РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-994/2023-II
Дана: 16. децембра 2025. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 84. став 5. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-994/2023-II од 16. децембра 2025. године, с молбом да се у дневни ред XIII седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 17. децембар 2025. године, по хитном поступку уврсти разматрање Предлога плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду и да Скупштина донесе План у предложеном тексту, како би се стекли услови за благовремену реализацију Плана.

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 87. седници одржаној 16. децембра 2025. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду, доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду

II. На основу члана 84. став 5. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план 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 на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 106. седнице од 26.09.2024. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду са 145. седнице Комисије за планове од 20.11.2025. 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: 35-994/2023-II
Дана: 16. децембра 2025. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2024-622
16. јануар 2025. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду.

Градска управа нема примедбе на припремљени текст за нацрт плана детаљне регулације.

ВД 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, 62/23 и 91/25) 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 НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћен је део грађевинског подручја града Новог Сада, укупне површине од 3,95 ha, који се налази у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I.

Подручје у обухвату Плана се налази у централном делу града Новог Сада, на простору између значајних саобраћајних праваца – улица Темеринске, Венизелосове и магистралне железничке пруге број 105 (Београд Центар) – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Келебиа) (у даљем тексту: магистрална железничка пруга 105).

Својом северном границом обухваћени простор се наслања на регулацију железничке пруге, западном границом на регулацију Темеринске улице, а јужном на регулацију Венизелосове улице.

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

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

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/23), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XLI седници дана 30. јуна 2023. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19, 28/21, 51/21 – др. план, 41/22 – др. план, 42/22, 60/23, 10/24 и 50/24) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је утврђена претежна намена простора – пословање на улазним правцима, а као основ за реализацију на обухваћеном простору, утврђен је план детаљне регулације.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације утврђено је да се обухваћени простор налази у оквиру урбанистичке целине 5 за коју је утврђено следеће:

„5.2.5. Урбанистичка целина 5

Урбанистичка целина 5 обухвата простор између улица: Темеринске, Венизелосове, Филипа Вишњића, Марка Миљанова, Београдског кеја, водене површине Дунав и железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница. Има површину око 27,35 ha. Претежне намене у оквиру ове целине су: вишепородично становање високих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише, општеградски и линијски центар, пословање са вишепородичним становањем, ***пословање на улазним правцима****, станица за снабдевање горивом, спорт и рекреација, електроенергетска и водна инфраструктура (главна разделна станица топлификационог система (ГРС), трансформаторска станица 35/10 kV "Подбара", површине за хидротехничке захвате), железничка пруга, водена површина Дунав и уређена јавна површина.*

Урбанистичка целина 5 налази се уз значајни путни правац, Венизелосову улицу, и надовезује се на северни улаз у град, као и уз значајан железнички правац. Атрактиван положај уз значајне саобраћајне комуникације условио је планирање различитих садржаја пословања, централних функција, становања, затим спортско-рекреативне садржаје, као и значајне инфраструктурне објекте. (...)

Пословање на улазним правцима планира се у северном делу целине, у зони између улица Темеринске и Венизелосове и железничке пруге, и у западном делу целине, уз Улицу Филипа Вишњића. У оквиру ове намене могу се планирати различити садржаји из терцијарног сектора (делатности из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћајне и комуналне делатности), као и већи комплекси намењени комерцијалним центрима са низом продајних и сервисних садржаја. У зони пословања уз Венизелосову улицу могуће је планирати и објекте производног занатства из области индустрије, грађевинарства и сл, у складу са прописаним еколошким стандардима, без загађивања животне средине.

Станица за снабдевање горивом чини посебну целину. У оквиру ове намене планира се проширење постојећег комплекса уз одговарајући индекс заузетости, као и изградња пратећих садржаја (ауто-перионица, угоститељски садржаји и сл.).

(...)

На простору су утврђени заштитни коридори у зони железничке пруге (заштитни појасеви пруге ширине 25 m и 200 m). При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, неопходно је

прибавити услове за пројектовање од ЈП „Железнице Србије", Сектора за стратегију и развој, као и сагласност на пројектну документацију за изградњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге у складу са Законом о железници." .

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку јужне регулационе линије магистралне железничке пруге 105 и источне регулационе линије Темеринске улице. Од ове тачке, у правцу истока, граница прати јужну регулациону линију железничке пруге до пресека са осовином Венизелосове улице, затим скреће ка западу, прати осовину Венизелосове улице до осовинске тачке 805t. Даље, граница скреће ка северу, прати осовину Темеринске улице до пресека са јужном планираном регулационом линијом магистралне железничке пруге 105, затим скреће ка истоку, прати јужну планирану регулациону линију магистралне железничке пруге 105 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 3,95 ha.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор обухваћен границом Плана налази се у северном делу града, раван је и простире се на приближним котама од 75,50 до 79,50 m надморске висине.

