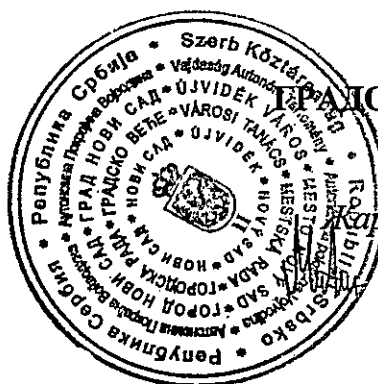


РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број: 35-633/2024-II  
Дана: 10. јуна 2025. године  
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ  
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-633/2024-II од 10. јуна 2025. године, с молбом да се Предлог плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

*[Handwritten signature]*



На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на ...27..... седници одржаној ...10..06..2025..... године, поводом разматрања Нацрта плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, доноси

### ЗАКЉУЧАК

- I. Утврђује се Предлог плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду.
- II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи :
- "1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 100. седнице од 08.08.2024. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду са 108. (јавне) седнице Комисије за планове од 24.10.2024. године.
2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."
- III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :
- Мирјана Марковић, члан Градског већа Града Новог Сада, а за повереника :
  - Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКО ВЕЋЕ  
Број : 35-633/2024-II  
Дана : 10.06.2025. године  
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

( 2 2 )

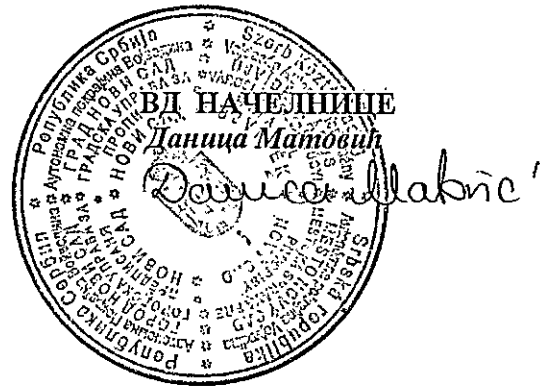
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ  
Број: XVI-012-01/2024-421  
4. септембар 2024. године  
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК  
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана генералне  
регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт  
плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду.

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





## ПРЕДЛОГ

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 \_\_\_\_\_ седници \_\_\_\_\_ године, доноси

### ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ У НОВОМ САДУ

#### УВОД

Планом генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћен је простор у северозападном делу грађевинског подручја града Новог Сада, између Руменачког пута, Авијатичарског насеља, Булевара Европе и саобраћајнице на траси зацељеног мелиорационог канала која повезује Булевар Европе и Руменачки пут, укупне површине од 2,66 ha.

Са источне стране, граница Плана ослања се на уређену зелену површину уз Авијатичарско насеље. Јужна граница Плана ослања се на регулацију Булевара Европе. Западна граница Плана прати осовину улице која повезује Руменачки пут и Булевар Европе. Северна граница Плана ослања се на комплекс вишепородичног становања.

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### І. ОПШТИ ДЕО

##### 1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи. План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 10/24 ), коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници, 5. марта 2024. године.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), (у даљем тексту:

Генерални урбанистички план), који је за обухваћени простор утврдио намену простора и дефинисао основне урбанистичке параметре за реализацију.

Поред Генералног урбанистичког плана, од значаја за израду Плана су и:

- План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план, 42/22 и 10/24 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације),

- планови детаљне регулације и урбанистички пројекти у окружењу Плана,
- достављени услови надлежних институција.

## **2. Извод из планова вишег реда**

### **Извод из Генералног урбанистичког плана**

Планом ће се утврдити услови уређења и грађења и дефинисати просторни капацитети за планиране намене, у сагласности са правилима уређења и правилима грађења која је прописао Генерални урбанистички план.

#### **„Вишепородично становање**

У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густина становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ха;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ха;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ха (вредности преко 500 ст/ха спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију (...).

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.

Табела број 11: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката Вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)

| ОБЛИК СТАНОВАЊА                                                                   | ПРАВИЛА                            |                 |                          |       | ПОКАЗАТЕЉИ                  |                  |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------|-----------------------------|------------------|------------|
| Вишепородично<br>становање                                                        | Величина<br>парцеле m <sup>2</sup> |                 | Ширина уличног<br>фронта |       | Спратност                   | СЗ (%)           | ИИ         |
|                                                                                   | мин.                               | макс.           | мин.                     | макс. |                             |                  |            |
| <b>А. Вишепородично становање</b><br><b>средњих густина</b><br>Зоне и парцеле са: |                                    |                 |                          |       |                             |                  |            |
| слободностојећим објектима                                                        | 600                                | не условљава се | 20                       | Н.У.  | П + 2 до<br>П + 3 + Пк      | до 40%           | 1,20 – 2,0 |
| објектима у прекинутом низу                                                       |                                    |                 | 20                       |       |                             | до 40%           |            |
| објектима у непрекинутом низу                                                     |                                    |                 | 15                       |       |                             | до 40%           |            |
| <b>Б. Вишепородично становање</b><br><b>високих густина</b><br>Зоне и парцеле са: |                                    |                 |                          |       |                             |                  |            |
| слободностојећим објектима<br>на јавној блоковској површини                       | 600                                | не условљава се | 20                       | Н.У.  | П + 3 + Пк до<br>П + 6 + Пк | 25 <sup>4)</sup> | 1,25 – 3,5 |
| објектима у прекинутом низу                                                       |                                    |                 | 20                       |       |                             | до 40%           |            |
| објектима у непрекинутом низу                                                     |                                    |                 | 15                       |       |                             | до 40%           |            |

#### „Топлификациони систем

(...)

Услед планиране изградње на подручју северно од Булеvara војводе Степе, планира се изградња новог топлотног извора – топлане „Мајевица“ у овом делу града у близини Булеvara Европе.“

### 3. Опис границе обухвата Плана

Планом је обухваћено грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка 6178т. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока и долази до тремеђе парцела бр. 3387/1, 3388/3 и 3389, прати северну границу парцеле број 3388/3, затим граница скреће у правцу југозапада, прати источну границу парцеле број 3388/3, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцеле број 3388/3 и њеним продуженим правцем долази до осовине планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати осовину планиране саобраћајнице и долази до почетне тачке описа границе обухвата Плана.

Планом је обухваћено 2,66 ha.

#### 4. Опис постојећег стања

Већи део обухваћеног простора представља неуређено и неизграђено грађевинско земљиште.

Уз северозападну границу Плана пружа се саобраћајница која повезује Булевар Европе и Руменачки пут, реализована на траси зацељеног мелиорационог канала С-800.

Најнижи терен је на северозападном делу локалитета, уз постојећи канал, па је на простору у обухвату Плана неопходно насипање терена.

##### Оцена стања зеленила

У оквиру граница Плана заступљена је самоникла вегетација разних категорија која није адекватно одржавана. Квалитетну вегетацију је потребно задржати, по потреби ревитализовати и уклопити у нова решења.

##### Саобраћајна инфраструктура

Уз северозападну границу обухваћеног простора, налази се саобраћајница која је у правцу севера повезана са Руменачким путем, а у правцу југозапада са Булеваром Европе (деоница Државног пута IIА реда ознаке 111 (Опаци – Ратково – Силбаш – Бачки Петровац – Руменка – Нови Сад) (у даљем тексту: Државни пут IIА-111)). У оквиру попречног профила ове саобраћајнице налази се коловоз ширине 5,50 m, подужни паркинзи и тротоар (са југоисточне стране). Са северозападне стране коловоза, налази се бициклистичка стаза. Јавни градски и приградски саобраћај одвија се дуж Руменачког пута и Булеваром Европе.

##### Водна инфраструктура

*Снабдевање водом* обухваћеног простора није решено преко водоводног система Града Новог Сада, с обзиром на то да није постојала потреба за тим. На Руменачком путу и на Булевару Европе постоји примарна водоводна мрежа.

*Одвођење отпадних и атмосферских вода* није решено преко канализационог система Града Новог Сада, с обзиром на то да није постојала потреба за тим. На Руменачком путу постоји примарна канализациона мрежа отпадних вода.

Уз западну границу Плана, дуж новопланиране улице, изграђен је канализациони колектор атмосферских вода профила 125/200 cm на који су усмерене атмосферске воде са „Југовићева“. Атмосферски колектор функционише у склопу сливног подручја С-800.

Постојећа примарна водоводна и канализациона мрежа представљају добру основу за даље проширење мреже, а у складу са планираним садржајима.

## **Енергетска инфраструктура и електронске комуникације**

На простору у обухвату Плана постоје делимично изграђене инсталације и објекти електроенергетске и термоенергетске инфраструктуре, као и мреже електронских комуникација. Постојеће инсталације немају довољно капацитета за снабдевање планираних садржаја, те је потребно сукцесивно ширење постојећих и изградња нових енергетских инсталација и објеката према потребама.

