и туристичке локалитете, и уколико испуњавају услове заштите животне средине у складу са условима дефинисаним у пододељку 6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине.

Сваки радни комплекс, мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу инфраструктурну опремљеност, паркинг и манипулативни простор на својој парцели и мора задовољити услове заштите животне средине.

Није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета, рециклажа на отвореном и сличних садржаја и пословних просторија за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на околину.

Грађевинска линија објекта се планира на удаљености минимално 15 m односно минимално 30 m од регулационе линије (према графичком приказу број 2) ради формирања претпростора, и обавезно је озелењавање овог простора високим зеленилом. У спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m.

Планиране пословне комплексе формирати, тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни у дубини парцеле (хале, производни објекти, помоћни објекти и сл.), осим за објекте туризма где се атрактивнији објекти могу поставити и у дубини парцеле.

Пословне објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 5 m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 m на супротној страни, и на овој фасади су само високопарпетни прозори.

### Туристичко-спортско-рекреативн садржаји у радној зони

Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: хотели, смештајни капацитети, угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри, спа- центри и сл.

У оквиру ове намене могу се планирати садржаји везани за спорт и рекреацију у смислу отворених спортских терена и спортских објеката спратности од П/ВП до П+1. Препро-

ручује се уређење рекреативних и трим стаза у озелењеним зонама, посебно дуж мелиоративног канала, и повезивање са зеленом мрежом Града Новог Сада.

### 10.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

#### 10.3.1. Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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),
- 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, који ближе прописује техничке стандарде приступачности; овим стандардима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима.

На прелазу пешачко-бициклических стаза преко коловоза и дуж пешачко-бициклических стаза извршити типско партерно уређење тротоара.

Најмања планирана ширина коловоза је 6 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м. Пешачко-бициклическе стазе су ширине 2 м.

У оквиру грађевинских парцела саобраћајне површине се реализују у складу са потребама технолошког процеса и условима противпожарне заштите објеката.

#### Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Прикључење корисника на уличну мрежу планира се само са једним прикључком у планираној намени „радна зона”, а уколико, због технологије рада на парцели, има потребе за два засебна улаза, може имати независне прикључке.

Сви укрштаји и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3 м.

#### Услови за паркирање и гаражирање возила

Паркинге 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 и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи могу да буду уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним”, или сличним елементима, који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 од 30. априла 2020. године, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију места за паркирање 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 који се односи на просторне потребе особа са посебним потребама. Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,50 м, а дужина од 4,50 м (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5 м. Димензија једног паркинг-места за додужно паркирање је 5,5 × 2 м.

#### 10.3.2. Правила за уређење водне инфраструктуре

##### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти у зони јавне површине, (ако је урбана средина) између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 м.

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 м, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 м.

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

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

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

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1,5 м мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећој 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 м од сваке стране.

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

Уколико се нова водоводна мрежа планира у оквиру зоне изворишта воде радови морају бити спроведени у складу са Законом о водама и чл. 27–30. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08).

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски 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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

### Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже атмосферске и фекалне канализације полагају 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 200 mm, а атмосферске канализације 250 mm.

Трасе 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 0,7–1 m, а вертикално 0,5 m.

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

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

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног 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 максимално 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 од две године – усвојити 120 l/s/ha.

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

### Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, 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 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 фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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

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

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и 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 пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача 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

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационих канала, уважени су следећи услови:

- планским решењем не сме се угрозити слободан протикајући профил мелиорационих канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косина канала;
- континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас канала) ширине од најмање 10 m од обале мелиорационих канала, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава канал;
- у овом заштитном појасу канала није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање оградне, депонирање материјала, садња дрвеће, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и омета редовно одржавање канала;
- постављање подземне инфраструктуре на водном земљишту, паралелно са мелиорационим каналом, планирано је тако да се траса инсталације води по линији границе парцеле водног земљишта (парцела канала), односно унутар парцеле водног земљишта на одстојању највише до 1 m од границе парцеле и да

је обезбеђено управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала најмање у ширини инспекционе стазе (заштитног појаса канала) према услову 3.2. Водних услова Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад, број II-1416/4 од 20. јануара 2022. године (у даљем тексту: Водних услова).

Постављање линијског објекта изван парцеле водног земљишта, паралелно са каналом, планирати изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса канала) према услову 3.2. Водних услова.

Линијски објекат поставити најмање 1 m испод коте терена и обезбедити од утицаја механизације за одржавање канала.

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/пропушта односно минимално за ширину заштитног појаса планиране инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5 m. Саобраћајне површине планиране су изван парцеле водног земљишта (парцела канала). Уколико је потребна саобраћајна комуникација – повезивање, леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу мостова/пропушта.

У мелиорационе канале за одводњавање може се планирати упуштање атмо-сферске воде уз услов да се поштују хидролошко-хидрауличке карактеристике (капацитет) реципијента. Планским решењем обезбедиће се функционалност хидромелиорационог система, и услови одржавања водних објекат и сигурност од преливања по околном терену.

С обзиром на то да планиране количине атмосферских вода са простора радних зона представљају додатно хидролошко-хидрауличко оптерећење хидромелиорационог система за одводњавање, неопходно је хидролошко-хидрауличком анализом сагледати планирано – ново стање и утврдити капацитет и динамику упуштања планираних атмосферских вода у систем за одводњавање, као и евентуално потребну реконструкцију дела водних објеката постојећег система (канал, пропуст, црпне станице и др.), чиме ће се постићи ефикасно одводњавање слива у новим околностима.

Атмосферске воде, претходно ослобођене муља, вегетације, масти, уља, нафтних деривата, лебдећих и пливајућих материја, упуштати у канал путем уређених испуста, на начин којим се неће нарушавати стабилност обала канала.