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

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

5. ЦИЉ ДОНОШЕЊА ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање просторних капацитета у циљу дефинисања правила уређења и правила грађења, а у складу са правилима утврђеним Планом генералне регулације и потребама корисника простора.

Простор намењен пословању уз Темерински пут и Венизелосову улицу представља препознатљив улазни правац. Овај простор кроз унапређење планског решења уз уважавање савремених потреба града, корисника и привредних трендова има потенцијал да прерасте у модеран и функционалан пословни потез у близини центра града, а на углу два значајна саобраћајна правца уласка у град.

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

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Подела на просторне целине

Простор у обухвату Плана заузима површину од 3,95 ha и подељен је на две просторне целине. Овакву поделу примарно је условио досадашњи начин коришћења земљишта. Једну целину чини простор некадашњег породичног становања који је временом у већој или мањој мери укључио и пословање у садржаје на парцели, а другу целину чини постојећи комплекс станице за снабдевање горивом. Наслеђена концепција планирања простора али и планиране намене такође су параметри који упућују на издвајање две просторне целине у оквиру обухвата Плана.

Целина 1 обухвата простор у, условно речено, западном делу обухвата Плана, односно простор који се налази источно од Темеринског пута, а северно од Венизелосове улице. Највећи део простора је реализован и приведен планираним наменама.

Целина 2 заузима источни део обухвата Плана, односно простор источно од целине пословања, између Венизелосове улице и магистралне железничке пруге 105 и намењен је за станицу за снабдевање горивом. Простор је у највећој мери изграђен у претходном планском периоду, али није у потпуности заокружен у смислу обједињавања парцела и састоји се од парцела различитих величина и облика.

1.2. Намена простора

У складу са Планом генералне регулације преовлађујућа намена у обухвату Плана је пословање на улазним правцима и саобраћајне површине. У оквиру пословања на улазним правцима предвиђени су пословни садржаји из области терцијарних делатности, тј. трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности. Трговина може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. Из области услужног занатства 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. На просторну организацију и инфраструктурна решења доминантно утичу обе друмске саобраћајнице које чине границу простора обухваћеног Планом – Венизелосова и Темеринска улица, као и магистрална железничка пруга 105 са својим заштитним коридором.

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

Површине јавне намене

У границама подручја Плана планирају се саобраћајнице различите ширине уличног профила и различитог нивоа опремљености, сходно својој улози у уличној

мрежи. Јавне зелене површине могу се, с обзиром на просторна ограничења, планирати само у виду малих површина у оквиру регулације саобраћајница.

Површине осталих намена (пословање на улазним правцима)

Пословање

У оквиру простора који је опредељен за намену пословања, могуће је реализовати делатности производног занатства и разноврсне услужне делатности, превасходно из области трговине, угоститељства, туризма, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности.

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

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

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

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

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

Станица за снабдевање горивом

Задржава се постојећа станица за снабдевање горивом која се налази у источном делу обухвата Плана. Од целих парцела бр. 4206/2 и 4206/4 и дела парцеле број 4206/3 формираће се јединствена парцела на којој је могуће у склопу постојеће намене реализовати додатне допунске садржаје компатибилне са наменом станице за снабдевање горивом.

1.3. Концепт уређења простора

Простор у обухвату Плана је највећим делом позициониран линијски, између Венизелосове улице на југу и магистралне железничке пруге 105 на северу, до регулације Темеринске улице на западу.

Планом обухваћени простор представља улазни правац у Град и као такав је развијан и унапређиван деценијама. Овим планом ће се наставити наслеђени концепт просторног развоја уз прилагођавање савременим потребама.

У највећем делу обухваћеног подручја задржаће се претходно планиране намене и капацитети, уз преиспитивање појединих планских параметара.

Највећи део простора намениће се пословању, односно пословању на улазним правцима из домена терцијарних делатности. Остатак простора намениће се станици за снабдевљње горивом и саобраћајним површинама.

У обухвату Плана доминира намена пословања на улазним правцима која је заступљена првенствено у западном делу обухвата Плана. У оквиру намене пословања предвиђају се садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину. У оквиру ове намене планира се изградња објеката спратности од П/ВП до ВП+2(пов.3). У оквиру намене пословања на улазним правцима планира се изградња станица за снабдевање горивом. На терену је реализована и једна станице за снабдевање горивом.

Поред доминантне намене пословања на улазним правцима у оквиру обухвата Плана заступљене су и површине јавне намене и то јавне саобраћајне површине.