### **5. Циљ доношења Плана**

Планом ће се утврдити нова просторна организација планираних садржаја, и дефинисати услови уређења и изградње за планиране комплексе.

## **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

### **1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ**

#### **1.1. Концепција уређења простора**

Планом се задржава основни концепт просторног размештаја и планираних намена утврђених Генералним урбанистичким планом.

Простор ће се уређивати у складу са наменом дефинисаном Генералним урбанистичким планом.

Након сагледавања стања на терену и постојеће планске документације, дефинисани су основни елементи урбанистичке регулације простора. Раздвојене су површине јавне намене од површина осталих намена.

Циљ израде Плана је да се омогући развој обухваћеног простора у складу са садржајима у окружењу, постојећим планским решењима, потребама будућих корисника. Услови уређења, грађења и парцелације су дефинисани у складу са карактеристикама простора, могућностима реализације, имовинско-правним односима и потребама Града Новог Сада.

Простор се намењује површинама јавне намене: комплексу топлане, предшколској установи, и саобраћајним површинама на траси реализованог канализационог колектора, и површинама остале намене – вишепородичном становању.

Планом ће се дефинисати инфраструктурно опремање простора, како би се задовољиле потребе будућих корисника.

## 1.2. Подела простора на карактеристичне целине

У оквиру подручја обухваћеног Планом, на основу просторног размештаја основних намена у простору, издвајају се три целине: целина намењена вишепородичном становању, целина намењена предшколској установи и целина намењена комплексу топлане „Мајевица“. Ове три целине у простору повезују саобраћајне површине.

## 1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

| НАМЕНА ПОВРШИНА             | површина (ha) | (%)  |
|-----------------------------|---------------|------|
| Вишепородично становање     | 0,93          | 35,0 |
| Предшколска установа        | 0,60          | 22,6 |
| Комплекс топлане „Мајевица“ | 0,76          | 28,6 |
| Саобраћајне површине        | 0,37          | 13,8 |
| Укупно у обухвату Плана     | 2,66          | 100  |

## 2. ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 2.1. План површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“ у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: делови парцела бр. 3387/1 и 3388/3;
- предшколска установа: део парцеле број 3388/3;
- комплекс топлане „Мајевица“: део парцеле број 3388/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“ у размери 1:1000 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 76,50 m, на западном делу до 79,20 m на источном делу. Планиране саобраћајнице су на нивелети од 79,50 m, тако да је потребно знатно насипање, до 2,50 m. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице
- нагиб нивелете.

## **3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **3.1. Саобраћајна инфраструктура**

Планирано саобраћајно решење подразумева изградњу улице између планиране предшколске установе и постојећег стамбеног комплекса. Ширина појаса регулације ове улице је 12,0 m, унутар које се налази коловоз ширине 5,0 m, обострани подужни паркинзи ширине 2,0 m и обострани тротоари ширине 1,5 m. У правцу северозапада, планирана улица је повезана са саобраћајницом уз северозападну границу обухваћеног простора, која је у правцу југа повезана са Булеваром Европе (деоница Државног пута ПА-111), а у правцу севера са Руменачким путем.

#### **Бициклистички и пешачки саобраћај**

Бициклистичка стаза и торотар у изграђени су у оквиру појаса регулације постојеће улице, а повезани су са постојећим на Булевару Европе и Руменачким путем. На овај начин остварена је квалитетна и безбедна бициклистичка и пешачка веза са Новим Садом.

#### **Јавни превоз**

Булеваром Европе и Руменачким путем одвија се јавни градски и приградски превоз путника. Саобраћајни елементи улице у северозападном делу, нуде могућност кретања возила јавног градског превоза, а Планом се даје могућност изградње аутобуских стајалишта и ниша и ако оне нису уцртане на графичким приказима.

#### **Паркирање**

Паркирање и гаражирање путничких возила и бицикла, обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на

парцели. Подужни улични паркинзи изведени су у оквиру постојеће улице, а Планом се оставља могућност изградње управних или косих паркинга уместо подужних.

### **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.

У оквиру постојеће саобраћајнице, изграђен је секундарни водовод пречника Ø 150 mm.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 150 mm у новопланираној улици уз северну границу Плана, са повезивањем на постојећу водоводну мрежу.

Омогућава се изградња заливног система за потребе одржавања зеленила. Заливни систем снабдеваће се водом из подземних водоносних слојева преко бушеног бунара. Тачан положај бунара утврдиће се техничком документацијом, а на основу хидрогеолошких истражних радова.

Предложена мрежа задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

У јужном делу Плана постоји стари магистрални водовод који више није у функцији и Планом је предвиђен за укидање.

Положај планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

#### **Одвођење отпадних вода**

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

У оквиру постојеће саобраћајнице, изграђена је секундарна канализациона мрежа отпадних вода, пречника Ø 250 mm.

Планом је предвиђена изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода у новопланираној улици уз северну границу Плана, са оријентацијом на постојећу канализациону мрежу.

Тренутно не постоје услови за прикључење планираних садржаја на канализациони систем Града Новог Сада.

Да би се створили технички услови да се планирани објекти прикључе на фекалну канализацију потребно је да се реконструише постојећа канализациона мрежа на Руменачком путу од новопланиране улице на парцели број 3387/1 Катастарска

општина Нови Сад I па до Улице Корнелија Станковића, пошто ће она бити реципијент фекалних вода са овог простора.

Планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних вода планираних садржаја.

Положај планиране канализационе мреже отпадних вода приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

### **Одвођење атмосферских вода**

Одвођење атмосферских вода биће решено преко постојеће атмосферске канализационе мреже, а све у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

У новопланираној улици изграђен је колектор атмосферских вода профила 125/200 cm, на који ће се оријентисати атмосферске воде са простора обухваћеног овим планом.

Прикупљене атмосферске воде са парцела и саобраћајних површина, са површина осталих намена, претходно ће бити третиране на сепаратору (хватач уља и масти), и тек након тога упустиће се у канализациони систем Града Новог Сада.

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 прихватају се ретензијом и поступно упуштају у канализациони систем атмосферских вода.

Постојећа канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем атмосферских вода планираног комплекса топлане.

Положај планиране канализационе мреже атмосферских вода приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 78,20 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 75,10 m н.в.

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

### **3.3. Енергетска инфраструктура**

#### **Снабдевање електричном енергијом**

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање су трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 5“ и ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 2“. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине од минимално 3 m (и висине од минимално 3,5 m, у случају постојања пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. У случају грађења ТС изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити минималну носивост плоче од 15 t изнад дела сутерена који ће служити за приступ ТС. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. При проласку 20 kV водова кроз сутерене планираних комплекса потребно је обезбедити трасе у бетонским каналима са коругованим цевима. На обухваћеном подручју планира се и изградња нове инсталације јавног осветљења.

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

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

#### **Снабдевање топлотном енергијом**

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система.

Из топлификационог система ће се снабдевати планирани објекти пословања, општеградског центра и објекти вишепородичног становања. Основни објекат за снабдевање биће будућа топлана „Мајевица“ која ће се градити у јужном делу подручја. Од топлане „Мајевица“ ће полазити улична вреловодна мрежа ка свим планираним

садржајима. Изградњом нове вреловодне мреже и изградњом блоковског развода биће омогућено снабдевање планираних објеката. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза.

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

### **Обновљиви извори енергије**

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

#### **Соларна енергија**

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

*Активни соларни системи* – соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- планирани објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл., дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних панона и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- 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.

#### **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. Будућа топлана „Мајевица“ такође може користити биомасу као додатни извор енергије за грејање котлова.

### (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

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

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

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

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

У свим објектима јавне намене обавезно је спровођење програма енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт идр.).

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

### **3.5. Електронске комуникације**

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу 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). У случају потребе могуће је опремање планиране зелене површине мрежом електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће уличне мреже. У самом парку могуће је постављање телефонских говорница, система видео надзора, уређаја за wireless интернет и сл. Планирани објекти ће имати могућност прикључења на мрежу електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће мреже. Будућа мрежа ће се градити подземно.

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network), тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање Града кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја,

контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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.

На подручју Плана намењеном породичном становању постоји надземна телекомуникациона мрежа, коју је потребно демонтирати и изградити подземно.

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  $45^{\circ}09'3.96''N$   $19^{\circ}42'40.02''E$ .

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

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);

- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине стамбене заједнице;

- 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

Зелене површине у обухвату граница Плана планирају се у склопу вишепородичног становања, зеленила предшколске установе, уређења на комплексу топлане, као и зеленило саобраћајнице. Постојећу квалитетну вегетацију је потребно задржати и уклопити у нова решења.