### Услови коришћења вода

Водоснабдевање обухваћеног простора планирано је из јавне водоводне мреже према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Воду потребну за технолошки процес, уколико се не може обезбедити из јавног водовода, могуће је обезбедити захватањем површинских или подземних вода према намени, условима и приоритету у коришћењу вода, одређеним чланом 71. Закона о водама.

Корисник је дужан да воду користи на начин којим се не ускраћује право коришћења вода другим лицима и не угрожавају циљеви животне средине. Техничко решење базирати на рационалном и економичном коришћењу воде, уважавајући следеће:



- подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се само за: снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке, за потребе индустрије која захтева висококвалитетну воду (прехрамбена, фармацевтска и др.) и потребе малих потрошача (испод 1,0 1/3) и не могу се користити за друге сврхе, изузев за гашење пожара, нити на начин који би неповољно утицао на количину и својства воде, према члану 72. Закона о водама.

- воде из изворишта површинских и подземних вода које служе за снабдевање водом за пиће, могу се користити само ако је то коришћење у складу са водним билансом и ако су претходно обављени истражни радови у складу са Законом о водама, односно хидрогеолошки истражни радови у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања, према закону којим се уређују геолошка истраживања која обухватају утврђивање резерви, издашност и квалитет воде на одређеном изворишту, према члану 79. Закона о водама.

#### Услови заштите вода

Планско решење је у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Нови Сад, уз уважавање следећег:

- канализациона мрежа планирана је сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне вода и посебно за санитарне отпадне воде;
- условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде се могу без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорациони канал за одводњавање, околне површине и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије односно према условима 3.5. и 3.6. Водних услова;
- за атмосферске воде са заугљених и запрљаних површина (бензинска пумпа, манипулативни простор, паркинг и сл.), пре улива у реципијет, планирати одговарајући предтретман потенцијално запрљаних атмосферских вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица и обезбеђење квалитета захтевано у подтачки 5.2. Водних услова;
- санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде обухваћеног простора испуштаће се у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на градско централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) Града Новог Сада, према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа;
- уважени су и сви други услови за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће у техничком решењу (графички прилог);
- забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу угрожити квалитет (еколошки статус) тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода у складу са чл. 97. и 133. (став 1. тачка 9.) Закона о водама;
- забрањено је у водотоке, мелиорационе и друге канале испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и комплетно пречишћених отпадних вода које према Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање омогућују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класе вода) и према Уредби о граничним

вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане граничне вредности квалитета ефлуента;

- забрањено је у подземне воде уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде, у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.

Намена водног земљишта се не може мењати без сагласности Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад.

### **10.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре**

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

Приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV.

Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на удаљености мањој од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета.

Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV.

Нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.

#### **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 прикључења на гасоводну мрежу**

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране

гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

#### **Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација**

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

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

### **11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

У обухвату Плана, утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за комплексе површине преко 5.000 m<sup>2</sup> условљава се израда урбанистичког пројекта.

### **12. ПРИМЕНА ПЛАНА**

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из План генералне регулације насељеног места Каћ – План претежне намене земљишта у атару са планом саобраћаја и заштите простора... 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 и зеленила .....1:2500
7. Попречни профили улица .....1:200 / 1:300
8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама.

План детаљне регулације регулације радне зоне северно од Државног пута А1 (Е-75) у Каћу, 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 регулације радне зоне северно од Државног пута А1 (Е-75) у Каћу, 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: 35-995/2022-1  
16. октобар 2023. године  
НОВИ САД

*Председница*

**МSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**

### **1033**

На основу члана 35. став 8. 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, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници од 16. октобра 2023. године, доноси

## **ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КЛИНИЧКОГ ЦЕНТРА ВОЈВОДИНЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ КЛИНИКЕ ЗА СТОМАТОЛОГИЈУ ВОЈВОДИНЕ)**

*Члан 1.*

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације Клиничког центра Војводине у Новом Саду (локалитет Клинике за стоматологију Војводине) („Службени лист Града Новог Сада“, број 28/22) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КЛИНИЧКОГ ЦЕНТРА ВОЈВОДИНЕ У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, број 10/21) (у даљем тексту: План) у делу грађевинског подручја Плана, у Катастарској општини Нови Сад I, укупне површине 2,10 ha, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тремеџи парцела бр. 7571/1, 7569/9 и 7569/10. Од ове тачке у правцу истока граница прати планирану регулациону линију продужетка Улице Новосадског сајма до пресека са западном регулационом линијом Улице Хајдук Вељкове, затим скреће ка југу, прати западну регулациону линију Улице Хајдук

Вељкове до границе парцела бр. 7571/1 и 7569/1. Даље, граница скреће ка западу и северу, прати јужну и западну границу парцеле број 7571/1 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе одлуке о изменама и допунама Плана.

#### Члан 2.

У Плану део „**I. ОПШТИ ДЕО**“, одељак „**2. Извод из планова ширег обухвата**“, део „**Садржаји општеградских центара**“, део „**Завод за трансфузију крви „Нови Сад**“, став 3. мења се и гласи:

„Проширење капацитета Завода за трансфузију крви могуће је реализовати доградњом постојећег објекта до спратности П+3+Те.“

У делу „**II. ПЛАНСКИ ДЕО**“, одељак „**1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА**“, пододељак „**1.3. Нумерички показатељи**“, део „**Биланс површина**“, „Табела број 1: Површине јавне намене“ и „Табела број 2: Површине осталих намена“ мењају се и гласе:

„Табела број 1: Површине јавне намене

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја
Саобраћајне површине	10,95	46,5
Клинички центар	9,96	41,2
Патеров завод	0,08	0,04
Медицински факултет	0,47	1,9
Завод за трансфузију крви Војводине	0,16	0,6
Објект Клинике за стоматологију Војводине и других јавних служби	0,36	1,4
Уређена јавна површина	1,08	4,4
Јавни паркинг	0,32	1,3
ТС и МРС	0,08	0,04
<b>Укупно површине јавних намена</b>	<b>23,46</b>	<b>97,3</b>