1.4. Нумерички показатељи

Табела број 1: **Нумерички показатељи**

Намене површина	**површина (ha)**	**(%)**
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	**1,01**	**25,57**
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	1,01	25,57
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	**2,94**	**74,43**
ПОСЛОВАЊЕ	2,43	61,52
СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ	0,51	12,91
Укупно у обухвату Плана	**3,95**	**100,00**

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 1:1000.

Површине јавне намене су:

– саобраћајне површине: цела парцела број 4217 и делови парцела бр. 4207, 4227, 4235, 10423/3, 10425 и 10592/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000,

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

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 77,00 m до 79,10 m. Највиши терен је на истоку, а најнижи на западном делу, испод надвожњака где је и денивелација терена. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену. 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,
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен овим планом ограничен је значајним саобраћајницама и то:

- са севера магистралном железничком пругом 105,
- са југа Венизелосовом улицом и
- са запада Темеринском улицом.

Венизелосова и Темеринска улица су истовремено и делови Државног пута IIA реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд), па су у складу са тим и делови примарне саобраћајне мреже Града.

Секундарну уличну мрежу представља Текелијина улица која је слепа.

У највећем делу овог подручја је само делимично изграђен део саобраћајних површина у пуном профилу улица (коловози, разделна острва, тротоари, паркинзи, бициклистичке стазе и аутобуска стајалишта.

На овом простору паркирање је углавном решавано на парцелама породичних и вишепородичних објеката као и пословних објеката.

На простору у обухвату Плана не постоје изграђене бициклистичке стазе дуж Венизелосове улице, што је поред паркирања, један од највећих проблема који у саобраћајном смислу треба решити.

Простор у обухвату Плана добро је повезан линијама јавног градског и приградског превоза са осталим деловима града и приградских насеља преко поменуте примарне саобраћајне мреже улица.

У источном делу простора, уз Венизелосову улицу, налази се станица за снабдевање горивом моторних возила, која се задржава.

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се првенствено на постојећој саобраћајној мрежи као и на планираним решењима саобраћаја из суседних планова. У Плану је акценат дат на повећавању безбедности саобраћаја, као и на решавању пешачких и бициклистичких кретања. У том смислу је и планирана нова регулација кружне раскрснице Темеринске и Венизелосове улице, а и планира се нова саобраћајна површина за приступ парцелама намењеним пословању у западном делу Планом обухваћеног простора. Паркирање и гаражирање путничких возила планира се у оквиру појединачних парцела, у складу са стандардима и просторним могућностима. Паркирање дуж примарне саобраћајне мреже се не планира.

Планом је дефинисана, у складу са Планом генералне регулације, заштитна зона уз железничку пругу, на удаљености од 25 m од осовине колосека у којој је забрањена изградња објеката.

Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза, иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичком приказу број 3, или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа, али и омогући уређење нових зелених појасева и садња зеленила.

Саобраћајне површине је могуће реализовати фазно.

Кружна раскрсница Венизелосове и Темеринске улице планирана је планским документима којима је разрађен простор у непосредном окружењу, и то:

- Планом детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 13/19, 32/19 – исправка, 39/21, 20/23 и 10/24) и
- Планом детаљне регулације Подбаре („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/21).

Ова раскрсница ће се налазити у грађевинском рејону града Новог Сада где је ограничење брзине 50 km/h и планира са ширином дијаметра од 50 m. Имаће две саобраћајне траке у кругу које ће се налазити на коловозу укупне ширине 9 m. Улазна грла у раскрсницу ће се састојати од две саобраћајне траке, укупне ширине 7 m. Сваки крак раскрснице мора имати разделно острво.

Кружне раскрснице генерално морају бити димензионисане на начин да задовољавају следеће услове:

- ширине саобраћајних трака срачунатих према криви трагова,
- са полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним сходно меродавном возилу,
- за возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом), мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила,
- коловоз мора бити димензионисан за тешко саобраћајно оптерећење,
- са прописаном дужином прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике окружења локације у складу са чланом 38. Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – др. закон), уз пуно уважавање просторних и урбанистичких карактеристика ширег окружења те локације и у свему у складу Прилогом 3 тачком 4. Кружне

раскрснице Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11) и важећим стандардима,

