РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЛИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-150/2024-II
Дана: 22. септембра 2025. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-150/2024-II од 22. септембра 2025. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на ...57..... седници одржаној 22..09..2025..... године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи :

"1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 79. седнице од 29.02.2024. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду са 97. (јавне) седнице Комисије за планове од 04.07.2024. 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 : 35-150/2024-II
Дана : 22.09.2025.године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2024-184
22. април 2024. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду.

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

ВД ЗАМЕНИЦЕ НАЧЕЛНИЦЕ
Ивана Тепић Искрин

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 ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЗАПАДНО ОД ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћен је простор у северозападном делу грађевинског подручја града Новог Сада, у Катастарској општини Нови Сад IV.

Предложеном границом Плана, ово подручје ограничено је: са северне стране планираном зоном заштитног зеленила, са источне стране градском магистралном саобраћајницом (Булевар Европе), са јужне стране продужетком Улице Паје Радосављевића и са западне стране железничким коридором пруге Нови Сад – Орловат.

Овим планом утврђена је намена простора, дефинисани су коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима ће се уређивати простор, градити објекти и штитити природна и културна добра на обухваћеном простору.

Основни циљ израде Плана је да се омогући оптимално и одрживо социо-економско и просторно решење уређења за даљи развој простора, а у складу са планском документацијом вишег реда.

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", број 35/23), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XLII седници дана 1. августа 2023. године.

План је израђен на основу смерница утврђених Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) и Планом генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада", број 66/22) (у даљем тексту: План генералне регулације).

Поред наведених планова, од значаја за израду Плана су и услови надлежних институција и други документи релевантни за обухваћено подручје, којима су утврђени принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора.

2. Извод из планских докумената вишег хијерархијског реда

На основу Генералног урбанистичког плана и Плана генералне регулације за Планом обухваћено подручје утврђена је претежна намена пословање на улазним правцима.

Извод из Генералног урбанистичког плана

„6. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

(...)

6.2. Пословање

(...)

6.2.2. Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима у град обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства. Највећи слободни простори за изградњу на улазним правцима налазе се у зонама пословања уз ауто-пут, односно на Зрењанинском и Темеринском улазном правцу. На Руменачком правцу постоје значајни капацитети за реализацију, нарочито у зони јужно од Градског гробља. Ветернички правац је скоро у целини реализован, а Сентандрејски ће се развијати у зони градске магистрале и у продужетку улице Паје Радосављевића. Ново пословање на улазном правцу планира се уз Футошки пут, на простору садашње радне зоне „Запад" и за тај део дају су посебне смернице за уређење. Имајући у виду положај и намене у непосредном окружењу, планирају се пословне активности из области терцијарне и

квартарне делатности. Пословне активности ће се у највећем делу развијати у оквиру пословних комплекса, формирајући нови значајан пословни центар града, интегришући се са наменама у окружењу (општеградски центри, спортско-рекреативне површине, парковске површине, вишепородично становање).

Учешће становања у овим зонама (изузев пословања на улазном правцу уз Футошки пут) се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m^2. (...)

У оквиру пословања на улазним правцима могу се развијати различите делатности из области терцијарног сектора.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. За објекте из области трговине који су намењени робним кућама, тржним центрима и слично, минимална парцела је 4000 m^2.

Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину.

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

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области. С обзиром да ова делатност захтева значајан простор због потребе за великим манипулативним просторима, условљава се минимална парцела од 4000 m^2.

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима (изузев пословања на улазном правцу уз Футошки пут) примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 2;
- спратност максимално П+2(3);
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;
- величина парцеле се креће од 500 m^2 у зонама где је присутно становање (Темерински и Ветернички улазни правац, те делимично Руменачки правац), док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 2000–2500 m^2, односно 4000 за карактеристичне делатности – трговина, саобраћај);

- максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално износи 25 %."

Извод из Плана генералне регулације

„1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ И ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ

1.1. Концепција уређења простора са претежном наменом

Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним урбанистичким планом.

Претежна намена простора је пословање и то највећим делом пословање у радним зонама секундарних и терцијарних делатности, а уз Руменачку улицу и Руменачки пут, те северно од радне зоне „Север I" планира се пословање на улазним правцима, као и садржаји општеградског центра.

(...)

1.2. Подела простора на целине и зоне

Обухваћени простор подељен је Каналом ДТД на две просторне целине, северну и јужну. Унутар ових целина утврђене су потцелине, које представљају просторно и наменски заокружена подручја. (...)

Северна целина обухвата три потцелине: радну зону „Север I", планирано пословање на улазним правцима дуж Градске магистрале и планиране улице у продужетку Улице Паје Радосављевића, и планирано заштитно зеленило."

„4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

„На простору обухваћеном Планом заступљено је јавно зеленило (парк, линеарно зеленило – дрвореди, сквер, гробље, заштитно зеленило и др.) и зеленило у оквиру осталих намена (радне зоне – пословање).

(...)

Код планирања и изградње нових објеката у радним зонама и улазним правцима у град потребно је формирати нове зелене површине, као што је простор испред објекта, уличи простор, атријумски простор, вертикално зеленило и др. Недостатак квантитета надокнадити квалитетом и високим стандардом одржавања зелених површина.

Минимална заступљеност зелених површина (без паркинга) на простору предвиђеном за развој пословних и производних делатности (локације величине 0,5–50 ha) треба да буде: 20 % на парцели до 1 ha, 25 % на парцели 1–5 ha и 30–50 % на парцели већој од 5 ha."

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита градитељског наслеђа

(...)

Локалитети са археолошким садржајем

(...)

Локалитет 41 – потес Горње Сајлово

Рекогносцирањем терена 2011. године стручна служба Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада пронашла је још један нови локалитет који се пружа у наставку претходног. Пронађени су површински покретни налази из праисторијских периода и средњовековног времена. Геомагнетним истраживањима 2011. године, у организацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, индиковани су непокретни археолошки налази у узоркованим зонама локалитета са површинским налазима и ван зона у којима је рекогносцирање утврђено постојање покретних налаза. Заштитним ископавањем 2012. године, које је изводио Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на траси изградње IV деонице Булевара Европе, пронађени су непокретни археолошки налази: насељавање из раног неолита (Старчевачке културне групе, V миленијум п.н.е.), насељавање из времена енеолита (IV миленијум п.н.е.) и из средњег века. У наставку систематских заштитних археолошких ископавања и истраживања током 2014. и 2015. године, на траси изградње атмосферске канализације и пешачких и бициклистичких стаза са обе стране регулације IV деонице Булевара Европе, пронађени су непокретни и покретни археолошки налази: остаци настањивања и сахрањивања из праисторијског (енеолит, IV миленијум п.н.е.) и раносредњовековног периода (VIII–X века). Утврђено је даље распростирање зоне овог локалитета ка истоку и западу.

Мере заштите:

- обавезна су претходна заштита археолошка истраживања,
- обавезно је исходовање предпројектних услова и сагласности на пројектну документацију надлежног завода за заштиту споменика културе."

„12. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

(...)

12.2. Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима у град обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства.

Учешће становања у овим зонама се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m².

За локалитет северно од радне зоне „Север I", где постоје изграђени објекти породичног становања, планом разраде преиспитаће се учешће становања уз могућност задржавања постојећих објеката.

У оквиру пословања на улазним правцима могу се развијати различите делатности из области терцијарног сектора.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. За објекте из области трговине који су намењени робним кућама, тржним центрима и слично, минимална парцела је 4000 m².

Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину.

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

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области. С обзиром на то да ова делатност захтева значајан простор због потребе за великим манипулативним просторима, условљава се минимална парцела од 4000 m².

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 2;
- спратност максимално П+2(3) (за објекте трговачке делатности дозвољава се спратност објеката П+2(3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта; у овом случају максимални индекс изграђености износи 2;
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;

- величина парцеле се креће од 500 m^2 у зонама где је планирано становање (делимично Руменачки правац), док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 2000–2500 m^2, односно 4000 m^2 за карактеристичне делатности – трговина, саобраћај;
- максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса;
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално 20 %;
- зелени појас дуж железничке пруге у јужној зони, као и друге мање површине у намени заштитног зеленила, планиране су у функцији заштите и потребно их је адекватно озеленити.