Табела број 2: Површине осталих намена

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја бруто
Вишепородично становање	0,32	1,3
Општеградски центри	0,34	1,4
<b>Укупно површине осталих намена</b>	<b>0,66</b>	<b>2,7</b>

<b>Укупна површина у обухвату Плана</b>	<b>24,12</b>	<b>100</b>
---	--------------	------------

У делу „**Планирани капацитети простора**“, део „**Површине јавне намене**“, после тачке 3. додаје се тачка 4. која гласи:

- „4) Објект Клинике за стоматологију Војводине и других јавних служби:
- површина објекта у основи: ~ 2 261m<sup>2</sup>,
  - развијена површина објекта – бруто: ~ 9 044 m<sup>2</sup>. Капацитет подземног паркинга: ~ 150 пм.“

У одељку „**2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ**“, пододељак „**2.1. План регулације површина јавне намене**“, у ставу 2. алинеје пета и шеста мењају се и гласе:

- „Завод за трансфузију крви Војводине: цела парцела број 7571/3 и део парцеле број 7571/1 у КО Нови Сад I;
- Универзитет (Медицински факултет): цела парцела број 7572 и део парцеле број 7571/1 у КО Нови Сад I;“

После алинеје шесте додаје се нова алинеја седма која гласи:

„- објект Клинике за стоматологију Војводине и других јавних служби: део парцеле број 7571/1 у КО Нови Сад I;“

Досадашња алинеја седма која постаје алинеја осма мења се и гласи:

„- уређена јавна површина: делови парцела бр. 7540/1, 7571/1 и 10492/2 у КО Нови Сад I;“

Досадашња алинеја осма постаје алинеја девета.

Досадашња алинеја девета која постаје алинеја 10. мења се и гласи:

„- ТС: целе парцеле бр. 7569/5, 7569/6, 7569/7, 7569/8, 7569/11, 7573, 7663/2, и делови парцела бр. 7569/1, 7621 и 7571/1 у КО Нови Сад I;“

После алинеје 10. додаје се алинеја 11. која гласи:

„- ТС са агрегатима: део парцеле број 7571/1 у КО Нови Сад I.“

У пододељку „**2.2. План нивелације**“, у ставу 2. после алинеје 1. додаје се нова алинеја 2. која гласи:

„- интерполоване коте;“

Досадашња алинеја друга постаје алинеја трећа.

У одељку „**3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**“, пододељак „**3.1. Саобраћајна инфраструктура**“, део „**Стационарни саобраћај**“, после става 4. додаје се нови став 5. који гласи:

„У оквиру планираних објеката могућа је изградња подземних гаража, а број етажа се не ограничава.“

Досадашњи ст. од 5. до 11. постају ст. од 6. до 12.

У пододељку „**3.3. Енергетска инфраструктура**“ део „**Снабдевање електричном енергијом**“ после става 4. додају се нови ст. 5. и 6. који гласе:

„У просторној целини Медицински факултет са Заводом за трансфузију крви Војводине посебно се планира нова ТС, односно зидани објект предвиђен за обе ТС као и за агрегатско напајање планираних објеката.

У случају грађења ТС изнад сутеренске плоче, неопходно је изнад дела сутерена обезбедити плочу носивости од 15

тона ради изградње ТС и камионског приступа истој, и редовног и хаваријског одржавања, ради редовног и хаваријског одржавања.“

Досадашњи став 5. постаје став 7.

У одељку „4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА“ после става 1. додаје се став 2. који гласи:

„Према условима Покрајинског завода за заштиту природе потребно је да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања. Планира се комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Потребно је обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента екзотичних и других адекватних алохтоних врста. Такође, потребно је ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа). Потребно је обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова. Приликом ископа сачувати површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње. Потребно је избегавати примену инвазивних врста на простору Војводине: Јасенолисни јавор (*Acer negundo L.*), Кисело дрво (*Alnithus altissima Sw.*), Багремац (*Amorpha fruticosa L.*), Копривић (*Celtis spp.*), Дафина (*Eleagnus angustifolia L.*), Пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica Marshall.*), Трновац (*Gledichia triachantos L.*), Гоџи (*Licium halimifolium Mill.*), Петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta (A. Kern.) Fritsch.*), касна Сремза (*Prunus serotina Ehrh.*), Јапанска Фалоп (*Reynouria syn. Fallopia Japonica*), Багрем (*Robinia pseudoacacia L.*) и Сибирски Брест (*Ulmus pumila L.*) приликом озелењавања у оквиру границе обухвата Плана.“

У одељку „8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА“ подеделак „8.3. Правила уређења и грађења за површине јавне намене“ подтачка „8.3.1. Објекти јавне намене“ део „Медицински факултет Универзитета у Новом Саду и Завод за трансфузију крви Војводине“ мења се и гласи:

#### „Медицински факултет Универзитета у Новом Саду и Завод за трансфузију крви Војводине“

У овој просторној целини задржавају се објекти Медицинског факултета и Завода за трансфузију крви Војводине и планира се изградња новог објекта Клинике за стоматологију и других јавних служби.

Планиране парцеле дефинисане су детаљним тачкама чије координате су приказане на графици.

Објекат Завода за фармацију, Медицинског факултета у Новом Саду, планира се за надоградњу једне етажне, односно до спратности П+2.

Објекат Медицинског факултета могуће је надоградити на деловима чија је постојећа спратност мања од П+3+Те (техничка етаж), и то за једну корисну етаж. Услови за надоградњу су као и код објеката Клиничког центра који се надограђују. Главни тракт објекта, паралелан са Улицом Хајдук Вељковом, над трећим спратом има повучену тех-

ничку етаж, спратне висине око 2 m. На овом нивоу је могуће подићи таваницу на стандардну висину радних простора, како би се простор могао користити као канцеларијски или учioniчки простор. У ту сврху, габарит ове последње етажне могуће је и проширити према дворишној страни, ради обезбеђивања приступне комуникације.