- обезбедити потребан ниво функције и безбедности, који обухвата услове обликовање прикључка, уједначени пројектни третман саобраћајних струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице,
- раскрсница са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове,
- у пројектној документацији обавезно урадити проверу нивоа услуге и пропусне моћи кружне раскрснице,
- број уливних трака дефинисати на основу провере пропусне моћи док ће величина пречника уписане кружнице зависити од највеће вредности брзине раскрснице,
- угао пресецања мора бити приближан правом углу,
- дефинисати елементе ситуационог плана кружне раскрснице, где ће бити обухваћено, поред пречника уписане кружнице, ширине кружног коловоза и елемената улива или излива, и елементи обликовања прикључних праваца како би се обезбедио простор за формирање острва за каналисање токова,
- потребно је обезбедити пешачки прелаз и евентуално бициклистичке стазе и прелазе у зони кружне раскрснице,
- пошто је планирано вођење бициклистичког саобраћаја на месту кружне раскрснице, бициклистичке стазе морају бити физички одвојене од моторног саобраћаја,
- потребно је дефинисати димензије простора за саобраћајне површине за накупљање и кретање пешака,
- решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице,
- планирати измештање свих постојећих инсталација поред и испод државних путева, и исте планирати ван зоне самог кружног тока,
- потребно је пројектовати јавну расвету у зони кружног тока.

Постојеће инсталације које пролазе испод будућег коловоза кружног тока је потребно изместити, а тачан положај нових инсталација биће дефинисан техничком документацијом.

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору (коловозе, бициклистичке стазе и паркинге).

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом решиће се преко постојећег водоводног система Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећа секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена је дуж улица Текелијине и Темеринске, као и у делу Венизелосове улице.

Планирана секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm предвиђа се у улицама Текелијиној, Темеринској, Венизелосовој, као и у новопланираној улици.

Оставља се могућност реконструкције деоница постојеће водоводне мреже, које не задовољавају у погледу капацитета или квалитета цевовода, као и њихово измештање, уколико је потребно, а према планираном положају инсталација у профилу улице.

Планирана секундарна мрежа, повезаће се на постојећу примарну и секундарну водоводну мрежу и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

Оставља се могућност реализације водоводне мреже за потребе заливања зеленила. Заливни системи реализоваће се у оквиру улице и користиће искључиво подземну воду захваћену бушеним бунарима. Заливни системи реализоваће се према посебним условима од стране Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ и Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ из Новог Сада.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа, а у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Постојећа примарна канализациона мрежа изграђена је у Темеринској улици, профилом Ø 100/60 cm.

Постојећа секундарна канализациона мрежа изграђена је у улицама Текелинијој и Венизелосовој, профилима Ø 250 mm и Ø 300 mm. Изграђена секундарна мрежа оријентисана је на постојећу примарну канализациону мрежу.

Планирана секундарна канализациона мрежа, профила Ø 250 mm и Ø 300 mm предвиђа се у улицама Текелијиној, Темеринској, Венизелосовој, као и у новопланираној улици.

Лимитира се директно упуштање атмосферских вода у уличну канализациони систем, до максимално 30 l/sec/ha, односно, условљава се ретензионирање атмосферских вода на парцели или у комплексу корисника и контролисано испуштање вода у уличну канализациону мрежу.

Оставља се могућност реконструкције деоница постојеће канализационе мреже, које не задовољава у погледу капацитета или квалитета цевовода, као и њихово измештање, а према планираном положају инсталација у профилу улице. Постојећа и планирана мрежа својим капацитетом омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода је око 76,60 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода је око 73,50 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је запад–исток са смером пада према истоку.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено Планом снабдеваће се електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 4“ северно од обухваћеног подручја. Ова ТС ће напајати постојеће и планиране ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Локације ТС приказане на графичким приказима могу се налазити и на другим парцелама у непосредном окружењу, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, које је потребно прибавити приликом израде даље пројектно-техничке документације. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине од минимално 3 m (и висине од минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа), ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза за каблове до ТС кроз пасаже и парцеле у приватном власништву. У случају грађења ТС на парцелама инвеститора изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити да носивост плоче изнад дела сутерена где је планирана изградња ТС, као и дуж камионског приступа истој ради редовног и хаваријског одржавања, буде за минимум 15 t (тона).

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), а све у складу са важећим техничким прописима.

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

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

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

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

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

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

(Хидро) Геотермална енергија

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

Енергија биомасе

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

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији,
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (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 (стаклености, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.),
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају,
- размотрити могућност постављања зелених кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода,
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту,
- постављати пуњаче за електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

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

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама $45^0$09'3.96''N $19^0$42'40.02''E. На подручју постоји радио-релејни коридор Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" акционарског друштва, Београд. На правцу простирања радио-релејног коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

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

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине стамбене заједнице;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању на улазним правцима, уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса;
- за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Улога уређења зелених површина на подручју обухвата Плана првенствено је хигијенска и санитарна. Такође, зелене површине побољшавају режиме инсолације простора, штите и пружају заштиту од ветра, прашине, буке и других аерозагађења.