Слободни простори у зонама вишепородичног становања, у складу са садржајима у партеру (одморишта, платои, игралишта за децу различитог узраста и друго), треба да су пејзажно и једноставно озелењени, уз коришћење отпорних врста дрвећа и травњака. Отворени паркинзи треба да су покривени крошњама листопадних дрвећа. Партерно уређење комбиновати са травнатим партером са ниском вегетацијом. Минимални проценат озелењавања на парцели износи 30 %.

Озелењене површине у оквиру горе наведених намена треба да заузимају минимум 30 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

Високу вегетацију ускопирамидалне крошње обавезно планирати по ободу комплекса у зони између регулационе и грађевинске линије.

Уколико се у оквиру комплекса вишепородичног становања паркирање решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже.

Кровне површине планираних гаража предвиђене су за специфичан вид озелењавања – формирање кровног врта, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров;
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем;
- дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm са свим неопходним слојевима;
- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија  $1,5 \times 1,5 \times 1,2$  m са префорираним странама (отвори пречника 150 mm);
- простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом.

Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним

површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози.

Предшколске установе треба да пружи услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено-хигијенске услове. У дворишту дечије установе планирана је садња што више зеленила, јер се тиме повећава амбијентална вредност не само овог простора већ и шире околине. Основу озелењавања чини ободни зелени појас, сачињен од вегетације различите спратности. Зелени заштитни појас ободом комплекса треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних парцела. Унутар комплекса треба формирати делове за одмор и рекреацију деце. Зелене површине испред објекта треба да су декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. Приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу, а изостављају се примерци са бодљама, астмогене и алергогене врсте. Просторне целине унутар комплекса предшколских установа морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају минимум 40 % површине комплекса.

На простору који је намењен комплексу топлане зелене површине у највећој мери имају улогу изолације и стварања тампон зоне у односу на околне намене. На објекту топлане је могуће планирати формирање кровног врта. Ободом комплекса је обавезна поставка заштитног зеленог појаса састављеног од високе лишћарске или четинарске вегетације. Декоративна партерна вегетација је планирана око главног објекта. Приликом садње водити рачуна о избору биљних врста како се не би угрозио рад топлане. Минимални проценат озелењавања износи 20 %.

Зеленило саобраћајница треба да чине стабла листопадног дрвећа, а у зависности од ширине попречних профила и њихових садржаја формираће се двострани или једнострани дрвореди. Такође је важно ускладити поставку стабала у дрворедима са колским прилазима објектима и инфраструктуром. Тежити да што већи део вештачких (поплочаних, бетонских) површина у функцији комуникације корисника простора, буде засенчен крошњама високих лишћара. Дрвеће треба садити у розетама пречника 1,2–1,5 m са заштитном решетком.

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Приликом озелењавања дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.

Озелењавање унутар обухваћеног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

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

### 5.1. Заштита градитељског наслеђа

На простору у обухвату Плана не налази се ни један објекат утврђен за културно добро, као ни евидентирано добро које ужива претходну заштиту.

Простор обухваћен Планом представља зону потенцијалних археолошких налаза и локалитета, будући да се налази у непосредној близини археолошких локалитета Касарна Југовићево – вишеслојни локалитет: праисторија (бронзано доба), средњи век, и Сајлово – вишеслојни локалитет: праисторија (неолит, енолит, бронзано и гвоздено доба), касна антика, рани средњи век, средњи и позни средњи век, нови век.

#### Мере заштите простора

Приликом извођења земљаних радова на изградњи нових објеката и инфраструктуре, потребна је контрола и археолошки надзор.

Обавеза инвеститора изградње је да се писменим путем, 30 дана пре почетка земљаних радова обратe надлежном заводу, како би се обезбедио археолошки конзерваторски надзор.

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре на простору у обухвату Плана имају обавезу 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 Града Новог Сада.

## 5.2. Заштита природних добара

На простору 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.

Кроз простор у обухвату Плана пролази зелени коридор потврђен Генералним урбанистичким планом. У зони утицаја Плана налазе се станишта строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја, са ознаком: НСА05, назива: „Бара код Авијатичарског насеља“ и НСА17, назива: „Новосадско Ново гробље“,

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15).

Мере за очување водних ресурса треба да буду у складу са чл. 97. и 98. Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима 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).

Неопходно је предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог закона које се односе на стационарне и покретне изворе загађивања.

Планирати управљање отпадом на прописан начин у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајање удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса.

Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.

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

### **6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови**

На простору у обухвату Плана заступљен је терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција).

Литолошку класификацију обухваћеног простора чини преталожен лес, уништена лесна структура, повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, кохезија је смањена;

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- солоњец,
- чернозем на алувијалном наносу – излужени,
- ритска црница (хумоглеј) – карбонатна.

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

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине, а спроводиће се у складу са начелима Закона 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.

Планирани објекти морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Управо из тог разлога, водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији.

При изградњи нових објеката, инвеститор је у обавези да се, пре доношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени 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).

Планирано постројење топлане „Мајевица“ подлеже Закону о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 25/15 и 109/21), Уредби о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола („Службени гласник РС“, број 84/05) и Уредби о садржини програма мера прилагођавања рада постојећег постројења или активности прописаним

условима („Службени гласник РС“, број 84/05), те у складу са тим треба вршити пројектовање и усаглашавање постројења и технологија, а све у циљу:

- веће одговорности у континуалном праћењу и контроли емисије штетних материја,
- смањења емисије штетних материја у атмосферу и воде,
- смањења нивоа буке у погону и околини,
- повећања енергетске ефикасности постројења,
- побољшања услова за рад запослених.

У складу са законском регулативом, постројења за производњу и дистрибуцију енергије, треба да буду усаглашена са БАТ технологијама.

### **Мере заштите ваздуха**

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату Плана ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно свим важећим прописима који регулишу ову област.

На планираном комплексу топлане, неопходно је поштовање члана 38. Уредбе о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања („Службени гласник РС“, бр. 5/16 и 10/24), где су дефинисане методе и начин мерења емисије загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање.

У циљу заштите ваздуха на простору у обухвату Плана, неопходно је задржавање постојеће квалитетне вегетације у што већој мери, затим озелењавање ободних делова комплекса топлане, паркинг-простора, као и слободних површина на парцелама вишепородичног становања и предшколске установе.

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

- Закона о водама,
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање,
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12) и
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14).

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, 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.

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

### **Мере заштите од буке**

На простору у обухвату Плана, доминантан извор буке је друмски саобраћај.

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

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животи и радни простор, као и озелењавати слободне површине у што већој мери.

### **Заштита земљишта**

Праћење 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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 објеката.

Мере заштите земљишта обухватају спречавање одлагања отпадних материја на местима која нису за ту намену предвиђена, озелењавање слободних површина у што већем проценту, као и адекватно решавање одвођења отпадних и атмосферских вода.

### **Управљање отпадом**

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом, 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, 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, 7/14 и 17/24).

### **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 нерадиоактивних 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. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА**

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, носивост терена, висина подземних вода, ниво високе воде Дунава и сл.).

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

### **Мере заштите од елементарних непогода**

Према процени која је рађена за Генерални урбанистички план, постоји могућност да град угрозе елементарне непогоде, које настају деловањем природних сила: 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 изједначују 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**

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу или њихово пожарно одвајање, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом и довољне количине воде за гашење пожара, проходношћу терена приступним путевима и пролазима за ватрогасна возила до објеката, обезбедити безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, и могућности евакуације и спасавања људи, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара

("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закон), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Службени гласник РС", број 54/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист РС", број 3/18), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени лист РС", број 22/19), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара ("Службени лист РС", број 1/18 и 81/23) и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова који су обухваћени планским документом, прибави услове у погледу мера заштите од пожара (и услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје) од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације), као имаоца јавних овлашћења, а све на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и члана 20. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20 и 87/23).“.

#### **Мере заштите од удара грома**

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

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

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

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

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у свему према важећем правилнику о техничким стандардима приступачности.

## **9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ 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, до изградње планиране канализационе мреже, Планом се оставља могућност да се отпадне воде решавају преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

Потребе за технолошком водом решиће се захватањем из подземних водоносних слојева, а у складу са условима надлежних институција.

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

## **10. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Начин спровођења Плана приказан је на графичком приказу број 3 „Спровођење Плана“ у размери 1:1000.

Подручје које је обухваћено Планом реализоваће се директно на основу овог плана.