Објекат Завода за трансфузију крви Војводине могуће је надоградити за две корисне етажне и техничку етаж. Могућа је и доградња габарита објекта до планиране висине основног габарита, као и затварање атријума до приземне спратности како је дефинисано графички. Могуће је постављање равнор или плитког косог крова, максималног нагиба 15°, или формирање техничке етажне на делу равнор крова. Дозвољена је и реконструкција постојећег објекта и формирање подрумске етажне.

#### Објекат Клинике за стоматологију Војводине и других јавних служби

Објекат се планира у залеђу Завода за трансфузију крви Војводине. Првенствено се намењује Клиници за стоматологију Војводине и за проширење Медицинског факултета, али су могући и други садржаји из области јавних служби, што ће се утврдити у складу са потребама Покрајине и Града.

Објекат се састоји из два независна тракта, који се повезују топлим везом, и јединствене подземне гараже. Максимална спратност планираног објекта је По+П+3+Те. Изградња је могућа у фазама.

Максимална зона изградње објекта, која представља и максимални габарит, дефинисана је графички.

У оквиру тракта управног на главни објекат Медицинског факултета планира се колски пасаж, ширине најмање 7 m и висине минимум 3 m.

Између планираног објекта и Завода за трансфузију крви Војводине, као и између трактова планираног објекта, могуће је постављање надстрешнице, у оквиру дефинисане зоне.

Топлом везом повезују се два планирана тракта објекта, у нивоу приземља и на спратовима, у зависности од функционалних потреба. Зона за постављање топле везе дефинисана је графички.

Техничка ежажа се формира на делу површине равнор крова и служи за постављање техничких и помоћних елемената у функцији објекта. Висину техничке етажне треба ускладити са диманзијама потребне техничке опреме. Овом етажом могуће је заузети највише 50 % површине габарита објекта.

На графичком приказу „Урбанистичка регулација локалитета Клинике за стоматологију“ у размери 1:1000, дефинисана је максимална зона изградње планиране гараже. Рампа за приступ гаражи планира се између трактова објекта, се једним улазом/излазом, односно са две возне траке ширине минимално 5 m. Планирану рампу је могуће потпуно затворити (зиданим или префабрикованим елементима) или формирати надстрешницу. На парцели у близини рампе могуће је формирати пратеће садржаје (портирница, техничка просторија и сл.) површине до 10 m<sup>2</sup>. Могуће је остварити везу подземне гараже са суседним објектима.

За све објекте у овој просторној целини важе општа правила дефинисана за постојеће објекте који се могу надоградити и планиране објекте у комплексу Клиничког центра. Парцеле се формирају под планираним максималним габаритима доградњи и планираних објеката дефинисаних графички, а објекти који ће се градити у оквиру тих зона (максималних габарита) могу бити и мањег габарита.

Дефинисане парцеле, односно границе максималног габарита није могуће кориговати.

На свим објектима који не задовољавају противпожарне услове или нормативе за приступачност особама са посебним потребама могуће је доградити рампе, степеништа, лифтове и друге елементе објекта неопходне да се задовоље наведени важећи нормативи и стандарди, а на начин да се не угрожава постојећа комуникација и инсталације у окружењу објекта. Условљава се припајање земљишта под дограђеним делом парцели објекта.

Све друге објекте, који нису предвиђени за доградњу (и надзиђивање), могуће је адаптирати и, ако је неопходно, реконструисати. Могуће је минимално повећање корисне површине објекта (највише 5 % у односу на постојећу површину објекта) у циљу повећања функционалности.

Уређена јавна површина, која окружује објекте Медицинског факултета и Завода за трансфузију крви Војводине, уређује се према правилима дефинисаним за слободне површине у комплексу Клиничког центра.

Могуће је поставити ограду око целе просторне целине – Медицинског факултета са Заводом за трансфузију крви Војводине осим према Улици Хајдук Вељковој. Ограда може бити до 180 m висине – транспарентна, или пуна до висине 120 m.“

У пододелку „**8.5. Правила за опремање простора инфраструктуром**“ подтачка „**8.5.1. Услови за грађење саобраћајних површина**“, део „Услови и начин обезбеђивања приступа парцели“, став 1. алинеја 1. мења се и гласи:

„- из Улице Новосадског сајма задржава се постојећи прикључак код Дринске улице; постојећи прикључак комплексу ка Заводу за трансфузију крви Војводине измешта се у правцу истока за приближно 65 m, а у правцу запада, планира се нови прикључак којим ће се приступати планираним објектима, као и планираној надземној гаражи;“

У подтачки „**8.5.2. Правила прикључења водне инфраструктуре**“ део „Услови за изградњу водоводне мреже“, после става 9. додају се два става која гласе:

„Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски 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.“

У делу „Водоводни прикључци“ став 3. мења се и гласи:

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

У делу „Канализациони прикључци“ став 2. мења се и гласи:

„Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, 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.“

### Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

- 1.1. Извод из Плана генералне регулације Клиничког центра Војводине у Новом Саду – План намене површина ..... А3
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације Клиничког центра Војводине у Новом Саду – План нивелације, регулације и саобраћаја са режимима изградње објекта ..... А3
2. Урбанистичка регулација локалитета Клинике за стоматологију ..... 1:1000
3. План регулације површина јавне намене ..... 1:1000
4. План водне инфраструктуре ..... 1:1000
5. План енергетске инфраструктуре ..... 1:1000.

### Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације Клиничког центра Војводине у Новом Саду (локалитет Клинике за стоматологију Војводине) 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације Клиничког центра Војводине у Новом Саду (локалитет Клинике за стоматологију Војводине), доступна 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).