(...)

12.3. Општеградски центри

У оквиру општеградских центара могуће је планирати садржаје из области трговине на мало, услужног занатства, угоститељства, културе. У оквиру ове намене није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране.

При изградњи нових објеката мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор (по правилу на сопственој парцели), према нормативима за одговарајуће делатности.

Урбанистички параметри унутар којих треба планирати централне садржаје јесу следећи: максимална спратност П+2, индекс заузетости до 50 %, а индекс изграђености до 1,5.

(...)

12.5. Породично становање

За реализацију породичног становања примењивати следеће урбанистичке параметре:

- величина парцеле за слободностојеће објекте 300–600 m^2,
- величина парцеле за двојне објекте 200–400 m^2,
- минимална ширина фронта је 12 m за слободностојеће објекте, односно 8 m за двојне објекте,
- максимална спратност породичног стамбеног објеката П+1+Пк,
- индекс заузетости је до 40 %,

- максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 m^2 нето,
- максимални број стамбених јединица у породичном становању је три; препоручује се да се приликом израде планова детаљне разраде у односу на конкретне услове простора, дефинише мањи број станова, а не више од два."

3. Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је пресечна тачка на западној и северној граници парцеле број 138/17. Од ове тачке у правцу запада, граница прати северну границу парцеле број 138/17 до пресека са паралелним правцем на удаљености од 25 m од осовине градске магистрале. Даље, граница скреће у правцу југа, прати описани правац на удаљености од 246 m до пресека са управним правцем повученим на описани правац. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати претходно описани управни правац до пресека са западном регулационом линијом градске магистрале, затим граница скреће у правцу југа, прати западну регулациону линију градске магистрале до пресека са северном регулационом линијом планираног продужетка Улице Паје Радосављевића. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати северну регулациону линију планираног продужетка Улице Паје Радосављевића до пресека са западном границом парцеле број 2301. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцела бр. 2301 и 2303, затим граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 2303, затим граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 2304 до пресека са паралелним правцем на 150 m од северне регулационе линије планираног продужетка Улице Паје Радосављевића. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описани паралелни правац до пресека са источном границом парцеле број 284/1. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу северозапада, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице на удаљености од 83 m. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, долази до пресечне тачке на западној граници парцеле број 138/1 и продуженог правца из северне границе парцеле број 138/17, затим граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описани правац и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 47,65 ha.

4. Опис постојећег стања

Планско подручје карактерише раван терен, који је у највећој мери неизграђен и у функцији је пољопривредне производње.

Највећи део планског подручја заузимају парцеле под ливадама и ораницама.

На крајњем североистоку планског подручја реализовани су објекти породичног становања и пословања у становању, који се спорадично појављују и у централној зони обухвата Плана.

На терену постоји известан број асфалтираних и земљаних атарских путева којима се стиже до постојећих стамбених и пословних објеката.

На овом простору постоје ограничавајући фактори који утичу на организацију простора: енергетски коридор далековода у централној зони обухвата Плана, заштитни појас железнице на западном ободу обухвата и археолошки локалитет на југоисточном ободу планског подручја који ће бити третиран у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

Постојећа вегетација

На простору у обухвату Плана постојећа вегетација је у највећој мери заступљена у виду пољопривредних култура. Мали број стабала лишћарске вегетације и воћњака забележен је у склопу окућница. Неуређени делови парцела су обрасли самониклом ниском вегетацијом.

Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајна мрежа на обухваћеном простору претежно је неизграђена. Постојеће улице налазе се у североисточном делу обухваћеног простора и то: Улица др Мике Стојановића и Улица Владимира Лежимирца. Остале саобраћајне површине чине атарски путеви без чврстог коловозног застора.

Дуж источне границе Плана налази се Градска магистрала која је у правцу севера повезана са Државним путем IA реда ознаке A1 (међународног назива E-75) (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Северном Македонијом (гранични прелаз Прешево)).

На обухваћеном простору не постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари.

У североисточном делу простора, у непосредној близини раскрснице Улице др Мике Стојановића и Градске магистрале, налази се окретница и стајалиште ЈГСП-а, до које саобраћа линија број 1.

Северозападну границу Плана тангира једноколосечна неелектрифицирана регионална железничка пруга број 208 ((Нови Сад) – Распутница Сајлово – Римски шанчеви – Орловат Стајалиште).

Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом обухваћеног простора, није решено преко водоводног система Града Новог Сада, с обзиром на то да није постојала потреба за тим. Појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на парцелама корисника.

Сагледавајући постојећи начин водоснабдевања може се рећи да је он у складу са досадашњим начином коришћења простора, међутим не задовољава будуће кориснике овог простора.

Одвођење отпадних вода

Одвођење отпадних вода није решено преко канализационог система Града Новог Сада, с обзиром на то да није постојала потреба за тим.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних вода може се рећи да је он у складу са досадашњим начиним коришћења, међутим није на задовољавајућем нивоу што се тиче будућих корисника.

Одвођење атмосферских вода

Одвођење атмосферских вода је делимично решено преко канализационог система Града Новог Сада. У оквиру градске магистрале реализована је атмосферска канализациона мрежа профила од Ø 300 mm до Ø 1000 mm, са оријентацијом на ретензију атмосферских вода, где се врши примарно таложење суспендованих материја, а затим се вода препумпава преко црпне станице до постојеће атмосферске канализационе мреже и затим се испушта у Канал Дунав–Тиса–Дунав (у даљем тексту: Канал ДТД).

Сагледавајући постојећи начин одвођења атмосферских вода може се рећи да је оно у складу са досадашњим начином коришћења простора, и да представља добру основу за даље проширењеи функционисање будућих садржаја.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

Преко подручја прелази далековод 110 kV број 190А/1 који има дефинисан заштитни појас у којем је ограничена изградња објеката.

5. Циљ доношења Плана

Циљ израде Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника овог простора.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА

1.1. Концепција уређења простора

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Планом генералне регулације и затеченим стањем.

Преовлађујући део простора у обухвату Плана намениће се пословању на улазним правцима, а у мањој мери пословању са становањем, породичном становању и општеградском центру, уз очување енергетског и железничког коридора и археолошких налазишта, а у складу са условима надлежних предузећа.

Уважавајући постојеће стање изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта, планираће се улична мрежа која је прилагођена стању на терену, са задржавањем траса „атарских" путева, којима ће се утврдити одговарајући профил, и планирањем нових саобраћајница, које ће формирати планирану мрежу улица.

1.2. Планирана намена

Пословање на улазним правцима, као доминантна намена, планира се уз градску магистралу и продужетак Улице Паје Радосављевића. У оквиру пословања на улазним правцима могу се развијати различите делатности из области терцијарног сектора: трговинске, занатско-производне, саобраћајно-транспортне, угоститељско-туристичке, итд. Спратност објеката је до П+2(3), осим за објекте специфичних технолошких захтева и просторне акценте који могу бити виши.

Породично становање се задржава на постојећим локалитетима у објектима спратности до П+1+Пк, док се пословање са становањем планира у централним зонама обухвата Плана, у објектима спратности до П+1+Пк/П+2 са равним кровом. У овој намени најмање 50 % изграђених садржаја на парцели мора бити пословног карактера.

На крајњем северу планског подручја, код постојеће окретнице аутобуске линије ЈГСП број 1, планира се зона општеградског центра следећих садржаја: трговина на мало, административни простор (пошта, банка), услужно занатство, угоститељство, култура, органи управе, образовање, здравство и социјална заштита, за потребе корисника простора.