У оквиру границе обухвата Плана налазе се различите врсте лишћарског дрвећа и шибља које је садило локално становништво. Биљке се налазе у доста добром стању, без механичких и других оштећења, као и без штеточина и паразита. Потребно је у што већој мери сачувати биљне врсте и редовним мерама неге их одржавати (кошење, уклањање сувих и поломљених грана и слично).

Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима средине и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања. Планира се комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Потребно је обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста. Такође, потребно је ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садње већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа). Потребно је обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова. Приликом ископа сачувати површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, а који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње. Заступљеност четинарских или зимзелених врста треба да буде 30 %. Уређење зелених површина као и стаза потребно је прилагодити деци, старим и особама са посебним потребама према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњи објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Зелене површине обухваћене Планом планирају се у оквиру јавних површина – саобраћајне, и зеленило осталих намена – намена пословање и зелене површине у оквиру намене станице за снабдевање горивом.

4.1. Зелене површине јавне намене

Саобраћајне површине

У попречном профилу улице, где услови дозвољавају, задржавају се постојеће биљне врсте док је оштећене таксономске врсте потребно заменити и допунити новим. Планира се подизање једностраног, или двостраног дрвореда, у складу са попречним профилом улице. У оквиру регулације улица где су планирана паркинг-места, потребно је да иза сваког четвртог паркинг-места, ширине 1,5 m × 4 m, остане простор за садњу дрвенастих врста. Ширина крошње дрвенастих врста треба да буде минимално 4 m.

4.2. Зелене површине осталих намена

Пословање

Зелене површине потребно је уредити у геометријском или слободном стилу. Планира се комбиновање дрвећа, жбуња и покривача тла различитих висина (високо, средње високо и ниско). Заступљеност четинарских или зимзелених врста треба да буде 30 %. Потребно је подићи заштитни појас око комплекса у комбинацији дрвенастих и жбунастих врста (високо, средње високо и ниско). Минимална ширина стазе треба да буде 1,2 m. Простор је потребно опремити урбаним мобилијаром (канте, клупа и расвета), као и поставка чесме. Предлаже се уређење кровним озелењавањем у складу са функцијом и габаритом објекта. Потребно је водити рачуна о поставци слојева на крову. Земљишни супстрат треба да буде минимално 15 cm дебљине. Минимални проценат за озелењавање у оквиру намене пословања је 25 %.

Станица за снабдевање горивом

Зелене површине је потребно уредити у геометријском или слободном стилу, комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско). Заступљеност четинарских или зимзелених врста у односу на укупно зеленило треба да буде 30 %. Простор је потребно опремити урбаним мобилијаром (канте, клупа и расвета). Забрањена је садња биљака на удаљености мањој од 4 m од конструкција са лакозапаљивом течношћу. Минимални проценат за озелењавање на парцели је 25 %.

Заштитни појас пруге

Забрањена је садња таксономских врста, осим травног покривача, у оквиру 30 m зоне заштитног појаса пруге. Дозвољено је подизање заштитног појаса од високих таксономских врста на минималном растојању од 16 m мерено од границе пружног појаса, под условом да високо растиње не смањује прегледност пруге, посебно у зони потребне прегледности путних прелаза.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

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

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

План озелењавања и избор биљних врста за озелењавање дат је у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

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

5.2. Мере очувања културних добара

На обухваћеном простору, са аспекта заштите градитељског наслеђа, не налазе се заштићена добра или добра под претходном заштитом. Такође, на подручју обухваћеном овим планом нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

У складу са одредбама Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон), извођач радова је дужан да ако у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, одмах без одлагања обустави радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција);
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање).

Литолошка класификација

Литолошку класификацију чине:

- старији речни нанос; глиновито-песковит; до извесног степена консолидован,
- преталожен лес; уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције, у односу на лес кохезија смањена.,

Педолошка структура

Заступљен тип земљишта на простору у обухвату Плана је алувијално земљиште (Флувисол) – иловасто.

Природни услови

Климатске карактеристике

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

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/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.

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

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

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

Сеизмичност

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

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

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

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.

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

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

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

утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Заштита ваздуха

С обзиром на то да се бележи велика фреквенција теретног и осталог друмског саобраћаја дуж Темеринске и Венизелосове улице, посебна пажња ће се усмерити на дефинисање мера заштите од аерозагађења и буке.

Мере заштите од аерозагађења подразумевају очување постојеће квалитетне вегетације, озелењавање ободних делова пословних комплекса и простора уз саобраћајнице, као и успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

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

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

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

Заштита земљишта

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

Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се 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, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, број 74/11), односно примену свих важећих прописа који регулишу ову област.

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

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

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

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

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) и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11, 7/14 и 17/24) утврђују се број, места и

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

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

Мере заштите од буке

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

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

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

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

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

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

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

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

Мере заштите од елементарних непогода

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

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

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19).