### Члан 5.

Ова одлука 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: 35-902/2022-I  
16. октобар 2023. године  
НОВИ САД

Председница

**MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**

**1034**

На основу члана 35. став 8. 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, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници од 16. октобра 2023. године, доноси

**О Д Л У К У  
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА  
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНИВЕРЗИТЕТСКОГ  
КОМПЛЕКСА У НОВОМ САДУ (ПРАВИЛА  
УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКАТ ПМФ)**

*Члан 1.*

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду (правила уређења и грађења за објекат ПМФ) („Службени лист Града Новог Сада“, број 28/22) мења се и допуњује **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНИВЕРЗИТЕТСКОГ КОМПЛЕКСА У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17) (у даљем тексту: План) у делу грађевинског подручја Плана, у Катастарској општини Нови Сад II, унутар описане границе, површине 0,63 ha.

За почетну тачку описа границе одлуке о изменама и допунама Плана утврђена је најсевернија преломна тачка на северној и западној граници парцеле број 3660/2. Од ове тачке, граница у правцу североистока прати северну границу парцеле број 3660/2, затим скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцеле број 3660/2, затим у правцу североистока, прати северну границу парцеле број 3660/2 и њеним продуженим правцем долази до осовине Улице др Зорана Ђинђића. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице др Зорана Ђинђића до пресека са продуженим правцем из јужне границе парцеле број 3660/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати претходно описани правац и јужну границу парцеле број 3660/2 до пресека са западном границом парцеле број 3660/2. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцеле број 3660/2 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе одлуке о изменама и допунама Плана.

*Члан 2.*

У Плану одељак **„3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“**, поделељак **„3.4. План регулације и нивелације површина јавне намене“**, подтачка **„3.4.1. План регулације површина јавне намене“** став 2. у алинеји првој после броја: „3660/4,“, додаје се нови број: „3660/10,“ и у алинеји трећој после броја: „3660/7,“ додаје се нови број: „3660/10,“.

У одељку **„4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА“**, поделељак **„4.1. Општи услови“**, додаје се део: **„Посебна правила парцелације и грађења“** који гласи:

**„Посебна правила парцелације и грађења**

Објекту Природно-математичког факултета, Департмана за биологију и екологију на парцели број 3660/2, КО Нови Сад II, припајају се мањи делови парцеле број 3660/10, КО

Нови Сад II и формира нови саобраћајни приступ објекту са Улице др Зорана Ђинђића, за потребе достављања лабораторијског и теренског материјала.”

У поделељку **„4.3. Планирани објекти Универзитета у Новом Саду“**, подтачка **„4.3.1. Објекти Универзитета у Новом Саду на којима се планира доградња у хоризонталном/вертикалном габариту“** после дела **„Доградња Филозофског факултета (14.)“**, додаје се део **„Доградња Природно-математичког факултета (Објекат Департмана за биологију и екологију на парцели број 3660/2, КО Нови Сад II)“** који гласи:

„Доградња Природно-математичког факултета (Објекат Департмана за биологију и екологију на парцели број 3660/2, КО Нови Сад II)“

Постојећи објекат Природно-математичког факултета Универзитета у Новом Саду – Департман за биологију и екологију, има разгранату форму у основи, са главним кубусом постављеним уз Улицу др Илије Ђуричића, који је топлим везама и атријумским просторима везан за средишње павиљоне објекта и анекс стаклених башти.

Постојећа спратност објекта се креће од П+4, у основном кубусу према Улици др Илије Ђуричића, до П колика је спратност средишњих павиљона објекта и анекса стакленика на јужној страни објекта.

Планирано је прилагођавање објекта Департмана за биологију и екологију, Природно-математичког факултета Универзитета у Новом Саду, актуелним функцио-налним и просторним потребама.

Планирана је доградња унутрашњих павиљона објекта спратности П до спратности П+1 и могућност потпуне реконструкције постојећих стакленика на јужној страни објекта.

Могућа је реализација зелених кровова на свим кровним равнима објекта.

Проширење капацитета објекта и обим реконструкције утврђено је тако да се очувају архитектонске вредности објекта и окружења.

Дограђени делови објекта ће се снабдевати електричном и топлотном енергијом са постојећих прикључака. У случају захтева за додатним капацитетима у погледу максималне ангажоване електричне снаге изнад постојећих капацитета, реконструисаће се постојећа трафо-станица „Завод за биологију“ на 10(20)/0,4 kV у циљу повећања капацитета исте.“

*Члан 3.*

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:  
Размера

1. Извод из Плана генералне регулације Лимана са Универзитетским центром у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине ..... А3
2. План регулације површина јавне намене ..... 1:1000
3. План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње..... 1:1000
4. Синхрон план инфраструктуре и зеленила ..... 1:1000.

*Члан 4.*

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду (правила

уређења и грађења за објекат ПМФ) 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду (правила уређења и грађења за објекат ПМФ), доступна 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).

*Члан 5.*

Ова одлука 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: 35-85/2023-I  
16. октобар 2023. године  
НОВИ САД