1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: **Биланс површина у обухвату Плана**

Намена	Површина (ha)	Удео (%)
Пословање на улазним правцима	22,82	48
Пословање са становањем	13,41	28
Породично становање	1,93	4
Општеградски центар	0,28	1
Саобраћајне површине	9,11	19
Железнички коридор	0,1	–
УКУПНО	**47,65**	**100**

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 191/14, 192/3, 192/4, 193/3, 193/31, 193/32, 193/33, 199/3, 836/6 и 839 и делови парцела бр. 138/1, 170/1, 170/2, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184/1, 184/2, 185, 186, 187, 188/1, 188/2, 189/1, 189/2, 190, 193/1, 193/10, 193/11, 193/12, 193/13, 193/14, 193/15, 193/16, 193/17, 193/18, 193/19, 193/28, 193/30, 194, 195, 196, 197, 198, 200/3, 202/3, 267/2, 267/3, 267/4, 267/5, 267/6, 268/1, 269/1, 270/1, 271/1, 272/1, 272/2, 273, 274, 275, 276, 277/1, 277/2, 278/1, 278/2, 279/1, 279/2, 279/3, 280/1, 280/2, 281/1, 281/2, 282/1, 282/2, 282/3, 282/4, 283/1, 284/1, 284/3, 285/1, 285/3, 286/1, 287/1, 288/1, 289/1, 290/1, 291/1, 292, 293, 296/1, 296/9, 307/4, 308/4, 309/4, 310, 311, 312, 313/1, 313/2, 342/12, 342/14, 342/16, 342/18, 342/20, 349/4, 350/7, 351/4, 352/18, 353/18, 353/20, 354/70, 354/72, 354/74, 354/76, 355/3, 356/3, 835/6, 836/1, 837/2, 838, 840/9, 2301, 2303, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2313, 2314/1, 2314/2, 2315/1, 2315/2, 2316, 2317 и 2318.

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

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом, налази се на северном делу града, западно од градске магистрале, на надморској висини од 80,50 до 82,70 m. Терен генерално пада од истока према западу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са просечним падом испод 1 %. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења 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 прописима који регулишу ову област.

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

Могућа је фазна реализација.

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на положају постојећих улица и атарских путева, планираној саобраћајној мрежи из суседних планских докумената, положају парцела и планираних намена на обухваћеном простору.

Уз јужну границу Плана преузета је траса планираног продужетка Улице Паје Радосављевића која се простире у правцу исток-запад и повезује планирану обилазницу око Ветерника, Футога и Бегеча (планирана траса Државног пута IБ реда ознаке 12), са планираном трасом Државног пута IБ реда ознаке 21 (тзв. Фрушкогорски коридор). Улица Паје Радосављевића је рангирана као главна градска саобраћајница, са по једном саобраћајном траком по смеру, бициклистичким стазама, тротоарским површинама и заштитним зеленилом.

Уз источну границу Плана налази се регулација Градске магистрале (северни продужетак Булевара Европе). У правцу севера, ова саобраћајница повезана је са Државним путем IA реда ознаке A1 (ауто-путем E-75), а у правцу југа, са градском уличном мрежом Новог Сада. У оквиру попречног профила Булевара Европе, налазе се две саобраћајне траке по смеру, бициклистичка стаза, тротар и заштитно зеленило са дрворедима. Коловозне траке одвојене су разделним острвом у односу на смер кретања возила.

Друмски саобраћај

У североисточном делу обухвата простора, у којем постоје објекти породичног становања, налази се саобраћајна веза Улице др Мике Стојаковића са Градском магистралом, а изграђена је као класична четворокрака раскрсница која је регулисана светлосном саобраћајном сигнализацијом. Након прикључка у Улици др Мике Стојаковића налази се окретница за возила јавног градског превоза путника. Планираним решењем не задржава се окретница, али ће остати у својој функцији до изградње саобраћајне уличне мреже којом ће се омогућити кружно кретатање аутобуса. Нови саобраћајни прикључци на Градску магистралу нису планирани.

У односу на намену која је планирана на обухваћеном простору, одређене су ширине попречних профила улица.

У стамбеним улицама, уз које је предвиђено породично становање, планирају се улице ширине од 8 до 15 m. У оквиру попречних профила ових улица, планира се коловоз ширине од 5 до 6 m којим се омогућава двосмерно кретање возила. У свим стамбеним улицама, планирани су тротоари и заштитно зеленило (где постоје просторне могућности). Планирани тротоари су ширине 1,5 m. У Улици др Мике Стојаковића, планирана је бициклистичка стаза ширине 2 m.

Улице уз пословање, су планиране у ширини од 12 до 15 m. У оквиру попречног профила ових улица планира се коловоз ширине од 6 m, тротоари, а у појединим улицама и бициклистичке стазе.

Сви саобрћајни елементи обезбедиће кретање аутобуса, чиме се омогућава увођење јавног превоза путника на овом простору. Планом се оставља могућност изградња аутобуских ниша и окретница иако оне нису приказане на графичким прилозима.

На Улицу Паје Радосављевића се планирају три прикључка, који су на међусобној удаљености од 200 до 400 m. Прикључци су планирани у продужетку прикључака планираних у непосредном окружењу, изван границе обухвата Плана, чиме ће се омогућити изградња отворених раскрсница (са могућношћу левих скретања).

Паркирање и гаражирање возила

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

Бициклистички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профла свих улица, планирају се тротоари. Тротоари се планирају обострано, или једнострано, у зависности од садржаја уз улице и просторних могућности.

Бициклистичке стазе се планирају у оквиру попречних профила улица, којима се прогнозира највећи интензитет саобраћаја, а међусобно су повезане са Улицом Паје Радосављевића и Градском магистралом. Планом се оставља могућност изградње бициклистичких стаза и у оквиру улица у којима оне нису уцртане на графичким приказима и карактеристичним профилима улица.

На местима где је мала фреквенција пешака и бициклиста могуће је планирати комбиноване пешачко-бициклистичке стазе.

Железнички саобраћај

Непосредно уз северозападну границу Плана пролази једноколосечна неелктрифицирана регионална железничка пруга 208 ((Нови Сад) – Распутница Сајлово –Римски шанчеви – Орловат Стајалиште). Заштитни појас железничке инфраструктуре, у ширини 25 m, чини саставни део ове пруге, и ослоњен је на границу овог плана.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање санитарном водом обезбедиће се преко планираног водоводног система, са прикључењем на планирани и постојећи водоводни систем који је реализован јужно од обухваћеног простора.

Примарна водоводна мрежа, за снабдевање санитарном водом, профила Ø 250 mm, реализована је јужно од Улице Паје Радосављевића која је ван обухвата Плана.

Секундарна водоводна мрежа, за снабдевање санитарном водом, планира се као прстенаста водоводна мрежа и реализоваће се дуж свих постојећих и планираних улица, повезаће се на примарну водоводну мрежу и биће профила од Ø 100 mm до Ø 150 mm.

Омогућава се решавање потреба за технолошком водом локално, преко бушеног бунара на парцели корисника. Режиме коришћења подземних вода дефинисаће надлежни покрајински секретаријат.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом корисника простора.

Планом се омогућавају мања одступања од траса и капацитета датих Планом, а све у складу са техничком документацијом и условима имаоца јавних овлашћења.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже која ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Планира се сепаратно одвођење отпадних и атмосферских вода.

Планирани канализациони систем за одвођење отпадних вода оријентисан је ка централном пречистачу отпадних вода који ће бити реализован на локалитету „Роков поток“ у Петроварадину.

Отпадне воде ће се преко планиране канализационе мреже отпадних вода оријентисати ка постојећем канализационом систему који функционише у склопу радне зоне „Север II“. У Улици Паје Радосављевића, планира се изградња примарних цевовода профила Ø 400 mm одакле ће се вода препумпати преко будуће црпне станице ка радној зони „Север II“.

Планом се омогућава реализација црпних станица у регулацији улице, уколико се укаже потреба за тим. Црпне станице извести као објекте шахтног типа.

Секундарна канализациона мрежа за одвођење отпадних вода, планира се дуж свих улица, повезаће се на примарну канализациону мрежу и биће профила Ø 250 mm.

До реализације планиране примарне и секундарне канализационе мреже отпадних вода, оставља се могућност да се исте за појединачне кориснике решавају преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника.

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.

Услове за прикључење, количине и квалитет отпадних вода које се уливају у постојећи канализациони систем, дефинисаће Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад.

У оквиру градске магистрале реализована је атмосферска канализациона мрежа профила од Ø 300 mm до Ø 1000 mm, са оријентацијом на ретензију атмосферских вода, где се врши примарно таложење суспендованих материја, а затим се вода препумпава преко црпне станице до постојеће атмосферске канализационе мреже и затим се испушта у Канал ДТД.