### **10.1. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат**

Израда урбанистичког пројекта условљава се за комплекс вишепородичног становања будући да захтева сложену организацију садржаја и специфичне услове у смислу архитектонског обликовања, саобраћајног приступа, решавања паркирања и опремања инфраструктуром.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ**

#### **11.1. Услови за изградњу објеката и уређење простора**

Уређење и начин коришћења простора се темељи на принципима одрживог развоја, уравнотеженог социјалног и економског развоја, заштити животне средине, заштити и ревитализацији природних, културних и историјских вредности, подстицању развојних приоритета, спречавању и заштити од природних и техничко-технолошких несрећа, планирања и уређења простора за потребе одбране земље и посебним условима којима се површине и објекти чине приступачним особама на инвалидитетом, деци и старим особама.

#### **Утврђивање регулационе и грађевинске линије**

Планом је дефинисана намена површина, и у односу на планирану намену дефинисане су улице које омогућавају приступ планираним садржајима. Ширине регулација улица утврђене су у односу на карактер улице.

Регулационе линије улица утврђене су као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

У односу на регулационе линије, утврђене су планиране грађевинске линије које су приказане на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000, до којих је дозвољено грађење надземних објеката.

### **Правила парцелације**

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

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

Планирана парцелација и препарцелација на површинама јавне и остале намене приказане су на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“.

### **Услови уређења и грађења простора**

Услови уређења и грађења простора дефинисани су према планираним наменама.

#### Комплекс топлане „Мајевица“

Комплекс топлане се планира у јужном делу простора у обухвату Плана, на површини од 0,76 ха. Комплекс се намењује за изградњу објекта топлане са ТС и димњацима, мерно регулационе станице за гас, манипулативних саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре неопходне за функционисање планираних садржаја, те за уређење пратеће зелене површине. Планира се изградња савременог енергетског постројења укупне снаге 120 MW. У објекту топлане планира се смештај свих јединица за производњу топлинске енергије за грејање објеката и топле потрошне воде. Комплекс ће се градити у складу са програмом и условима институције надлежне за управљање комплексом.

Приступ локацији обезбедиће се преко једног колског, пешачког и бициклистичког прикључка са улице са југозападне стране комплекса. Планираном интерном саобраћајницом омогућиће се манипулација возилима око објекта топлане и веза на постојећу саобраћајну мрежу града. Приступ до мерно-регулационе станице омогућиће се и преко другог прикључка са планиране улице на северозападу.

Планирани објекат заједно са димњацима и мерно-регулационом станицом биће унутар зоне изградње дефинисане грађевинским линијама.

За реализацију комплекса утврђује се следећа правила:

- индекс заузетости комплекса до 40 %,
- спратност до II (односно ВП), и II+1 за део за запослене,

- димњаци се постављају уз регулацију Булевара Европе, а висина им се дефинише у складу са технологијом функционисања објекта топлане,
- учешће зелених површина је најмање 25 % површине комплекса,
- омогућава се постављање соларних панела на крововима објеката, као и озелењавање кровова.

#### Предшколска установа

Комплекс предшколске установе планира се у северном делу простора у обухвату Плана, на површини од 0,60 ha. У оквиру комплекса могуће је планирати један или више објеката, у складу са функционалним решењем. Планирана спратност објеката је до П+2, с тим да су за боравак деце намењена само прва два нивоа. Комплекс може бити заузет објектима до 30 % површине. Минимално учешће зелених површина је 40 %. По ободу комплекса планира се садња заштитног зеленог појаса. Пристуни објекту су могући са околних саобраћајних површина.

#### Вишепородично становање

У средишњем делу подручја у обухвату Плана планира се простор за вишепородично становање, површине 0,93 ha.

Могућа је изградња једног, или више стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката у оквиру јединственог комплекса, односно једне грађевинске парцеле. Дозвољена је фазна изградња. Објекти могу бити слободностојећи, у прекинутом низу, или непрекинутом низу, тако да формирају отворен или полузатворен блок.

Објекти се постављају на грађевинску линију, или могу бити повучени у односу на њу према унутрашњости парцеле.

Објекат, или делови објекта, могу се наменити пословним садржајима као компатибилним наменама (из домена терцијарне и кварталне делатности) које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, угоститељство и сл.).

Планира се спратност до П+7.

Максимална заузетост комплекса је 40 %, уз индекс изграђености до 3,2.

Могућа је реализација подрума.

Паркирање је неопходно обезбедити на парцели, у подрумским етажама испод парцеле, и на парцели комплекса, према нормативу 1,3 паркинг-место на један стан, или за пословни простор у складу са нормативима за одговарајућу делатност приказано у Табели број 2: Минималан број паркинг-места за путничке аутомобиле које је потребно обезбедити у односу на врсту објекта, у подтачки 11.2.1. Правила уређења и изградње саобраћајне инфраструктуре.

Приступна рампа за улазак у сутеренски или подрумски гаражни простор може почети од грађевинске линије на парцели или од регулационе линије.

Подземне гараже се планирају испод објекта, или испод дела парцеле.

Габарит подземних етажа може прећи грађевинске линије представљене на графичком приказу, али уз вођење рачуна о високој вегетацији која се обавезно планира по ободу комплекса у зони између регулационе и грађевинске линије.

Надземно паркирање се планира на парцели у виду отворених паркинга, и /или у оквиру приземља објеката са дворишне стране.

Приликом изградње подземних етажа обавезне су примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и не могу се наменити за становање.

Објекти се планирају са равним кровом.

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима, или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове.

На свакој парцели се мора обезбедити минимално 30 % озелењене, хортикултурно уређене или крошњом засенчене површине. У случају да се испод неизграђеног дела парцеле мора обезбедити подрумска етажа намењена гаражирању возила, озелењавање се планира у форми озелењеног кровног врта (интензиван или полуинтензиван зелени кров), како је дефинисано у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m<sup>2</sup> корисне (нето) површине.

Просечна нето површина стана на нивоу парцеле или комплекса не сме бити мања од 55 m<sup>2</sup>. У циљу достизања оптималног капацитета, за становање у оквиру свих намена, тежи се да просечна величина стана нето површине на нивоу парцеле или комплекса буде 60 m<sup>2</sup>.

Кота приземља објекта у односу на коту терена износи 120 cm за објекте намењене искључиво вишепородичном становању, односно 15 cm за објекте намењене пословању или са пословним просторима у приземљу. Денивелације се решавају у унутрашњости објекта.

Грађевински елементи објекта, као и остали елементи и правила која нису дефинисана, планирају се у складу са правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу.

## 11.2. Правила уређења и грађења за инфраструктуру

Правила уређења и грађења дата овим планом су општа правила на простору у обухвату Плана која се директно спроводе.

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну 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.

#### **11.2.1. Правила уређења и изградње саобраћајне инфраструктуре**

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). У оквиру тротоара не смеју се пројектовати и постављати отворене каналице за одвођење атмосферских вода, нити постављати било какве препреке које ће утицати на комфор кретања пешака.

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

##### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину и ако положај прикључка није назначен на графичком приказу број 2. „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“. Колски приступи не могу бити ужи од 2,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици). Међусобно растојање прикључака је најмање 5 m рачунајући од крајње тачке радијуса кривине на прикључку. Удаљеност саобраћајног прикључка до суседне парцеле је минимално 2 m.

На укрштању колског прикључка са тротоарима, односно бициклистичком стазом, нивелационо решење мора бити такво да су тротоар и бициклистичка 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 прикључком. 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

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници свих врста објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине на основу критеријумима приказаним у наредној табели.

Табела број 2: Минималан број паркинг-места за путничке аутомобиле које је потребно обезбедити у односу на врсту објекта

| Врста објекта                                                             | Минималан број паркинг-места                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вишепородично становање                                                   | 1,3 паркинг-место на једну стамбену јединицу                                                             |
| Управна зграда, банка, пословна зграда, административна установа и сл.    | 1 паркинг-место на 60 m <sup>2</sup> (нето површине)*                                                    |
| Образовна установа (вртић, школа, факултет и сл.)                         | 1 паркинг-место на 100 m <sup>2</sup> (нето површине)* или 1 паркинг-место на два запослена              |
| Трговина на мало и сл.                                                    | 1 паркинг-место на 100 m <sup>2</sup> (нето површине)*                                                   |
| Угоститељски објекти                                                      | 1 паркинг-место на 15 m <sup>2</sup> (нето површине)* или 1 паркинг-место на осам седећих места за госте |
| <i>*Пословни простор без техничких, заједничких и помоћних просторија</i> |                                                                                                          |

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 дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

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

Обавезно је планирати просторију и/или простор у оквиру парцеле за држање бицикала и то по нормативу минимум 1,3 место за паркирање бицикла по стану, односно једно место на 60 m<sup>2</sup> нето површине пословног простора. Просторија се по правилу планира у приземљу, а могуће је и у сутеренској или подрумској етажи ако је обезбеђен приступ лифтом или рампом.