*Председница*

**МSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**

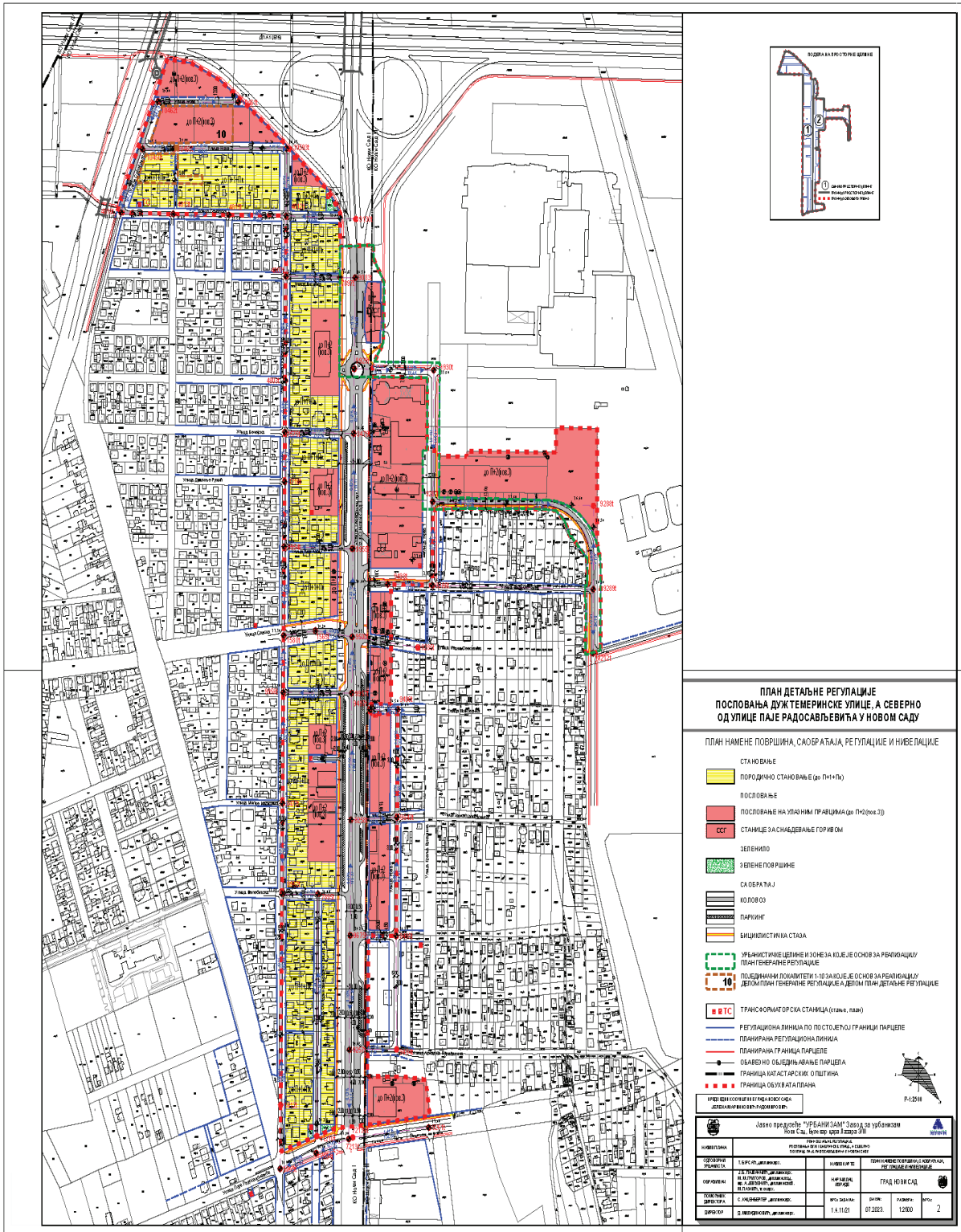
---

---

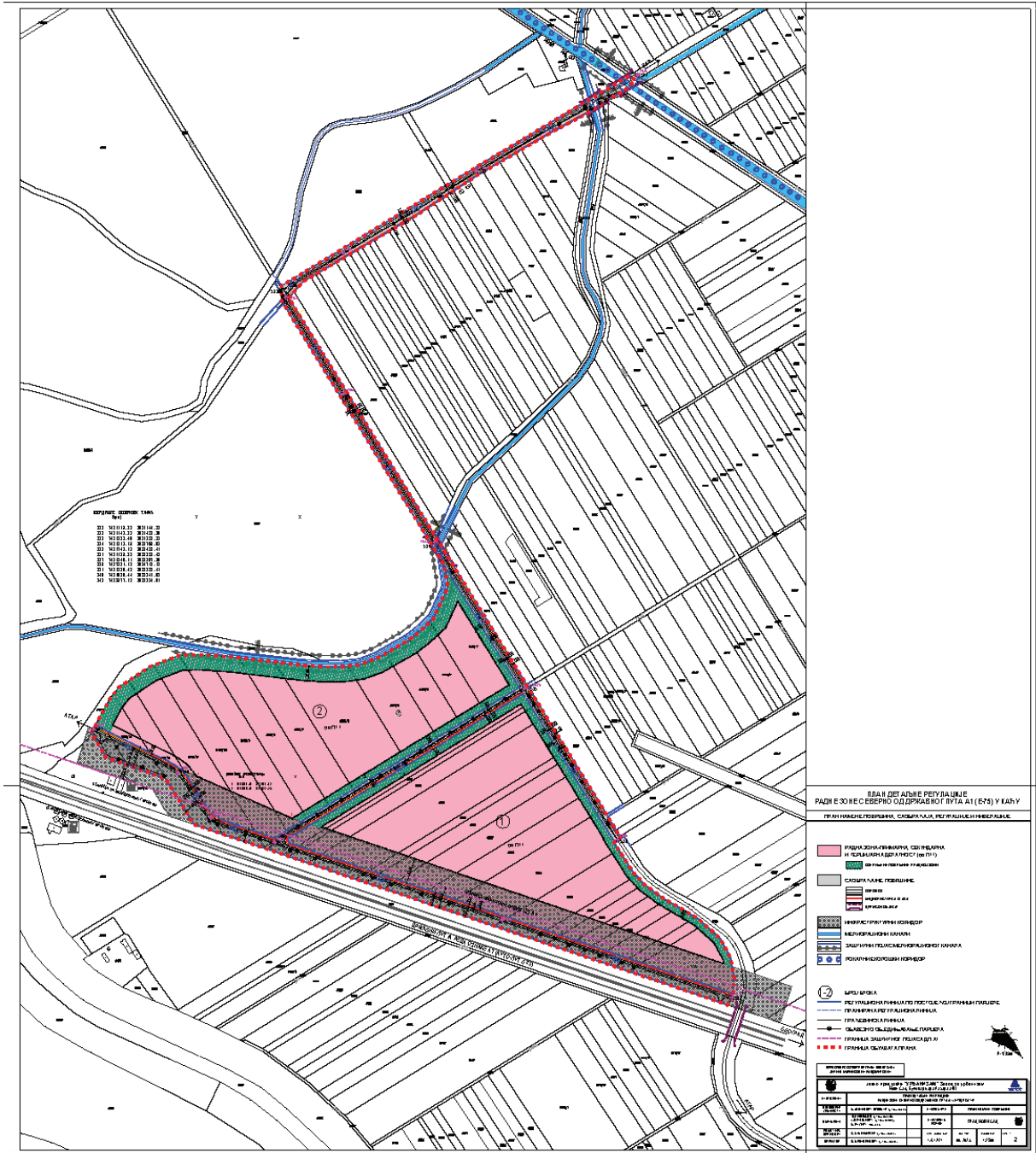
**ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ УЗ:**