Планира се изградња примарне атмосферске канализације профила Ø 1000 mm у оквиру регулације градске магистрале, на коју ће се прикључити секундарна атмосферска мрежа са обухваћеног простора.

Секундарна канализациона мрежа атмосферских вода изградиће се у свим постојећим и новопланираним улицама са оријентацијом на примарну мрежу.

Планира се да се на парцелама корисника граде ретензиони објекти (базени, канали и слично) који би умањили вршне протицаје при појави киша рећих вероватноћа појаве, чиме би се у многоме растеретио будући канализациони систем атмосферских вода.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Планом се омогућавају мања одступања од праваца и капацитета датих Планом, а све у складу са техничком документацијом и условима имаоца јавних овлашћења.

Трасе и капацитети постојеће и планиране канализационе мреже приказани су на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземне воде је од 78,00 m н.в. до 80,50 m н.в.
- минимални ниво подземне воде је од 75,00 m н.в. до 78,00 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад-југоисток са падом према југоистоку.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/35(20) kV „Нови Сад 2“, ТС 110/20 kV „Римски Шанчеви“, као и планирана ТС 110/20 kV „Нови Сад 8“. Од ових објеката ће полазити

20 kV подземна мрежа каблова до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити инсталација осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Већи део подручја обухваћеног Планом није покривен електроенергетском мрежом. Како капацитет постојеће мреже у околном подручју неће бити довољан да покрије потребе планираних садржаја за електричном енергијом, планира се изградња нове ТС 110/20 kV „Нови Сад 8" у радној зони „Север I" и прикључног далековода 110 kV. Изградњом нове ТС и пратеће средњенапонске (20 kV) мреже обезбедиће се довољни капацитети за снабдевање електричном енергијом планираних садржаја.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. У свим постојећим и планираним саобраћајницама резервисани су независни коридори за пролаз 20 kV и 0,4 kV водова, у складу са датим попречним профилима. На просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. Такође је потребно постојећу надземну мрежу демонтирати и изградити подземно тамо где просторно-технички услови то дозвољавају, као и реконструисати постојећу 10 kV мрежу и опрему у свим ТС 10/0,4 kV и прилагодити је за рад на 20 kV напонском нивоу.

Планиране ТС се могу градити као: монтажно-бетонске (МБТС), зидане (ЗТС) или узидане (УЗТС), а изузетно се могу градити и као компактно-бетонске (полуукопане) (КБТС). У случају градњења ТС на парцелама инвеститора изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити носивост плоче изнад сутерена, на месту где је планирана изградња ТС као и дуж приступног пута, да буде за минимално 15 t (тона).

Објекти који су предвиђени за пословање као и објекти општеградског центра за захтеване максималне ангажоване електричне снаге веће од 200 kW, електрична енергија ће се испоручивати на средњем напонском нивоу, са мерењем које ће бити смештено у ТС које ће градити странке.

Преко подручја прелази двосиситемски далековод 2×110 kV (број 190А/1 ТС „Нови Сад 2" – ТС „Римски Шанчеви" и број 190Б ТС „Нови Сад 2" – ТС „Нови Сад 3").

Према условима Акционарског друштва „Електромрежа Србије" Београд (у даљем тејксту: ЕМС АД), Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у обухвату Плана планирано је прикључење нове ТС 110/20 kV „Нови Сад 8" које ће се реализовати по принципу „улаз-излаз" на далековод 110 kV број 190А/1 „ТС Римски Шанчеви – ТС Нови Сад 3" посредством два кратка једносистемска вода. Такође, по

систему „улаз-излаз“ би се далековод 110 kV број 1136 „ТС Нови Сад 3 – ТС Нови Сад 5“ увео у нову трафостаницу посредством два двосистемска вода.

Око свих далековода 110 kV, као и око далековода 35 kV дефинисани су заштитни коридори.

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

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

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника, односно 30 m од осе далековода;
- елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

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

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

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

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

насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености од 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У постојећим коридорима електроенергетских водова и ТС 110/20 kV се могу изводити санације, адаптације и реконструкције за потребе интервенција или ревитализације система.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати са западног крака гасовода средњег притиска (притиска до 16 bar) који полази из Главне мерно-регулационе гасне станице „Нови Сад I". Од гасовода притиска до 16 bar изграђени прикључци до мерно-регулационих гасних станица (у даљем тексту: МРС) у пословним комплексима, а од МРС мрежа притиска до 4 bar до објеката.

За снабдевање планираних садржаја је потребно изградити мрежу притиска до 16 bar до свих пословних комплекса који захтевају веће капацитете. Од постојеће и планиране мреже ће се извести прикључци до МРС, а од МРС ће се градити мрежа притиска до 4 bar до објеката. Приликом изградње МРС и гасоводне мреже потребно је придржавати се свих прописа и техничких услова који се односе на цеви под притиском, а посебно Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службени гласник РС", бр. 37/13 и 87/15).

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

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на парцелама пословних комплекса, тако да површина под соларним панелима улази у дозвољени индекс заузетости и на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

Хидро и Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у енерганама у оквиру планираних објеката, као и изван објеката, уз фасаду. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица), потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија биомасе

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

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

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 зелених кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом, опреме 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 система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. 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. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

У циљу заштите постојеће и планиране инфраструктуре електронских комуникација потребно је пре израде пројектне документације и било каквих радова прибавити сагласност власника или корисника ове инфраструктуре.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96''N 19042'40.02''E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори.

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

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на слободним површинама у оквиру пословних комплекса, зеленила, туристичко-спортско рекреативних површина и парковских површина; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити одговарајућа мерења нивоа електромагнетне емисије у близини антенског система након пуштања опреме у рад;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

Постојеће антенске системе електронских комуникација је могуће задржати на постојећим локацијама уколико испуњавају горе наведене услове, уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 104/09) дефинисано.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зелене површине у обухвату граница овог плана планираће се у склопу пословања на улазним правцима, пословања са становањем, породичног становања, општеградског центра и саобраћајних површина. Постојећу квалитетну вегетацију је потребно задржати и уклопити у нова решења.

Приликом уређења зелених површина, у оквиру комплекса **пословања на улазним правцима**, као и **пословања са становањем**, потребно је водити рачуна о уређењу површина око главних објеката. Просторе намењене за пословање треба уредити тако да се обезбеди лако комуницирање и сагледавање околних садржаја и објеката. Зеленилом треба нагласити примарне улазне правце, и то декоративном партерном вегетацијом у комбинацији са украсним формама четинара и лишћара. Висока вегетација се планира на паркинзима и дуж ограда комплекса. Приликом уређења, избор биљног материјала треба да садржи претежно аутохтоне врсте, различитих биљних категорија (високо и ниско дрвеће, високо и ниско жбуње, као и цветне површине). Комплекси величине до 1 ha треба да имају минимално 20 % зелених површина, величине 1–5 ha 25 %, а већи, преко 5 ha, 30–50 % зелених површина. Начин и уређење зелених површина зависи и од структуре терена, као и од функције и положаја објеката.

У дворишном делу кућа **породичног становања**, непосредно уз објекат, најчешће се формира кућни врт са полузасенченим простором за одмор. Предбашта као најдекоративнији део врта садржи декоративно листопадно и четинарско дрвеће, цветајуће шибље и пузавице. Остатак парцеле уредити у складу са организацијом садржаја на парцели са претежно аутохтоним врстама или садницама воћа и мањим повртњаком. Уређене предбаште, вртови и воћњаци у намени породичног становања могу на нивоу насеља да обезбеде висок проценат заступљености зеленила. Зеленило у оквиру парцела намењеним породичном становању треба да заузима око 30 %, а минимум 25 % површине парцеле.

Зеленило у оквиру **општеградских центара** има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Предлаже се уређење кровних вртова уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата). Зелене површине у оквиру општеградских центара треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле.

Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, а које су прописане Генералним урбанистичким планом, и то на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m^2 зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;
- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m^2 зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

Површине испод крошњи дрвећа обавезно формирати у виду травнатих површина, минималног пречника 4 m од осе стабла, а облик ових површина ускладити са просторном организацијом садржаја на парцели.