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

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

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

Мере заштите од удара грома

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

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

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила парцелације

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

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000 дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. За површине остале намене утврђују се правила парцелације.

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

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

Обавезно је обједињавање парцела када су две катастарске парцеле у власништву једног корисника, а једна од њих је у дубини блока (башта) на којој је, због неприступачности или незадовољавања услова у погледу величине и облика, онемогућена изградња самосталног објекта.

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

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

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

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

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

8.2. Површине јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1: 1000.

Површине јавне намене су:

– саобраћајне површине: делови парцела бр. 4217, 4227, 10423/3 и 10425.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000

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

8.3. Површине осталих намена

Планом су дефиннисана правила грађења за све планиране намене у обухвату Плана.

8.3.1. Правила парцелације

Грађевинске парцеле формирају се у зависности од облика, површине и ширине уличног фронта постојећих катастарских парцела.

Задржавање постојеће катастарске парцеле – постојеће грађевинске парцеле задржавају се у свим случајевима када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољава критеријуме и услове за изградњу и функционисање планираног објекта.

Обавезно спајање две или више катастарских парцела спроводи се:

- када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта не задовољава критеријуме и услове за изградњу планираног објекта (минимална површина парцеле 500 m², минимална ширина уличног фронта 15 m);
- када се постојећа катастарска парцела налази у средишту блока, односно, када нема улични фронт, па се из тих разлога мора припојити једној од парцела које је окружују, а које својим фронтом излазе на једну од улица.

Обавезна препарцелација постојећих катастарских парцела спроводи се:

- приликом формирања грађевинске парцеле спајањем већег броја целих, или делова, катастарских парцела које својим положајем, обликом и димензијама не задовољавају критеријуме за изградњу планираног објекта;
- приликом формирања парцела јавног грађевинског земљишта.

Осим ових начина, грађевинску парцелу је могуће формирати и обједињавањем катастарских парцела тамо где то није обавезно, у случајевима када је то у интересу инвеститора.

8.3.2. Општа правила грађења

Максималне планиране спратности објеката по наменама, приказане су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

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

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

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

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

За објекте у намени пословања на улазним правцима сугерише се изградња равних кровова или плитких косих кровова сакривених иза атике, тако да одају утисак равног крова.

Могућа је изградња зелених кровова.

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

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на сопственој парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место, а за пословне садржаје потребно је обезбедити једно паркинг-место на 70 m^2 корисног простора, односно једно паркинг-место за половину укупног броја запослених.

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

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

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

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за нове комплексе величине 3.000 m^2 и веће, као и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложену организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром. Такође, у случају нове изградње у оквиру комплекса станице за снабдевање горивом обавезна је израда урбанистичког пројекта.

8.3.3. Правила грађења за појединачне намене

Пословање

На парцелама намењеним пословању на улазним правцима могућа је реализација објеката у оквиру којих се могу одвијати активности из домена терцијарних делатности и производног занатства.

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 4.000 m^2.

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

Максимална висина објеката износи 15 m.

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

Објекти дуж улица Венизелосове и Темеринске планирају се да буду спратности до П+2+повучен 3. спрат. То подразумева формирање завршне етаже као повучене у односу на основни габарит објекта са свих фасада и то најмање 3 m. Повучена етажа може заузимати максимално 70 % доње/пуне етаже.

Кров је плитак лимени, максималног нагиба 10 %, сакривен иза атике.

На парцелама уз Текелијину улицу планирају се објекти спратности до П+2.

У зависности од конкретних захтева, везано за одређене делатности и технолошке процесе, дозвољава се изградња производних делова (или засебних) објеката спратности П+Г и ВП. У том случају се препоручује да административни и продајни простори буду лоцирани према саобраћајницама, а производни погони унутар парцеле.

Грађевинска линија је удаљена 10 m од регулационе, осим у делу уз Текелијину и Темеринску улицу где је грађевинска линија удаљена 5 m од регулационе линије. Од овог правила се одступа уз Текелијину улицу у случају реализованих објеката који су постављени на регулациону линију. У случају њихове доградње, грађевинску линију поставити на 5 m од регулационе линије.

Дозвољава се и изградња једног стана на комплексу, максималне стамбене површине до 100 m^2.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса.

Заступљеност зелених површина на парцели износи минимално 25 %, уз минимално 60 % учешћа високог зеленила (дрвећа).

Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).

Минимална површина парцела које се налазе уз Текелијину улицу износи 500 m^2 док се максимална не условљава.

За остале површине у намени пословања минимална површина парцеле износи 1.000 m^2, а максимална се не условљава.

Минимална ширина уличног фронта износи 25 m. Изузетак представљају парцеле уз Текелијину улицу где је минимална ширина фронта 17 m.