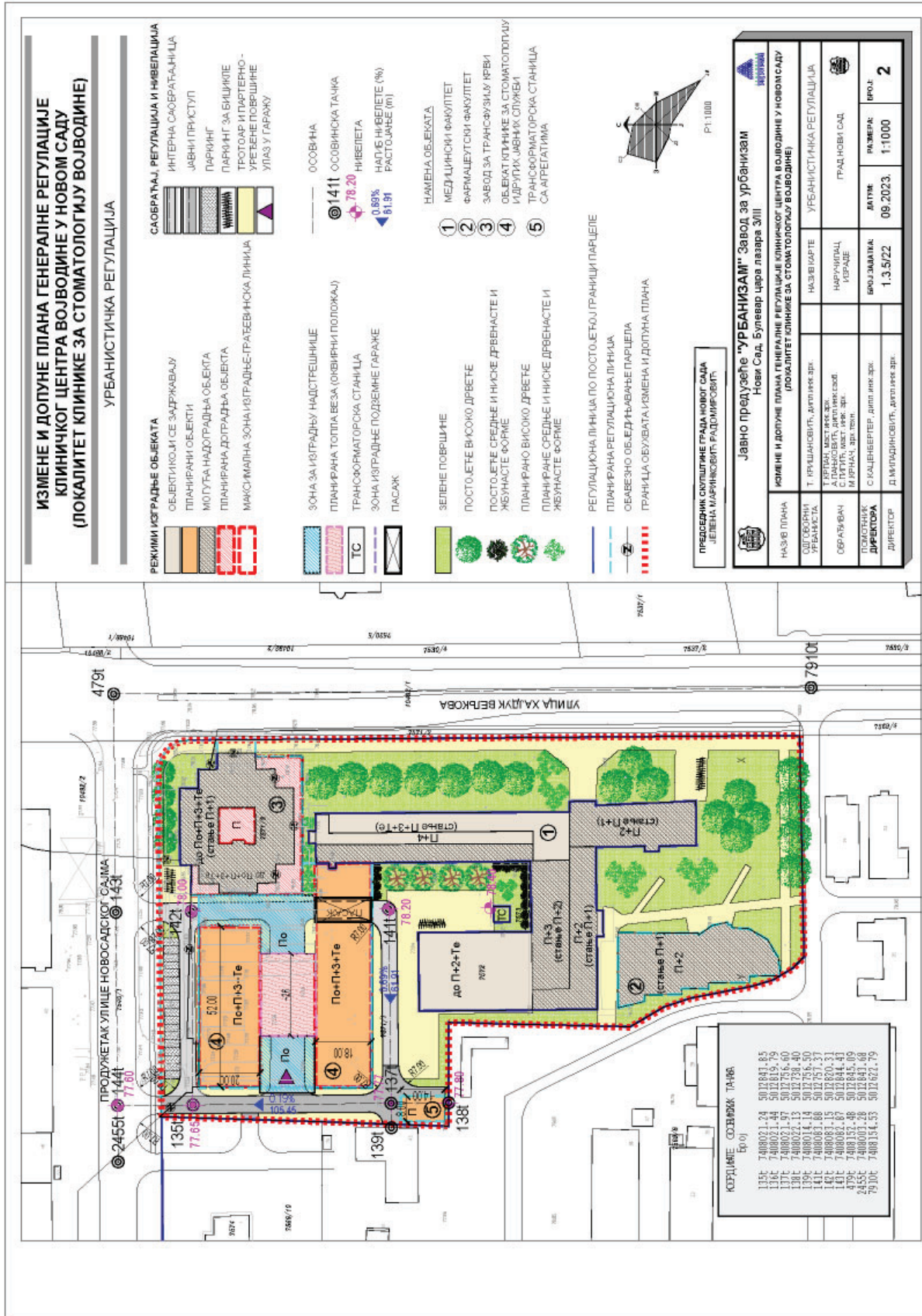
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВАЊА ДУЖ ТЕМЕРИНСКЕ УЛИЦЕ, А СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ПАЈЕ РАДОСАВЉЕВИЋА У НОВОМ САДУ
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА „ЛИВАДЕ I“ НА АЛИБЕГОВЦУ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА А1 (Е-75) У КАЋУ
- ОДЛУКА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КЛИНИЧКОГ ЦЕНТРА ВОЈВОДИНЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ КЛИНИКЕ ЗА СТОМАТОЛОГИЈУ ВОЈВОДИНЕ)
- ОДЛУКА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНИВЕРЗИТЕТСКОГ КОМПЛЕКСА У НОВОМ САДУ (ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКАТ ПМФ)