У оквиру комплекса предшколске установе паркирање бицикла могуће је обезбедити и ван објекта, на парцели, по истим нормативима као и за аутомобиле.

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

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

Трасу водоводне мреже полагати 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 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 новопланираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ 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, 59/20 и 18/24) 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.

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 просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторије за водомере мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водоводној 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, у надлежности су Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

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

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

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

Трасе фекалне 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 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 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 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 хидрауличког 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 од DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником од 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.

Заулене атмосферске воде са манипулативних површина 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 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.

### **11.2.3. Услови изградње енергетске инфраструктуре и прикључења на исту**

#### **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. За будуће потрошаче са захтеваним максималним снагама преко 300 kW, испорука електричне енергије ће бити на средњем напону у додатним ТС које ће обезбедити инвеститор. 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 вреловодну мрежу**

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

#### **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 заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

## **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 (поделељак 10.1.).

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:

|                                                                                   | Формат/Размера |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године ..... | A-4            |
| 2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације .....                | 1:1000         |
| 3. Спровођење Плана .....                                                         | 1:1000         |
| 4. План регулације површина јавне намене са парцелацијом .....                    | 1:1000         |
| 5. План водне инфраструктуре .....                                                | 1:1000         |
| 6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација .....               | 1:1000         |
| 7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила .....                                   | 1:1000         |
| 8. Попречни профили.                                                              |                |

План генералне регулације становања уз Булевар Европе 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 генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план, 42/22 и 10/24 – др. план) у делу за који се доноси овај план.

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

## Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

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

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на XLIX седници од 5. марта 2024. године донела Одлуку о изради плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду која је објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада“, број 10/24.

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду обављен је у периоду од 27. марта 2024. године до 10. априла 2024. године. У остављеном року за достављање примедби достављена је једна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 100. седници одржаној 8. августа 2024. године обавила стручну контролу нацрта плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-633/24 од 8. августа 2024. године.

Планом генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, обухваћен је простор који се налази се северозападном делу грађевинског подручја Новог Сада, између Руменачког пута, Булевара Европе, саобраћајнице на траси постојећег мелиорационог канала који се зацевљује и Авијатичарског насеља, и има површину од 2,66 ha.

Са источне стране, граница Плана ослања се на уређену зелену површину уз Авијатичарско насеље. Јужна граница Плана ослања се на регулацију Булевара Европе. Западна граница Плана прати осовину улице која повезује Руменачки пут и Булевар Европе. Северна граница Плана ослања се на комплекс вишепородичног становања.

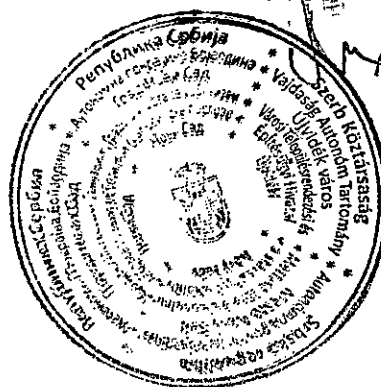
Циљ доношења Плана је да се омогући развој обухваћеног простора у складу са садржајима у окружењу, постојећим планским решењима и потребама будућих корисника.

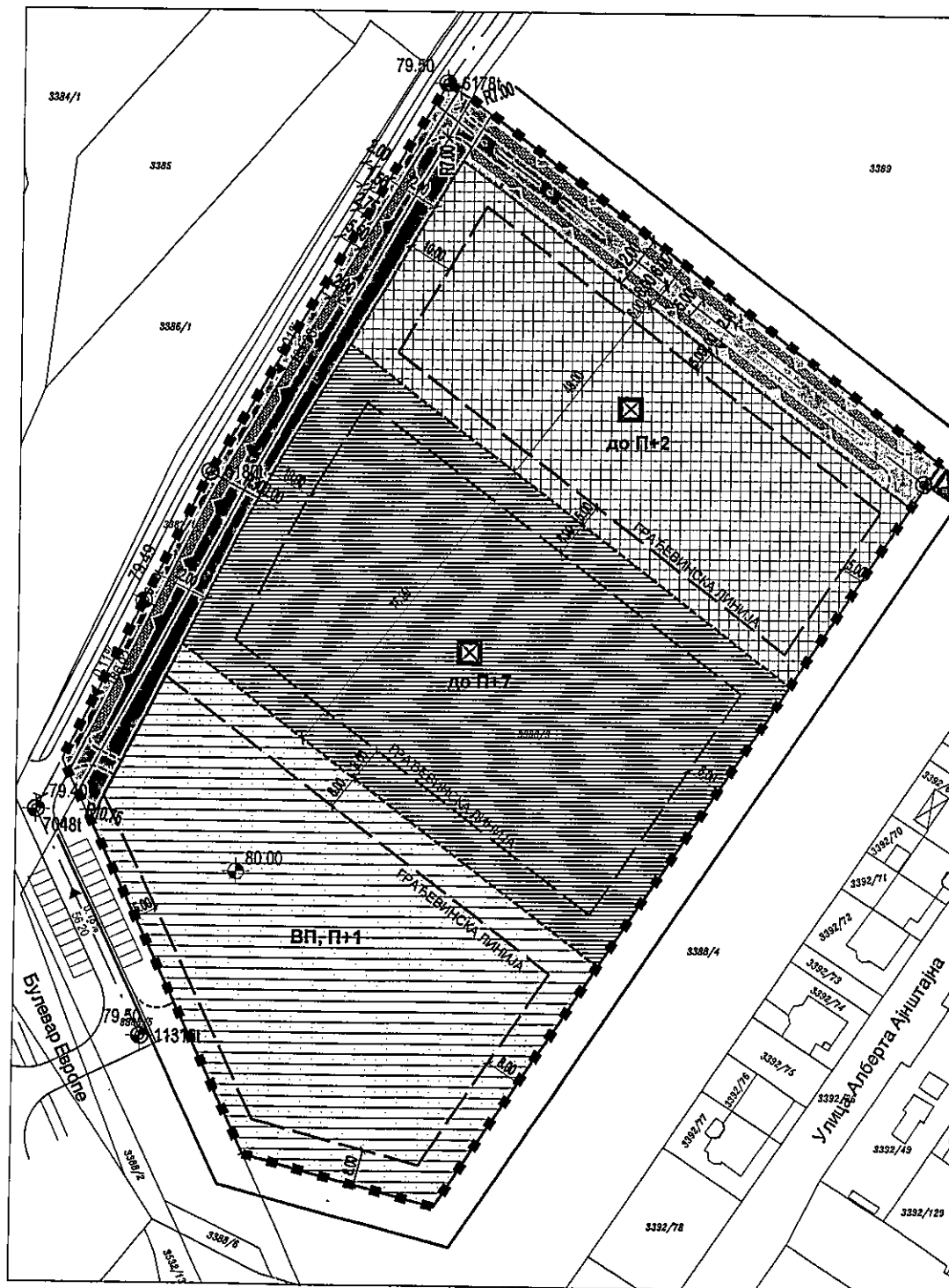
Посебне услове за израду Плана доставили су: Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; „Електропривреда Србије“, Огранак

„Електродистрибуција Нови Сад“; Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад;  
Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру;  
Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне  
ситуације у Новом Саду; Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад;  
Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад и Јавно комунално  
предузеће „Информатика“ Нови Сад.

ВД НАЧЕЛНИКА

Дејан Михајловић





# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ У НОВОМ САДУ

## ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ до П+7
- ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА до П+2
- КОМПЛЕКС ТОПЛАНЕ "МАЈЕВИЦА" ВП, П+1
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОСТОЈЕЋИ КОЛОВОЗ
- ПЛАНИРАНИ КОЛОВОЗ
- ПАРКИНГ
- ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА 20 kV/0,4 kV - ПЛАН
- ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА 20 kV/0,4 kV - ПЛАН