Зеленило **саобраћајница** треба да чине стабла листопадног дрвећа, а у зависности од ширине попречних профила и њихових садржаја формираће се двострани или једнострани дрвореди. За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде од 8 до 10 m у зависности од врсте дрвећа. Дрвеће треба садити у розетама пречника 1,2–1,5 m са заштитном решетком. У улицама где није могуће подизање дрвореда, улично зеленило ће заменити шибље формирано као високостаблашице, или декоративно дрвеће у предбаштама породичног становања.

На простору испод далековода дозвољава се уређење зелених површина ниским и полеглим жбуњем и травним покривачима, а није дозвољено уређење зелених површина високим садницама.

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 pennyzlvanica*), трновац (*Gleditchia triacantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prumus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphotrichum spp.*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Археолошки локалитети

Рекогносцирањем терена и геомагнетним истраживањима (2011–2015. и 2022. године) стручна служба Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада извршила је заштитна археолошка истраживања и ископавања на подручју Плана и околини, када је утврђено присуство вишеслојних археолошких локалитета:

- локалитет број 41, потес Горње Сајлово: пронађени су површински покретни налази из праисторијских периода (неолит и енеолит) и раног средњовековног периода; овај локалитет обухвата следеће катастарске парцеле бр.: 265, 266, 272/1, 272/2, 273, 336/1, 336/2, 336/3, 336/4, 337/1, 337/2, 337/2, 337/3, 337/4, 338/1, 339/1, 339/2, 339/3, 340, 340/1, 340/2, 340/3, 340/4, 341/1, 341/2, 342/1, 342/2, 342/3, 342/4, 342/5, 343/2, 344/1, 345, 346/1, 347/2, 348/2, 349/1, 349/2, 350, 350/1, 350/4, 350/5, 351/1, 351/2, 352, 353, 354/1, 354/2, 354/3, 355, 356, 357/1, 357/2, 358, 359, 360, 361/1, 361/2, 362/1, 363/1, 363/2, 363, 364/1, 365/1, 366/1, 366/2, 367/1, 368/1, 368/2, 839, 840/1 и околне, КО Нови Сад IV;

- локалитет број 42, потес Новосадски салаши: пронађени су површински покретни налази из праисторијског периода (енеолит) и раног средњовековног периода; овај локалитет обухвата следеће катастарске парцеле бр.: 267/1, 267/2, 267/3, 267/4, 268 и околне, КО Нови Сад IV;

- локалитет број 43, потес Горње ливаде: пронађени су површински покретни налази из праисторијског периода (енеолит) и раног средњовековног периода; овај

локалитет обухвата следеће катастарске парцеле бр.: 193/9, 199, 200, 201, 202, 214, 215, 216, 217/1, 217/2, 217/3, 218/1 и околне, КО Нови Сад IV.

Мере заштите простора и услови изградње са аспекта археологије

На простору Плана, у регистрованим зонама археолошких локалитета, обавезна су претходна заштитна археолошка истраживања.

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада са надлежним институцијама врши заштитна археолошка истраживања, надзор и контролу земљаних радова на територији у својој надлежности.

Археолошка истраживања и ископавања у Републици Србији обављају научне установе и установе заштите.

Сви регистровани локалитети са археолошким садржајем уживају пуну заштиту и од општег су интереса.

Инвеститори изградње објеката и инфраструктуре, имају обавезу исходовања претпројектних услова и сагласности на пројектну документацију надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре, ван зона до сада регистрованих локалитета у обухвату Плана, дужни су 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. Мере заштите природних добара

На подручју у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

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

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2–2,5 kg/cm²; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција) и

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција).

-

Литолошка класификација

Литолошку класификацију обухваћеног простора чине:

- лесна суглина, лесна структура уништена деловањем подземне воде, али без транспорта; кохезија и угао унутрашњег трења у односу на лес, нешто нижи и

- седименти лесних долина, преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив.

Педолошка структура

Заступљен тип земљишта на обухваћеном простору је чернозем на лесу и лесоликим седиментима, оглејани – излужени.

Сеизмичке карактеристике

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

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

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

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

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

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

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон,

72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

Планиране делатности у оквиру намене пословања терцијарног сектора не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

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

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине и обезбедити контролу свих захвата и активности.

Заштита ваздуха

Мере заштите од аерозагађења подразумевају очување постојеће квалитетне вегетације, озелењавање ободних делова комплекса пословања и простора према железничкој прузи, чиме ће се обезбедити заштита од буке, аерозагађења и утицаја прашине. Такође, једна од мера заштите је и успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на обухваћеном подручју биће остварена у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС", бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима за квалитет ваздуха („Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим важећим подзаконским актима.

Заштита земљишта

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

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

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у

земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС“, бр. 30/18 и 64/19), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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

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

У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристимака тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

-Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 96/18, 95/18 – др. закон),

-Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),

-Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),

-Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),

- Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, број 74/11), односно примену свих важећих прописа који регулишу ову област.

Зауљене 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 („Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Прилог 2, Глава III, Табела 1.

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), 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.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/11, 7/14 и 17/24).

На основу Правилника за постављање посуда за сакупљање отпада утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада", бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11– исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада", бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

Мере заштите од буке

Смањење утицаја буке на простору у обухвату Плана, могуће је успешно извршити применом одговарајућих мера:

- техничким решењима на моторима друмско-саобраћајних возила (смањењем побудних сила, пригушењем елемената на које делују побудне силе, променом режима, начина, па често и принципа рада извора буке),

- постављањем заштитних баријера према околним објектима,

- озелењавањем дела према железничкој прузи (постављањем вегетационих баријера) и

-озелењавањем ободних делова комплекса пословања и сл.

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

Да би се остварила заштита од прекомерне буке на простору у обухвату Плана потребно је да се успостави одговарајући мониторинг животне средине, а уколико ниво буке буде прелазио 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.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

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

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

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских

падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

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 горуће 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 према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и другим прописима.

Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или Планом предвиђена за изградњу.

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Планом се омогућава реализација заливних система у регулацији улице, са захватањем подземних вода преко бушених бунара.

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

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

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

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

Општа правила грађења

На парцелама, преко којих у једном делу пролазе заштитни појасеви енергетске инфраструктуре, могућа је изградња објеката само у делу изван ових заштитних појасева или уз сагласност надлежног инфраструктурног предузећа. У зони заштите енергетског коридора, у том случају треба реализовати магацинске и инфраструктурне објекте, као и манипулативне саобраћајне површине.

Детаљни технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини далековода 110 kV дефинисани су у подтачки 10.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре.

За парцеле које су обухваћене археолошким локалитетима на подручју Плана, обавезно је исходовати пројектне услове и сагласности на пројектну документацију надлежног Завода за заштиту споменика културе, у складу са условима прибављеним за израду Плана, а наведеним у пододељку 5.1. Услови и мере заштите градитељског наслеђа.

На парцелама које се граниче са градском магистралом, репрезентативне фасаде главних објеката планираних намена потребно је оријентисати ка магистрали и приликом обликовања посебно водити рачуна о доминантним визурама кроз примену складне архитектонске форме, квалитетне материјализације и технологије изградње.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), као и Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Правила за изградњу објеката

Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима заузима највећи део планског подручја и обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. За објекте из области трговине који су намењени робним кућама, тржним центрима и слично, минимална парцела је 4000 m².

Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину.

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

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области. С обзиром на то да ова делатност захтева значајан простор због потребе за великим манипулативним просторима, условљава се минимална парцела од 4000 m².

Учешће становања у овим зонама се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m² нето у склопу главног објекта или засебном пратећем објекту.

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 2;
- спратност максимално до П+2;
- за објекте трговачке делатности дозвољава се спратност објеката до П+2(3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта;

- грађевинска линија главних објеката повлачи се минимално 5 m од граница парцеле, а објекти се планирају као слободностојећи;
- помоћни објекти производног комплекса који имају потребу непосредног приступа са саобраћајнице (портирнице, ваге, итд.) могу се релизовати на регулационој линији парцеле;
- административни објекти могу имати спратност до П+4, а функционално специфичним објектима, као што су: рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, висина се не ограничава;
- административни објекти се реализују искључиво у склопу пословно-производног комплекса, а не као самостални објекат на парцели;
- величина парцеле износи минимално 2000 m^2, односно 4000 m^2 за карактеристичне делатности (трговина, саобраћај);
- максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса;
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално 20 %:
- за пословне комплексе веће од 1 ha условљава се израда урбанистичког пројекта, у складу са претходно наведеним правилима.