Део парцеле број 4206/3 који се намењује за пословање може бити припојен парцелама пословања уз Текелијину улицу или се наменити за проширење постојеће станице за снабдевање горивом, с обзиром на то да се ради о компатибилној намени.

Удаљеност објекта од границе суседне парцеле је минимално 4 m на једној страни парцеле због ватросигурносних услова, односно минимално 2 m на супротној страни.

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

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

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

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

Станица за снабдевање горивом моторних возила

Задржава се постојећа станица за снабдевање горивом моторних возила уз могућност изградње нових објеката намењених пословно-услужно-трговинским садржајима.

Максимална спратност објеката унутар комплекса је П+1.

Заузетост парцеле је до 50 %, а коефицијент изграђености је 1.

Диспозиција и капацитет планираних садржаја за проширење комплекса станице за снабдевање горивом моторних возила утврдиће се у складу са условима надлежних установа и захтевима инвеститора.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса.

Обликовање и материјализацију објекта извести применом савременог архитектонског израза и материјала.

8.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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

- Закона о путевима,
- 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 осталих прописа који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута,
- 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.

Коловоз мора бити димензионисан за осовинско оптерећење меродавног возила.

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

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

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

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

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене". Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

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

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

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

Директни колски прилази ка Темеринској и Венизелосовој нису дозвољени, осим у случају да су они назначени на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" и уласка/изласка на комплекс станице за снабдевање горивом. Поред овога, колски приступ ка Венизелосовој улици дозвољен је за парцелу број 4207 КО Нови Сад I, у складу са Мишљењем Јавног предузећа „Путеви Србије" број 953-14718/24 од 9. јула 2024. године.

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. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Паркирање возила и бицикала

Забрањено је формирање паркинга директно са коловоза државног пута.

Потребан број паркинг-места зависи од конкретне намене која ће бити реализована и у потпуности се решава на парцели корисника. Потребан број паркинг-места за аутомобиле на парцели мора да прати и изградња минимално истог толиког броја паркинга за бицикле.

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

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

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.

Општи услови за постављање инсталација

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз појас регулације државног пута потребно је обратити се управљачу државног пута за прибављање услова и сагласност за израду пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом.

Укрштање других инсталација са путем мора се реализовати искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3 m са сваке стране.

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m.

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,2 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Услови за паралелно вођење инсталација

Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

Не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јарке и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

Станица за снабдевање горивом

Станица за снабдевање горивом може бити са ужим или ширим садржајем.

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

- места за истакање за све врсте горива,
- места за пуњење возила електричном енергијом,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.
- Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:
  - перионице,
  - сервисне радионице,
  - угоститељства,
  - паркинга.

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

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

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

Саобраћајни прикључак постојеће станице за снабдевањем горива није изграђен у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута па се у складу са тим планира његова реконструкција.

8.4.2. Правила прикључења 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 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 је 0,5 m.

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

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

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

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

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

Уколико се нова водоводна мрежа планира у оквиру зоне изворишта воде радови морају бити спроведени у складу са Законом о водама и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08, чл. 27, 28, 29. и 30.).

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 важеће Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19, 59/20 и 18/24) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником од 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 у надлежности су Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист

Града Новог Сада", бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником од DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником од DN 200 mm.

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

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

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

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

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

8.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

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

9. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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

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

10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Потребе за технолошком водом, у сврху заливања зеленила могуће је решити захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушеног бунара.

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

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за нове комплексе величине од 3.000 m² и веће, за изградњу нових садржаја у оквиру станице за снабдевање горивом, као и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложену организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта (одељак 11.).

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Формат/Размера

1. Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду.....А3
2. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације 1:1000
3. План регулације површина јавне намене..... 1:1000
4. План водне инфраструктуре..... 1:1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 1:1000

6. Синхрон план инфраструктуре 1:1000

– Карактеристични попречни профили улица..... 1:100 и 1:200

План детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице 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 на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 45/09), а План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 13/19, 32/19 – исправка, 39/21, 20/23 и 10/24) и План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/21) у делу за који се доноси овај план.

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 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, 62/23 и 91/25) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

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

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

Скупштина Града Новог Сада је на XLI седници од 30. јуна 2023. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/23).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду обављен је у периоду од 28. јула 2023. године до 11. августа 2023. године. У току раног јавног увида достављена је једна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 68. седници одржаној дана 21. децембра 2023. године и на 106. седници одржаној дана 26. септембра 2024. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Планом детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду обухваћено је подручје у централном делу града Новог Сада, површине од 3,95 ha у Катастарској општини Нови Сад I.