0.11%  
166.92 ► ПОДУЖНИ ПАД САОБРАЋАЈНИЦА

80.00 НИВЕЛЕТА

ОСОВИНА

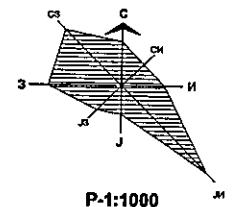
© 113191 ОСОВИНСКА ТАЧКА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА  
ДИНА ВУЧИНИЋ

| Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам<br>Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/ III |                                                                                      |                     |                                                              |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|----------|
| НАЗИВ ПЛАНА                                                                            | ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ<br>СТАНОВАЊА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ У НОВОМ САДУ                |                     |                                                              |          |
| ОДГОВОРНИ<br>УРБАНИСТА                                                                 | Б.КОРИЦА, маст.инж.арх.                                                              | НАЗИВ КАРТЕ         | ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА,<br>РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ |          |
| ОБРАЂИВАЧ                                                                              | Б.КОРИЦА, маст.инж.арх.<br>А.ПАЉКОВИЋ, дипл.инж.саоб.<br>Т.ЂОРАЦ, дипл.инж.пејз.арх. | НАРУЧИЛАЦ<br>ИЗРАДЕ | ГРАД НОВИ САД                                                |          |
| ПОМОЋНИК<br>ДИРЕКТОРА                                                                  | С.КАЈЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.                                                         | БРОЈ ЗАДАТКА:       | ДАТУМ:                                                       | РАЗМЕРА: |
| ДИРЕКТОР                                                                               | Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.                                                         | 1.3.3/22            | 11.2024.                                                     | 1:1000   |
|                                                                                        |                                                                                      |                     | БРОЈ:                                                        | 2        |



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

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ У НОВОМ САДУ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ
- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

*Brauker*



У Новом Саду, 07.11.2024. године

1. 1957

2. 1958

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**  
Број: V-35-633/24  
Дана: 08.08.2024. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ**  
**РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ У НОВОМ САДУ**  
**ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, обављена је на 100. седници Комисије за планове која је одржана дана 08.08.2024. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, у свечаној сали "Милош Савић" на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

100. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

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

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

Да је Одлука о изради плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, усвојена на XLIX седници од 05. марта 2024. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 10/24) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 27. марта 2024. године до 10. априла 2024. године.

Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 100. седници одржаној 08.08.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23), уз потребне следеће корекције:

2  
3  
4

5

- Комисија за планове прихвата сугестију обрађивача да се предвиди обавеза израде урбанистичког пројекта за вишепородично становање;
- Потребно је допунити Нацрт плана са котама приземља планираног вишепородичног становања;
- Поново размотрити параметре за паркирање наведене у табели по врсти објекта;
- Изоставити планирање поткровне етажe за вишепородично становање;
- Увести планиране трафостанице у графички приказ број 2 – план намена површина, саобраћаја, регулације и нивелације;
- Изоставити обавезу израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса топлане „Мајевица“, а допунити Нацрт плана са условима за њену изградњу (грађевинска линија, итд.)

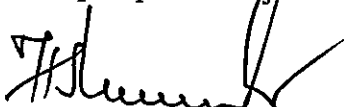
Након исходавања позитивног Мишљења Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13 -УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 09/20, 52/21 и 62/23).

Овај Извештај је саставни део Записника са 100. седнице Комисије за планове од 08.08.2024. године.

Извештај доставити:

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

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер

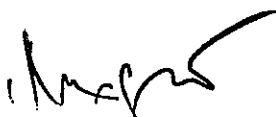
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-633/24  
Дана: 24.10.2024. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ**  
**ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ**  
**У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 108. (јавној) седници која је одржана дана 24.10.2024. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду.

108. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.

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

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

Да је Одлука о изради плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, усвојена на XLIX седници од 05. марта 2024. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 10/24) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 27. марта 2024. године до 10. априла 2024. године.

Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 100. седници одржаној 08.08.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/2023) уз потребне корекције. Комисија за планове је том приликом прихватила сугестију обрађивача да се предвиди обавеза израде урбанистичког пројекта за вишепородично становање. Потреба за корекцијом односила се на допуну Нацрта плана са котама приземља планираног вишепородичног становања, поново разматрање параметара за паркирање наведених у табели по врсти објекта, изостављање планирања поткровне етаже за вишепородично становање, на потребу увођења планиране трафостанице у графички приказ број 2 – план намена површина, саобраћаја, регулације и нивелације и изостављање обавезе израде урбанистичког пројекта за изградњу комплекса топлане „Мајевица“, а допунити Нацрт плана са условима за њену изградњу (грађевинска линија, итд.).



Нацрт је изложен на јавни увид у периоду од 30 дана и то од 13.09.2024. године до 12.10.2024. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 13.09.2024. године).

У току јавног увида достављене су две (2) примедбе и три (3) мишљења ималаца јавних овлашћења.

Примедбе, предлози и сугестије доставили су:

1. Друштво архитеката Новог Сада
2. Ана Ферик-Иванович у име грађана

#### **Примедба број 1**

(Подноси: Друштво архитеката Новог Сада)

Примедба гласи:

„Због великог броја планских докумената стављених истовремено на јавни увид почетком ове године, Одлука о изради овог Плана прошла је неопажено од медија и већине грађана, као и њена објава у броју 10/24 Службеног листа Града Новог Сада. Тако нам је промакао и рани јавни увид у концептуални оквир Плана са којим се дубоко не слажемо, па зато са закашњењем шаљемо ове примедбе.

У Концептуалном оквиру Плана недостају разложна објашњења за избор намене површина и спратности планираних објеката, а нису споменути услови заштите око хазардног објекта топлане, нити однос према окружењу - Епархији Бачкој на западу, вишепородиченом становању високих густина на северу, типу пошумиљене, уске зелене поршине на истоку којом се завршава зона породиченог становања Авијатичарског насеља.

Из тих разлога постављамо питања обрађивачу да одговори у нацрту Плана:

- Зашто је потребна саобраћајница дуж северне границе Плана, према постојећем вишепородиченом комплексу? Зар тај комплекс није ресио колске прилазе и све паркинге на сопственој парцели 3389? Предлажемо да се уместо саобраћајне површине предвиди зелени појас са густим високим дрвећем и стазом за прилаз деци из Улице Алберта Ајнштајна до предшколске установе.

- Зашто је за предшколску установу предвиђена спратност П+2 која је већа од урбанистичким правилима дозвољене П+1? Непознат је капацитет предшколске установе и нејасно је да ли се налази у мрежи датој у ГУП-у, или је реч о (приватном) вртићу за потребе деце из нових комплекса.

Залажемо се за већу површину комплекса, повољнији комфор боравак деце и разноврсније садржаје које би могла да користе деца са ширег подручја Авијатичарског насеља. Експерименталне, алтернативне, еколошким програмима обогаћене предшколске установе отварају се у другим деловима државе, па и у појединим насељима Новог Сада има таквих, вишеструко награђиваних вртића.

Зашто је планиран вишепородични комплекс великих густина, са максималном спратношћу и индексом заузетости? Зар је неопходно да комплекс стешњен између предшколске установе и хазардног постројења буде максималног капацитета? Каква ће бити осунчаност просторија за боравак деце и дворишта за њихову игру, уколико баш на југу добијају зграду спратности П+6? Шта је са применом урбанистичких правила о осунчању комплекса дечијих установа? Каква ће бити безбедност станара новог комплекса уколико дође до пожара или експлозије у објекту топлане, пратећој инфраструктури која је окружује, а манипулативним поршинама којима ће се кретати теретна возила око тог објекта? У суштини, недостаје заштитни појас око комплекса топлане, у којем не треба дозволити изградњу било каквих објеката. Преостали део површине између комплекса топлане и предшколске установе треба наменити за зеленило и рекреацију, па њиме повезати уски зелени појас на истоку са зеленилом које ће се, надамо се, задржати на комплексу Епархије Бачке.“

Комисија за планове примедбу делом сматра неоснованом, а делом је не прихвата у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.



**Примедба број 2**

(Подноси: Ана Ферик-Иванович у име грађана)

Примедба гласи:

„Овом приликом упућујемо примедбу на "План генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду", и желимо да укажемо на неке чињенице важне у доношењу оваквог Плана.

Када смо почетком двехиљадитих почели да градимо породичне стамбене објекте, информисали смо се о томе шта се планира у нашем окружењу. Иза наших парцела се простирао простор који је 50 година чуван за спортски парк. И у време куповине парцела, које су биле најскупље у граду, по плану је ту требао бити формиран спортски парк, и управо је због тога вредност парцела и била тако висока. Године 2018, је започето са првим променама у Планској документацији, где се први пут мења намена спорског парка у вишепородино становање. Убрзо након тога је изграђен огроман затворени стамбени комплекс, који у свом средишту има изведене још 4 зграде!!! (како је обезбеђена евакуација ових станара, велико је питање).

Спратност ових објеката је Под+П+4+Пов, и они су непријатно близу изграђени у односу на постојеће стамбене објекте који су ту усељени већ 20 година. На фотографијама се види како близина објеката угрожава комодитет становања, да не причамо о ремећењу интиме људи који живе у кућама.

Затим сте планском документацијом предвидели изградњу Топлане, која се сада гради од целичне конструкције, обложене лимовима, и само је питање ниво буке који ће овај објекат производити. Такође је упитна безбедност, свих корисника у близини Топлане, посебно нас који овде живимо, пошто не постоји никакав заштитни појас који би нас заштитио од евентуалне експлозије.