Пословање са становањем

Ова намена заузима централне делове обухвата Плана.

У овим зонама планирају се различите врсте пословних садржаја, а најчешћи садржаји су из области трговине, производног и услужног занатства, угоститељства, односно из области терцијарних делатности. Акценат је на оним врстама делатности које су компатибилне становању и не угрожавају основне животне услове и квалитет становања.

У зони пословања са становањем дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта и једног пословног објекта.

Планирани објекти су пословног и пословно-стамбеног карактера. Учешће пословања на парцели, у укупној корисној изграђеној површини, је минимум 50 %, а условљава се изградња пословног дела у првој фази реализације на парцели.

Дозвољена је реализација једне стамбене јединице у пословном објекту или у засебном објекту породичног становања, максималне површине до 240 m^2 нето.

На парцели је дозвољена изградња и помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), који су искључиво приземне спратности, висине до 4 m.

Минимална површина парцеле износи 500 m^2, а ширина фронта 12 m, уз дозвољену толеранцију оба параметра до 10 %.

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи минимално 600 m^2, а ширина уличног фронта минимално 15 m.

Дозвољена спратност објеката је максимално до П+1+Пк (за стамбене објекте) или до П+2 са равним кровом (за пословне објекте), тако да укупна висина објекта не пређе 12 m. Могућа је изградња сутеренске или подрумске етаже уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.

Индекс заузетости парцеле је до 50 %.

Грађевинска линија главних објеката повлачи се за минимално 3 m од регулационе линије.

Грађевинска линија помоћних објеката не може бити испред грађевинске линије главних објеката у односу на регулациону линију.

За паркирање возила потребно је обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.

Породично становање

Породично становање је планирано у зони уз северну границу обухвата Плана, где су већ реализовани објекти у овој намени.

У зони породичног становања дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта или пословног објекта спратности до П+1+Пк, и једног помоћног објекта спратности П висине до 4 m.

За објекте породичног становања утврђују се следећи урбанистички параметри:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 300 m^2, а минимална ширина уличног фронта је 12 m, уз дозвољену толеранцију од 10 %;
- за двојне објекте минимална површина парцеле је 200 m^2, а минимална ширина уличног фронта је 10 m, уз дозвољену толеранцију од 10 %;
- индекс заузетости парцеле је до 40 %;
- максималан број јединица у објекту је две, а максимална развијена нето површина објекта до 480 m^2.

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле износи 600 m^2, а ширина уличног фронта 15 m.

Грађевинска линија главних објеката повлачи се за минимално 1,50 m од регулационе линије.

Грађевинска линија помоћних објеката не може бити испред грађевинске линије главних објеката у односу на регулациону линију.

Положај објекта на парцели треба прилагодити суседним, изграђеним објектима.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Могућа је изградња сутеренске или подрумске етаже уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање, еколошки и функционално прихватљиве у зони породичног становања. Приземља објеката могу се користити као пословни простор.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање Планом дефинисане спратности и индекса заузетости.

У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања.

У овој намени није дозвољена изградња објеката типа хала.

Општеградски центар

Општеградски центар је урбанистичка целина у којој преовлађују ванстамбени садржаји локалног карактера.

У овој намени није планирана реализација стамбеног простора.

За изградњу објеката центра утврђују се следећа правила:

- минимална површина парцеле је 1000 m^2, а минимална ширина уличног фронта је 15 m, уз дозвољену толеранцију оба параметра до 10 %,
- препоручује се формирање једне целе парцеле у овој намени одвајањем дела од парцеле број 138/ КО Нови Сад IV,
- грађевинска линија главних објеката повлачи се за минимално 5 m од регулационе линије;
- спратност објеката је до П+2 са равним кровом и
- индекс заузетости износи до 50 %.

У оквиру општеградског центра могуће је планирати следеће садржаје за потребе корисника простора: трговина на мало, административни простор (пошта, банка), услужно занатство, угоститељство, култура, органи управе, образовање, здравство и социјална заштита, итд.

У оквиру ове намене није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране.

При изградњи нових објеката мора бити обезбеђен припадајући паркинг-простор на сопственој парцели, према нормативима за одговарајуће делатности.

Слободне површине у овој намени уређују се кроз озелењавање, поплочавање, постављање одговарајућег мобилијара и друге интервенције у партеру.

10.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела, а новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, које су углавном неизграђене. На подручју у обухвату Плана евидентиране су зоне бесправно изграђених породичних стамбених објеката, као и слободни неизграђени простори планирани за друге намене, за које су утврђена правила парцелације.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја. Препоручује се (њихово) припајање оној суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

10.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 - др. закон и 92/23 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19, 128/20 – др. закон и 76/23),
- Закона о заштити од пожара и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),

- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 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 и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Планирана ширина коловоза на секундарним саобраћајницама је од 5 до 6 m, чиме се омогућава двосмерно кретање возила. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су од 8 до 16 m.

Приликом израде идејног решења, односно у току исходовања локацијских услова, прецизираће се димензије коловоза и елементи саобраћајница тако да оне могу одступати од приказаних у оквиру графичких приказа и карактеристичних профила улица.

Минимална ширина двосмерних тротоара је 1,6 m, а бициклистичке стазе 2 m. Минимална ширина једносмерних тротоара је 0,8 m, а бициклистичке стазе 1,5 m. На местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су: аутобуска стајалишта, централне функције и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће.

Јавни путнички саобраћај

У оквиру друмске саобраћајне мреже, на правцима на којима саобраћају возила јавног превоза, могућа је изградња аутобуских ниша (стајалишта) и окретница за аутобусе иако оне нису уцртане на графичким приказима. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити ниша или окретница.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину. Под појмом „колски приступ", подразумева се приступ намењен свим врстама друмских возила.

Једна грађевинска парцела намењена становању може имати максимално један колски приступ ширине од 2,5 m до 5 m

Једна грађевинска парцела намењена пословању може имати максимално два колска приступа ширине од 3,5 m до 7 m, а на међусобном растојању од најмање 5 m (рачунајући од крајње тачке радијуса прикључка).

Прикључак колског приступа парцели мора бити удаљен најмање 1 m од границе суседне парцеле (рачунајући од крајње тачке радијуса прикључка).

Прикључак колског приступа парцели мора бити удаљен најмање 10 m од раскрснице (уколико постоји у непосредној близини) рачунајући од крајње тачке радијуса кривине у зони раскрснице.

У случају да се парцела ослања на две саобраћајнице, прикључак се по правилу даје на саобраћајницу нижег ранга.

Одступања од задатих параметара која се односе на колске прикључке у зони изграђених објеката су дозвољена.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза 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 прилазом.

Колски приступ парцелама није дозвољен из Улице Паје Радосављевић, односно њеног планираног продужетка. Овим парцелама колски приступ је предвиђен са планираних саобраћајница нижег ранга које се налазе североисточно од планираног продужетка Улице Паје Радосављевића.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

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 инвалида 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.

У наредној табели, приказани су нормативи за решавање паркирања за путничке аутомобиле:

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
Породично становање	3 паркинг-места на једну стамбену јединицу
Управна зграда, банка, пословна зграда, административна установа и сл.	1 паркинг-место на 50 m^2 нето површине
Трговина, тржни центар и сл.	1 паркинг-место на 30 m^2 нето површине
Производни и индустријски објекти	1 паркинг-место на 100 m^2 нето површине
Магацински објекти	1 паркинг-место на 200 m^2 нето површине
Угоститељски објекти	1 паркинг-место на 15 m^2 нето површине
Хотели	1 паркинг-место на 40 m^2 нето површине

По истим нормативима потребно је обезбедити и паркинг-места за бицикле.

Паркирање теретних и других врста објеката обезбеђује се такође на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, а у складу са потребама и функцијом будућих пословних копмплекса.

10.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

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.

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

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

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 хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже 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.

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.

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а макимално 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 се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног 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 DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200 mm.

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

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

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

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

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

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и 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 су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација" Нови Сад.