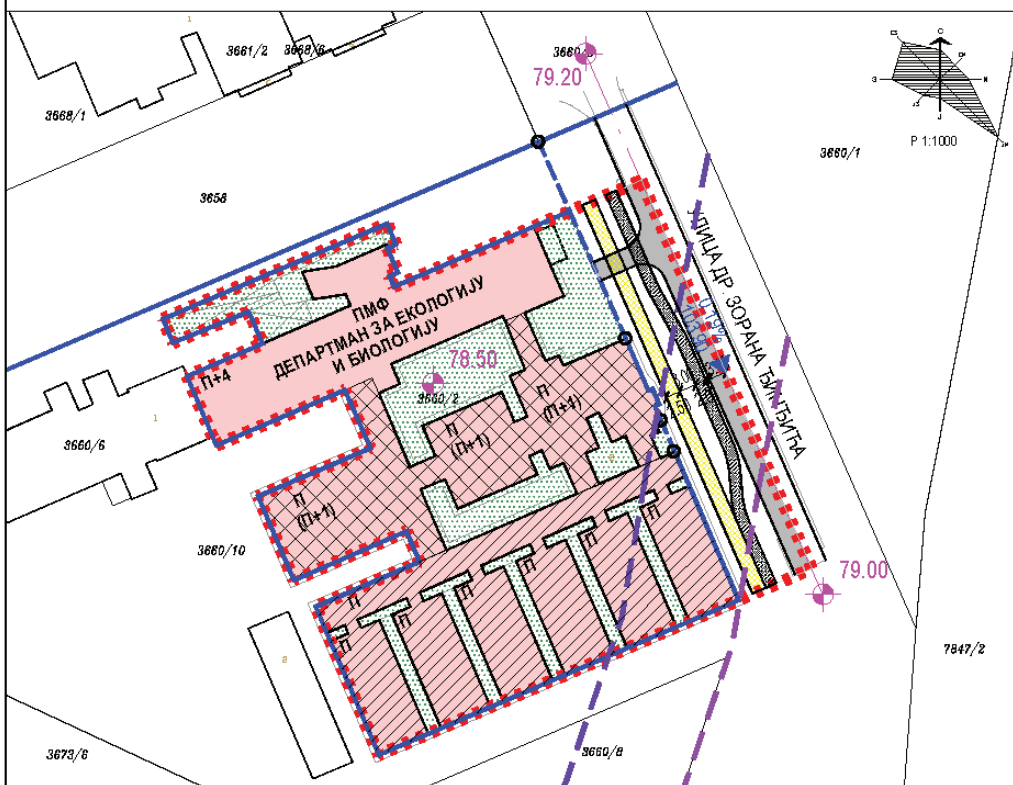






## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНИВЕРЗИТЕТСКОГ КОМПЛЕКСА У НОВОМ САДУ (ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКАТ ПМФ)

### ПЛАН САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ СА РЕЖИМИМА ИЗГРАДЊЕ



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | ДЕО ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ ЗАДРЖАВА (П+4)               |  | САОБРАЋАЈ  |
|  | ПЛАНИРАНА НАДОГРАДЊА ОБЈЕКТА (до П+1)            |  | КОЛОВОЗ  |
|  | ПЛАНИРАНА РЕКОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКТА (П)             |  | ПЕШАЧКА СТАЗА  |
|  | ПРИСТУПНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ                      |  | БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА  |
|  | ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА           |  | ЗАШТИТНИ ПОЈАС ПРИМАРНОГ ОДБРАМБЕНОГ НАСИПА  |
|  | РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ |  | ОД 10 ДО 30 м ОДНОЖИЦЕ НАСИПА(НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА ИЗГРАДЊА НИКАВИХ ОБЈЕКТА, ДОГРАДЊА ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈА ПО СТОЈЕЊИХ ОБЈЕКТА, САДЊА ДРЕВЕЊА(КАО ИЛИ ПОСТАВЉАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ))                          |
|  | ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА                     |  | ОД 30 ДО 50 м ОДНОЖИЦЕ НАСИПА(МОГУЋА ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА ВИС ОКОГРАДЊЕ ПЛИТКО ФУНДИРАНИК, АДАПТАЦИЈА, ДОГРАДЊА И РЕКОНСТРУКЦИЈА КАО И ИЗГРАДЊА ИНФРАСТРУКТУРЕ, ЗАБРАЊЕНА ИЗГРАДЊА ПОДРУМА И СУТЕРЕНА) |

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА  
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ



Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам  
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III



НАЗИВ ПЛАНА		<b>ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНИВЕРЗИТЕТСКОГ КОМПЛЕКСА У НОВОМ САДУ (правила уређења и грађења за објекат ПМФ)</b>			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	М. СТОЈАНОВИЋ, дипл. инж. арх.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ СА РЕЖИМИМА ИЗГРАДЊЕ		
ОБРАЂИВАЧ	А. ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр. Ј. ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод. Т. ЋОРАЦ, дипл. инж. ел. е. арх.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВОГ САДА		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАЦЕНБЕРГЕР, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д. МИЉАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.	1.4.1/22	08.2023.	1:1000	3

# САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна
<b>ГРАД НОВИ САД</b>		
<b>Скупштина</b>		
1030	План детаљне регулације пословања дуж Темеринске улице, а северно од Улице Паје Радосављевића у Новом Саду	<b>2433</b>
1031	План детаљне регулације простора „Ливаде I“ на Алибеговцу у Сремској Каменици	<b>2454</b>
1032	План детаљне регулације радне зоне северно од Државног пута А1 (Е-75) у Каћу	<b>2481</b>
1033	Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације Клиничког центра Војводине у Новом Саду (локалитет Клинике за стоматологију Војводине)	<b>2498</b>
1034	Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду (правила уређења и грађења за објекат ПМФ)	<b>2502</b>

Издавач: Град Нови Сад, Градска управа за прописе Града Новог Сада. Одговорни уредник: Марко Радин.

Уредништво: Градска управа за прописе Града Новог Сада,  
21000 Нови Сад, Жарка Зрењанина 2, Телефон: 021/451-726.

Годишња претплата: 3.500,00 динара. Уплатни рачун број: 840-742341843-24;

По моделу 97 са позивом на број 20-511, Министарство финансија - Управа за трезор, Филијала Нови Сад.

Прималац: Приходи градских органа управе

Сврха плаћања: За „Службени лист Града Новог Сада“.

Рачунарска обрада и штампа:

Служба за заједничке послове Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, 21000 Нови Сад, телефон: 021/4882-700