И сада овим новим Планом на истом простору који је требао да буде спортски парк на око 7 хектара, планирате да убаците и вртић на два спрата и нову стамбену зграду спратности до П+7.

Прво, сматрамо да на овом простору већ сада има превише објеката, зграда са преко 3000 нових корисника, Топлана која је опасна и биће бучна и планира се вртић у коме требају да бораве деца "заробљена" између две зграде, од којих неће моћи ни бити омогућена неопходна инсолација простора.

Друго, увођењем нових објеката вртића и стамбене граде у потпуности ћемо бити изложени и новој гужви, и буци и живот какав смо до сада имали, а тиче се индивидуалног становања, потпуно губи смисао. Ми ћемо сада бити опкољени зградама са свих страна, без приватности и изолације, а о томе да ће нам са суседних зграда бацати смеће у двориште, посебно бисмо скренули пажњу.

На основу горе наведених разлога, ТРАЖИМО да се уместо нове стамбене зграде спратности до П+7, предвиди парк, који ће моћи да користе сви станари "Square gardena" (иако не знамо где у том комплексу има баште!!!) и деца из вртића, а и Топлана ће добити преко потребан и законом предвиђен заштитни појас око свог постројења.

Увођењем нове стамбене граде, максимално бисте смањили квалитет наших живота, који смо својевремено скупо платили, а самим тиме и вредност наших некретнина је већ сада сведена на минимум!

Замислите се над тиме да неко тако угрожава ваш стамбени простор. Да ли би сте за своје окружење прихватили овакав План?

Мислимо да не бисте, и зато Вас молимо да уместо нових зграда, испланирате зелену површину, па макар и на преосталом 1 (једном) хектару. Биће свима и боље и сигурније и квалитетније становање у овом делу Новог Сада.“

**Комисија за планове не прихвата примедбу а делом је сматра неоснованом у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.**



Мишљења су доставили:

1. Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад;
2. Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада и
3. Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.

**Мишљење број 1:**

Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, Радничка 20а у Мишљењу на Нацрт плана 03 број 020-2892/2 констатовао је да су за израду Нацрта плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду издати услови 03 бр. 020-986 од 16.04.2024. године, који су интегрисани у Нацрт плана, због чега је Покрајински завод за заштиту природе сагласан да предметни нацрт буде прихваћен као финална верзија планског документа.

**Комисија за планове прихвата Мишљење.**

**Мишљење број 2:**

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада у Мишљењу на Нацрт плана број 56/10-2024 од 25.09.2024. године констатовано је да немају примедбу на Нацрт наведеног планског документа.

**Комисија за планове прихвата Мишљење.**

**Мишљење број 3:**

Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду, у Мишљењу број 07.21.1. број 217-28-1494/24 од 16.09.2024. године, констатује да текст плана, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, у погледу Мера заштите од пожара и експлозија, треба да садржи: изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара, приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта, безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање и могућности евакуације и спасавања људи. Такође, подносилац наводи законску и другу регулативу која се тиче мера заштите од пожара и експлозија и образлаже процедуру везану за мере заштите приликом издавања локацијских услова.

**Комисија за планове прихвата Мишљење.**

**Саставни део овог Извештаја је и Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана.**

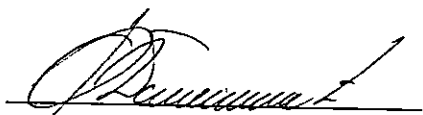
**Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.**



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

Овај Извештај је саставни део Записника са 108. седнице Комисије за планове од 24.10.2024. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



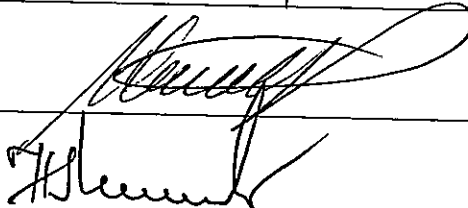
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

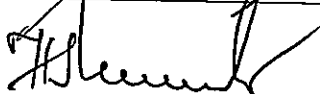
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

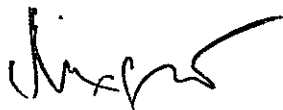


3. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер



ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

8  
1  
1

Датум: 22.10.2024.

## ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 10.09.2024. године, закључак број: 35-633/2024-II, да се утврђује Нацрт плана генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 13. септембра 2024. године до 12. октобра 2024. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Раднички“, Нови Сад, Улица браће Могин број 2 и Месне заједнице „Југовићево“, Нови Сад, Улица Тараса Шевченка број 1.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су је 2 примедбе и 2 мишљења.

Примедбе су доставили:

1. Друштво архитеката Новог Сада
2. Ана Ферик-Иванович у име грађана

Мишљења су доставили:

1. Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, Радничка 20а
2. Завод за заштиту споменика културе, Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 22

### Примедба број 1:

(Подноси: Друштво архитеката Новог Сада)

Примедба се преноси у целости:

„Због великог броја планских докумената стављених истовремено на јавни увид почетком ове године, Одлука о изради овог Плана прошла је неопажено од медија и

већине грађана, као и њена објава у броју 10/24 Службеног листа Града Новог Сада. Тако нам је промакао и рани јавни увид у концептуални оквир Плана са којим се дубоко не слажемо, па зато са закашњењем шаљемо ове примедбе.

У Концептуалном оквиру Плана недостају разложна објашњења за избор намене површина и спратности планираних објеката, а нису споменути услови заштите око хазардног објекта топлане, нити однос према окружењу - Епархији Бачкој на западу, вишепородиченом становању високих густина на северу, типу пошумиљене, уске зелене поршине на истоку којом се завршава зона породиченог становања Авијатичарско насеље.

Из тих разлога постављамо питања обрађивачу да одговори у нацрту Плана:

- Зашто је потребна саобраћајница дуж северне границе Плана, према постојећем вишепородиченом комплексу? Зар тај комплекс није ресио колске прилазе и све паркинге на сопственој парцели 3389?

Предлажемо да се уместо саобраћајне површине предвиди зелени појас са густим високим дрвећем и стазом за прилаз деци из Улице Алберта Ајнштајна до предшколске установе.

- Зашто је за предшколску установу предвиђена спратност П+2 која је већа од урбанистичким правилима дозвољене П+1? Непознат је капацитет предшколске установе и нејасно је да ли се налази у мрежи датој у ГУП-у, или је реч о (приватном) вртићу за потребе деце из нових комплекса.

Залажемо се за већу површину комплекса, повољнији комфор борава деце и разноврсније садржаје које би могла да користе деца са ширег подручја Авијатичарског насеља. Експерименталне, алтернативне, еколошким програмима обogaћене предшколске установе отварају се у другим деловима државе, па и у појединим насељима Новог Сада има таквих, вишеструко награђиваних вртића.

Зашто је планиран вишепородични комплекс великих густина, са максималном спратношћу и индексом заузетости? Зар је неопходно да комплекс стешњен између предшколске установе и хазардног постројења буде максималног капацитета? Каква ће бити осунчаност просторија за боравак деце и дворишта за њихову игру, уколико баш на југу добијају зграду спратности П+6? Шта је са применом урбанистичких правила о осунчању комплекса дечијих установа? Каква ће бити безбедност станара новог комплекса уколико дође до пожара или експлозије у објекту топлане, пратећој инфраструктури која је окружује, а манипулативним поршинама којима ће се кретати теретна возила око тог објекта? У суштини, недостаје заштитни појас око комплекса топлане у којем не треба дозволити изградњу било каквих објеката. Преостали део површине између комплекса топлане и предшколске установе треба наменити за зеленило и рекреацију, па њиме повезати уски зелени појас на истоку са зеленилом које ће се, надамо се, задржати на комплексу Епархије Бачке."

**Примедба је делом неоснована, делом се не прихвата.**

### Образложење:

Део примедбе који се односи на намену површина и спратност у обухвату плана је неоснован.

Површине у обухвату планиране су у складу са наменама дефинисаним Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/2022): вишепородично становање у североисточном и средишњем делу обухвата и остале комуналне површине у југозападном делу обухвата.

Спратност и други капацитети простора планираног за вишепородично становање планирани су на захтев Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, у складу са параметрима дефинисаним Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/2022) - индекс заузетости 40%, индекс изграђености 3,2 и дозвољена спратност до П+6+Пк (или П+7), у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта у својини Града.

Део примедбе који се односи на планирање зелене површине уместо новопланиране саобраћајнице дуж северне границе обухвата се не прихвата.

Саобраћајница дуж северне границе плана планирана је на захтев Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције „зарад обезбеђивања боље саобраћајне мреже и повећања броја доступних паркинг места на подручју обухвата предметног плана“.

Део примедбе који се односи на спратност предшколске установе је неоснован.