10.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

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

Утврђују се следећи услови:

- приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV;

- испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета;

- забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV;

- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;

- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;

- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;

- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати;

- делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до МРС. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод притиска до 16 bar и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За пословне комплексе веће од 1 ha у намени пословања на улазним правцима, условљава се израда урбанистичког пројекта.

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 (одељак 11.).

Законски и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област уколико нису у супротности са овим планом.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године.....А4

1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за пословање у северозападном делу Града Новог Сада.....А3

2. План намене површина, регулације, нивелације и саобраћаја..... 1:2500

3. План регулације површина јавне намене..... 1:2500

4. План водне инфраструктуре..... 1:2500

5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... 1:2500

6. Синхрон план инфраструктуре и зеленила..... 1:2500

- Попречни профили улица..... 1:100.

План детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна www.skupstina.novisad.rs.

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

О б р а з л о ж е њ е

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, 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 планова садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и у члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на XLII седници дана 1. августа 2023. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду.

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, обављен је у периоду од 7. септембра 2023. године до 21. септембра 2023. године. У току трајања раног јавног увида достављена је једна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 79. седници одржаној 29. фебруара 2024. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Планом детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, обухваћен је простор у северозападној градској зони, у Катастарској општини Нови Сад IV, површине 47,65 ha.

Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) и Планом генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 66/22), обухваћени простор претежно је намењен за пословање на улазним правцима.

Обухваћени простор ограничен је: са северне стране планираном зоном заштитног зеленила, са источне стране градском магистралном саобраћајницом (Булевар Европе), са јужне стране продужетком Улице Паје Радосављевића, а са западне стране железничким коридором пруге Нови Сад – Орловат.

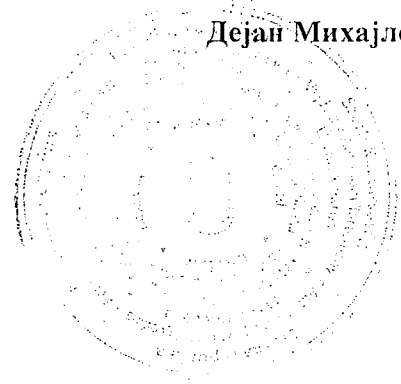
Планско подручје карактерише раван терен, који је у највећој мери неизграђен и у функцији је пољопривредне производње. Највећи део планског подручја заузимају парцеле под ливадама и оранicама. На крајњем североистоку планског подручја реализовани су објекти породичног становања и пословања у оквиру становања, који се спорадично појављују и у централној зони обухвата Плана. На терену постоји известан број асфалтираних и земљаних атарских путева којима се стиже до постојећих стамбених и пословних објеката.

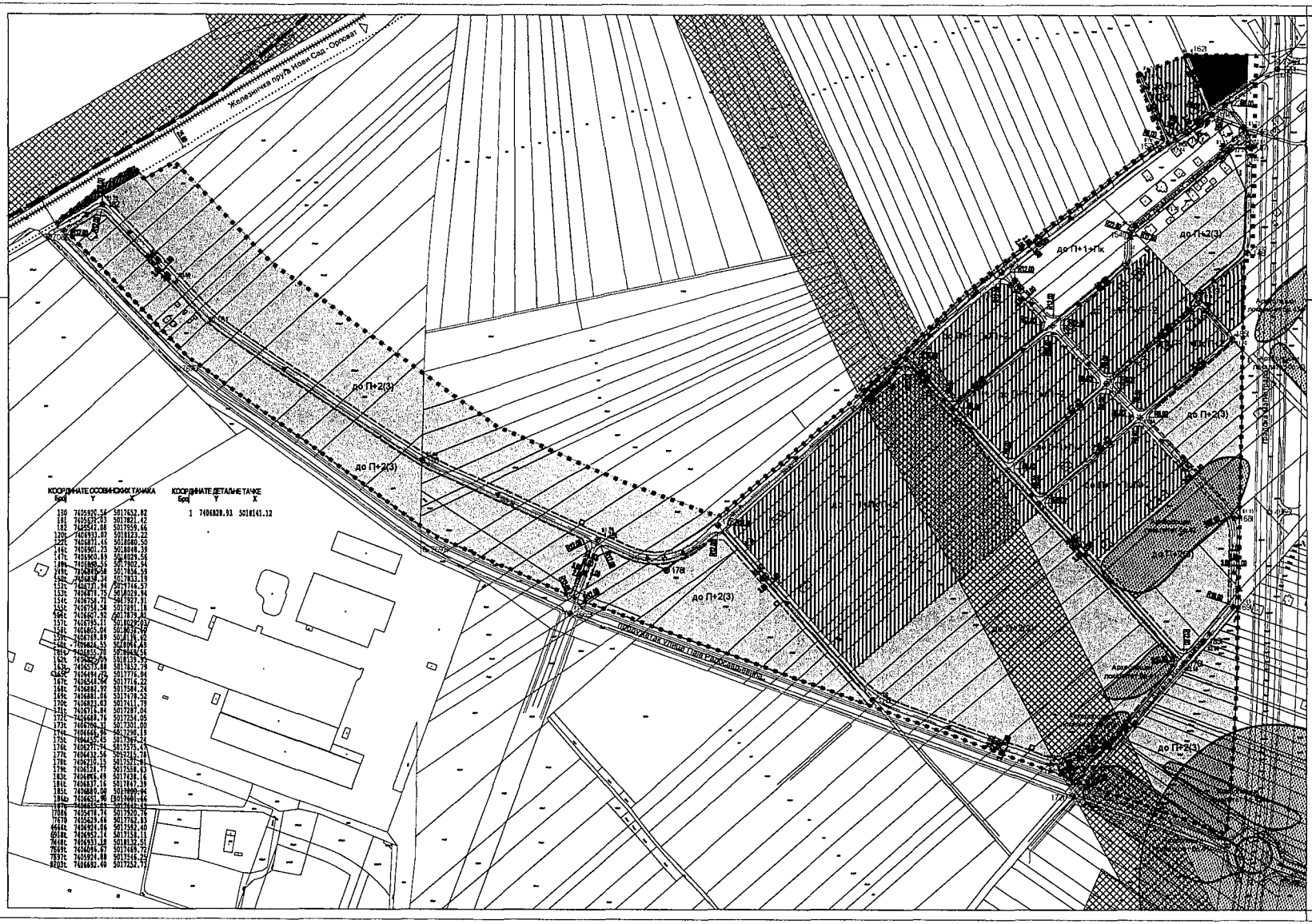
Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе израде планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама корисника обухваћеног простора.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Јавно комунално предузеће „Градско зеленило" Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација" Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика" Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе" Београд; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија" акционарско друштво Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије" Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Акционарског друштва „Електромрежа Србије" Београд; „НОВИ САД – ГАС" ДОО Нови Сад; „ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад", Покрајински завод за заштиту природе; Акционарско друштво за управљање јавном железничком инфраструктуром „ Инфраструктура железнице Србије" Београд и Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана" Нови Сад.

ВД НАЧЕЛНИКА

Дејан Михајловић




Железничка пруга Нови Сад - Оџаци
Железничка пруга Нови Сад - Оџаци
до П+2(3)
до П+2(3)
до П+1+Пк
до П+2(3)
до П+2(3)
до П+2(3)

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

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЗАПАДНО ОД ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ У НОВОМ САДУ:

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

У Новом Саду, 18.09.2024. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-150/24
Дана: 29.02.2024. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЗАПАДНО ОД ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ У НОВОМ САДУ, ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, обављена је на 79. седници Комисије за планове одржаној 29.02.2024. године са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у свечаној сали „Милош Савић“ на трећем спрату.

79. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије за планове, Милан Ковачевић, Радосав Шћепановић, Васо Кресовић, Иван Бракочевић, 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 одговорног урбанисте из ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, Комисија је констатовала следеће:

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, усвојена је на XLII седници од 1. августа 2023. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/23) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 7. септембра 2023. године до 21. септембра 2023. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 79. седници одржаној 29.02.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале 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 мање корекције.

Комисија за планове сматра да је потребно допунити Нацрт плана са изводом из Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“ број 33/22).