Спратност планиране предшколске установе П+2 дефинисана је ради квалитетнијих могућности обликовања последње етажне објекта и ефикаснијег формирања корисних површина која се намењују за административне просторе установе, што би се постигло формирањем пуне последње етажне. Ова етажа није планирана за боравак деце. Предшколска установа је планирана као површина јавне намене, за потребе свих становника, гравитирајућег подручја. Тип предшколске установе се не условљава планом, и биће дефинисан према опредељењима и програмима рада установе.

Део примедбе који се односи на заштитни појас око планираног комплекса топлане и безбедност станара услед потенцијалних пожара или експлозија је неоснован.

У поглављу 4. План уређења зелених површина стоји:

„На простору који је намењен комплексу топлане зелене површине у највећој мери имају улогу изолације и стварања тампон зоне у односу на околне намене. На објекту топлане је могуће планирати формирање кровног врта. Ободом комплекса је обавезна поставка заштитног зеленог појаса састављеног од високе лишћарске или четинарске вегетације. Декоративна партерна вегетација је планирана око главног

објекта. Приликом садње водити рачуна о избору биљних врста како се не би угрозио рад топлане. Минимални проценат озелењавања износи 20 %."

Такође у поглављу 6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине стоји:

„При иградњи нових објеката, инвеститор је у обавези да се, пре доношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени 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).

Планирано постројење топлане „Мајевица“ подлеже Закону о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 25/15 и 109/21), Уредби о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола („Службени гласник РС“, број 84/05) и Уредби о садржини програма мера прилагођавања рада постојећег постројења или активности прописаним условима („Службени гласник РС“, број 84/05), те у складу са тим треба вршити пројектовање и усаглашавање постројења и технологија, а све у циљу:

- веће одговорности у континуалном праћењу и контроли емисије штетних материја,
- смањења емисије штетних материја у атмосферу и воде,
- смањења нивоа буке у погону и околини,
- повећања енергетске ефикасности постројења,
- побољшања услова за рад запослених."

С тим у вези сви потенцијални утицаји детаљније би требали да буду сагледани кроз Студију процене утицаја на животну средину, чију израду прати Градска управа за заштиту животне средине.

Напомињемо да смо добили и Мишљење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду, које садржи све законске прописе из области противпожарне заштите, што је и у Нацрту плана већ саржано у поглављу 7. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других несрећа.

#### **Примедба број 2:**

(Подноси: Ана Ферик-Иванович у име грађана)

Примедба се преноси у целости:

„Овом приликом упућујемо примедбу на "План генералне регулације становања уз Булевар Европе у Новом Саду", и желимо да укажемо на неке чињенице важне у доношењу оваквог Плана.

Када смо почетком двехиљадитих почели да градимо породичне стамбене објекте, информисали смо се о томе шта се планира у нашем окружењу. Иза наших парцела се простирао простор који је 50 година чуван за спортски парк. И у време куповине парцела, које су биле најскупље у граду, по плану је ту требао бити формиран спортски парк, и управо је због тога вредност парцела и била тако висока.

Године 2018, је започето са првим променама у Планској документацији, где се први пут мења намена спорског парка у вишепородино становање. Убрзо након тога је изграђен огроман затворени стамбени комплекс, који у свом средишту има изведене још 4 зграде!!! (како је обезбеђена евакуација ових станара, велико је питање).

Спратност ових објеката је Под+П+4+Пов, и они су непријатно близу изграђени у односу на постојеће стамбене објекте који су ту усељени већ 20 година. На фотографијама се види како близина објеката угрожава комодитет становања, да не причамо о ремећењу интиме људи који живе у кућама.

Затим сте планском документацијом предвидели изградњу Топлане, која се сада гради од целичне конструкције, обложене лимовима, и само је питање ниво буке који ће овај објекат производити. Такође је упитна безбедност, свих корисника у близини Топлане, посебно нас који овде живимо, пошто не постоји никакав заштитни појас који би нас заштитио од евентуалне експлозије.

И сада овим новим Планом на истом простору који је требао да буде спортски парк на око 7 хектара, планирате да убаците и вртић на два спрата и нову стамбену зграду спратности до П+7.

Прво, сматрамо да на овом простору већ сада има превише објеката, зграда са преко 3000 нових корисника, Топлана која је опасна и биће бучна и планира се вртић у коме требају да бораве деца "заробљена" између две зграде, од којих неће моћи ни бити омогућена неопходна инсолација простора.

Друго, увођењем нових објеката вртића и стамбене граде у потпуности ћемо бити изложени и новој гужви, и буци и живот какав смо до сада имали, а тиче се индивидуалног становања, потпуно губи смисао. Ми ћемо сада бити опкољени зградама са свих страна, без приватности и изолације, а о томе да ће нам са суседних зграда бацати смеће у двориште, посебно бисмо скренули пажњу.

На основу горе наведених разлога, ТРАЖИМО да се уместо нове стамбене зграде спратности до П+7, предвиди парк, који ће моћи да користе сви станари "Square gardena" (иако не знамо где у том комплексу има баште!!!) и деца из вртића, а и Топлана ће добити преко потребан и законом предвиђен заштитни појас око свог постројења.

Увођењем нове стамбене граде, максимално бисте смањили квалитет наших живота, који смо својевремено скупо платили, а самим тиме и вредност наших некретнина је већ сада сведена на минимум!

Замислите се над тиме да неко тако угрожава ваш стамбени простор. Да ли би сте за своје окружење прихватили овакав План?

Мислимо да не бисте, и зато Вас молимо да уместо нових зграда, испланирате зелену површину, па макар и на преосталом 1 (једном) хектару.

Биће свима и боље и сигурније и квалитетније становање у овом делу Новог Сада.“

**Примедба се не прихвата.**

### **Образложење:**

Део примедбе који се односи на планирање парка на простору планом намењеном за вишепородично становање се не прихвата.

Површине у обухвату планиране су у складу са наменама дефинисаним Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године, којим је предметни простор намењен за вишепородично становање. Важећом планском документацијом Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19-исправка, 9/20, 10/21-др.план, 59/21, 16/22-др.план, 42/22, 10/24-др. план и 50/24) која је на снази од 2018. године, предметни простор је намењен за вишепородично становање, са циљем рационалног искоришћења грађевинског земљишта у својини Града. Овим планом формирана је јавна уређена зелена површина у контактної зони новопланираног вишепородичног становања и постојећег породичног становања.

Део примедбе који се односи на заштитни појас око планираног комплекса топлане и безбедност станара услед потенцијалних пожара или експлозија је неоснован.

У поглављу 4.План уређења зелених површина стоји:

„На простору који је намењен комплексу топлане зелене површине у највећој мери имају улогу изолације и стварања тампон зоне у односу на околне намене. На објекту топлане је могуће планирати формирање кровног врта. Ободом комплекса је обавезна поставка заштитног зеленог појаса састављеног од високе лишћарске или четинарске вегетације. Декоративна партерна вегетација је планирана око главног објекта. Приликом садње водити рачуна о избору биљних врста како се не би угрозио рад топлане. Минимални проценат озелењавања износи 20 %.“

Такође у поглављу 6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине стоји:

„При изградњи нових објеката, инвеститор је у обавези да се, пре доношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени 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).

Планирано постројење топлане „Мајевица“ подлеже Закону о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 25/15 и 109/21), Уредби о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола („Службени гласник РС“, број 84/05) и Уредби о садржини програма мера прилагођавања рада постојећег постројења или активности прописаним условима („Службени гласник РС“, број 84/05), те у складу са тим треба вршити пројектовање и усаглашавање постројења и технологија, а све у циљу:

- веће одговорности у континуалном праћењу и контроли емисије штетних материја,

- смањења емисије штетних материја у атмосферу и воде,

- смањења нивоа буке у погону и околини,

- повећања енергетске ефикасности постројења,

- побољшања услова за рад запослених.“

С тим у вези сви потенцијални утицаји детаљније би требали да буду сагледани кроз Студију процене утицаја на животну средину, чију израду прати Градска управа за заштиту животне средине.

Напомињемо да смо добили и Мишљење Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду, које садржи све законске прописе из области противпожарне заштите, што је и у Нацрту плана већ садржано, у поглављу 7. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других несрећа.

#### **Мишљење број 1:**

(Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, Радничка 20а)

Покрајински завод за заштиту природе је сагласан да предметни нацрт буде прихваћен као финална верзија планског документа.

М

**Мишљење број 2:**

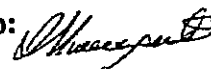
(Завод за заштиту споменика културе, Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 22)

Завод за заштиту споменика културе нема примедбу на нацрт планског документа.

Руководилац израде плана:

Бранка Корица, дипл.инж.арх.

Branka Korica

Директор:   
Душан Станић, дипл. инж. арх.