Након корекција и исходовања позитивног Мишљења Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале 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 79. седнице Комисије за планове од 29.02. 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-35-150/24
Дана: 04.07.2024. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ЗАПАДНО ОД ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 97. (јавној) седници која је одржана дана 04.07.2024. године у АМФИТЕАТРУ ЈП „СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, Сутјеска број 2, са почетком у 11,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду.

97 седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије.

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду усвојена на XLII седници Скупштине Града Новог Сада од 01. августа 2023. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/23) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 07. септембра 2023. године до 21. септембра 2023. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 79. седници одржаној 29.02.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана простора за пословање западно од градске магистрале 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 мање корекције које се односе на потребу допуне Нацрта плана са изводом из Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“ број 33/22).

Нацрт је изложен на јавни увид у периоду од 30 дана и то од 24.05.2024. године до 22.06.2024. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24.05.2024. године).

У току јавног увида није било примедби на Нацрт плана, а достављено је седам (7) мишљења ималаца јавних овлашћења.

Мишљења су доставили:

1. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
2. Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад;
3. АД „ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ“, Београд;
4. ЈП „Емисиона техника и везе“, Београд;
5. ЈП „Пошта Србије“, Београд;
6. Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду;
7. „Телеком Србија“ АД, Београд.

Мишљење број 1:

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 104/8-2023 од 28.05.2024. године констатује да су у поступку израде плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду достављени подаци о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту у документу број 104/6-2023 од 03.04.2023. године. Утврђено је да су у Нацрту плана и у графичкој документацији унети подаци и мере из издатих услова, те да нема препрека за наставак процедуре усвајања планског документа.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 2:

Покрајински завод за заштиту природе у Мишљењу број 03 020-1682/2 од 12.06.2024. године, констатује да су мере из услова заштите природе број 03 020-2797/4 од 09.10.2023. године инкорпорирани унутар нацрта планског документа, те да је Завод сагласан да предметни Нацрт плана буде прихваћен као финална верзија планског документа.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 3:
АД „ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ“ у Мишљењу број 12.01.3521/194-24 од 31.05.2024. године обавештава да нема примедби и сугестија на Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду .

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 4:
ЈП „ЕМИСИОНА ТЕХНИКА И ВЕЗЕ“ Београд у Мишљењу од 27.05.2024. године обавештава да нема примедби на Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду .

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 5:
ЈП „Пошта Србије“, Београд у Мишљењу број 2024-75787/6 од 06.06.2024. године констатује да се у границама обухвата плана налази 11 јединица поштанске мреже које таксативно наводи, као и да је за ове јединице потребно ближе дефинисати услове у вези са саобраћајним решењем приступа локацијама и објектима поштанске мреже (приступне саобраћајнице, простори за маневрисање тешких теретних возила и претовар, паркинг места за кориснике и запослене, итд.).

Комисија за планове Мишљење сматра неоснованим уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Мишљење број 6:
Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду, у Мишљењу број 07.21.1. број 217-28-834/24 од 29.05.2024. 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.

Мишљење број 7:
Телеком Србија А.Д у Мишљењу број 233697/2 од 03.06.2024. године констатује је потребно кориговати текст плана у делу 3.5 „Електронске комуникације“ – „Системи мобилне телефоније“ тако да други став гласи:

„ - антенски системи мобилне телефоније могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; антенске стубове могуће је постављати на слободним површинама у оквиру пословних комплекса, зеленила, туристичко-спортско- рекреативних површина и парковских површина; базне станице постављати у подножју стуба, уз могућност изградње оптичког приводног кабла до базне станице“.
,а да пети став гласи:
„ - обавезно је извршити одговарајућа мерења нивоа електромагнетне емисије у близини антенског система након пуштања опреме у рад“.

Мишљење за други став се прихвата будући да се у обухвату плана планирају намене пословних комплекса и зеленила. Мишљење за пети став се прихвата уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

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.

Саставни део овог Извештаја представља Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду.

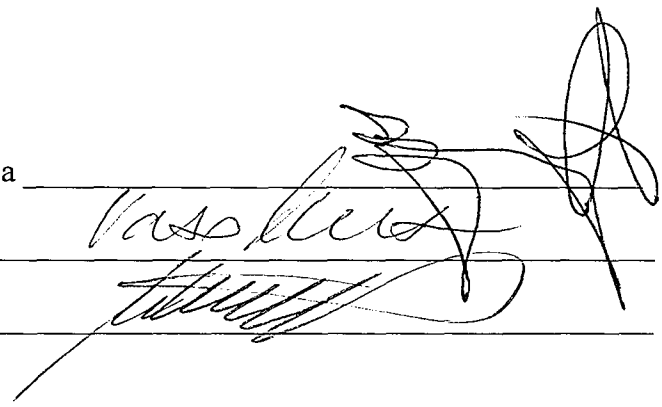
Овај Извештај је саставни део Записника са 97. седнице Комисије за планове од 04.07.2024. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја _____
2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх._____
3. Радосав Шћепановић, дипл.инж. арх._____



ВД Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

_____
Дејан Михајловић

ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ЗАВ

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

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395 E-mail: office@nsurbanizam.rs www.nsurbanizam.rs

Дана: 28.06.2024.

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 21.05.2024. године, закључак број: 35-150/2024-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање западно од градске магистрале у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 24. маја 2024. године до 22. јуна 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 „Клиса“, Нови Сад, Улица Савска број 27.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија, није било примедби, а пристигло је седам мишљења имаоца јавних овлашћења.

Мишљења су доставили:

1. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада
2. Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад
3. „Електропривреда Србије“ АД, Београд
4. ЈП „Емисиона техника и везе“, Београд
5. ЈП „Пошта Србије“, Београд
6. Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.
7. „Телеком Србија“ АД, Београд

Мишљења 1, 2, 3 и 4:

(Подносиоци: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, „Електропривреда Србије“ АД, Београд и ЈП „Емисиона техника и везе“, Београд)

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Покрајински завод за заштиту природе, „Електропривреда Србије“ АД и ЈП „Емисиона техника и везе“ нису имали примедбе на планski документ.

Мишљење број 5:
(Подносилац: ЈП „Пошта Србије“, Београд)

Подносилац констатује да се у границама обухвата плана налази 11 јединица поштанске мреже које таксативно наводи, као и да је за ове јединице потребно ближе дефинисати услове у вези са саобраћајним решењем приступа локацијама и објектима поштанске мреже (приступне саобраћајнице, простори за маневрисање тешких теретних возила и претовар, паркинг места за кориснике и запослене, итд.).

Мишљење је неосновано.

Образложење:
Наведени објекти налазе се ван границе обухвата планског докумснта.

Мишљење број 6:
(Подносилац: Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.)

Подносилац 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:

1. Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;
2. Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта,
3. Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,
4. 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.

Мишљење је неосновано.

Образложење:
Примедба је неоснована у делу имплементације противпожарних услова у текст плана, пошто не представља мишљење имаоца јавних овлашћења, него пројектанске

услове који ће се спроводити у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони) у току израде пројектне документације.

Важећа законска регулатива која регулише ову област је имплементирана у тексту плана у одељак 7: „МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА”.

Мишљење број 7:
(Подносилац: „Телеком Србија“ АД, Београд)

Подносилац констатује је потребно кориговати текст плана у делу 3.5 „Електронске комуникације“ – „Системи мобилне телефоније“ тако да други став гласи:

„ - антенски системи мобилне телефоније могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; антенске стубове могуће је постављати на слободним површинама у оквиру пословних комплекса, зеленила, туристичко-спортско- рекреативних површина и парковских површина; базне станице постављати у подножју стуба, уз могућност изградње оптичког приводног кабла до базне станице“.

‚а да пети став гласи:

„ - обавезно је извршити одговарајућа мерења нивоа електромагнетне емисије у близини антенског система након пуштања опреме у рад“.

Мишљење за други став је неосновано, а за пети став се прихвата.

Образложење:

Како се у оквиру обухвата плана не планирају намене туристичко-спортско-рекреативних површина и парковских површина овај део примедбе је неоснован.

Пети став овог текстуалног дела плана ће се дефинисати по предлогу подносиоца.

Руководилац израде плана:
Марко Стојановић, дипл.инж.арх.

Директор:
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.