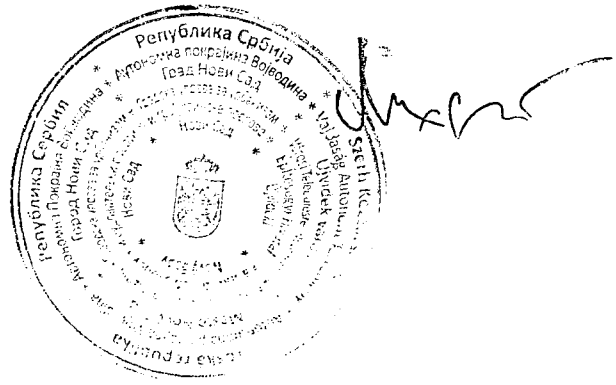
Планом генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19, 28/21, 51/21 – др. план, 41/22 – др. план, 42/22, 60/23, 10/24 и 50/24), обухваћени простор намењен је у највећем делу за пословање на улазним правцима, а у мањем делу за саобраћајне површине (улице).

Циљ израде и доношења Плана је дефинисање површина намењених за пословање на улазним правцима и површине комплекса станице за снабдевање горивом, коригованог саобраћајног решења и начина приступа свим планираним садржајима, као и утврђивање правила уређења и правила грађења у складу са новим захтевима и потребама корисника простора.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије“ Београд; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд;

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; „Нови Сад – Гас“ ДОО Нови Сад и „Електропривреда Србије“ акционарско друштво Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић



На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19 и 47/25),

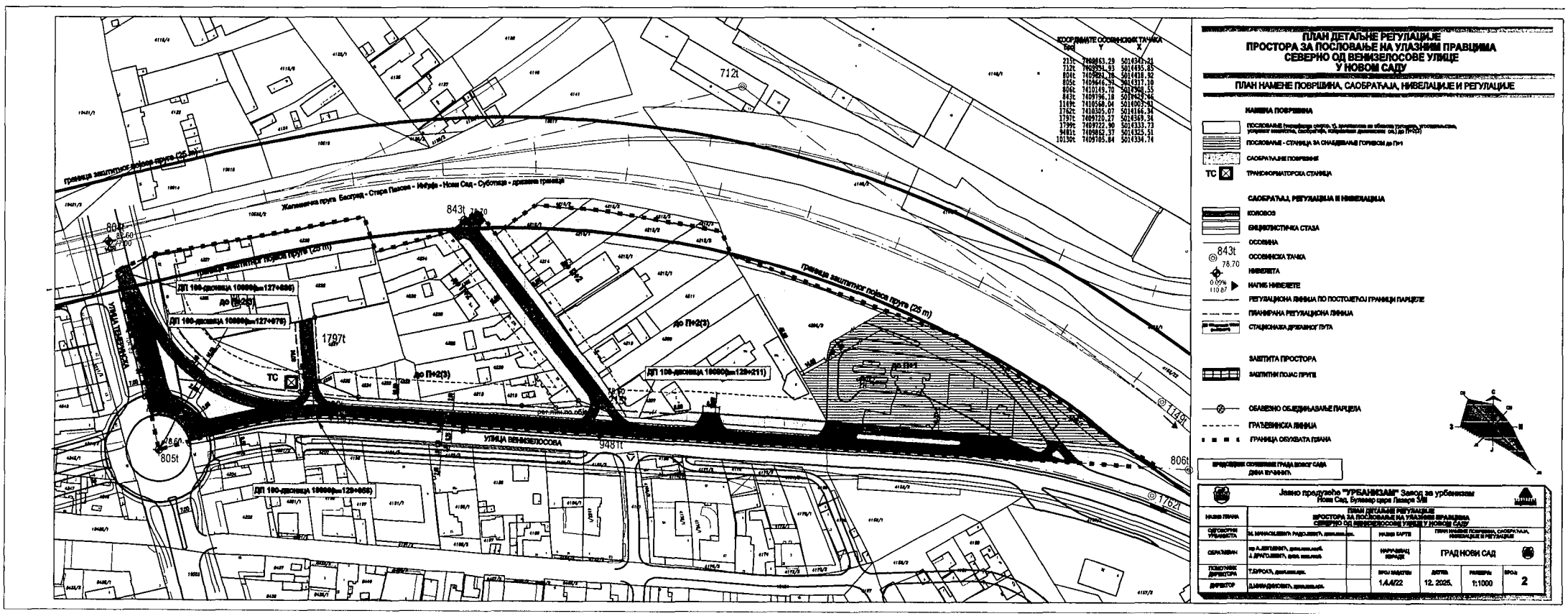
ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ:

- 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

Марела Р. Радојевић
дипл. инж. арх.
200 1298 11

У Новом Саду, 16.12.2025. године



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ПОСЛОВАЊЕ (пословање велике, 10. категорије на обалама пруге, угоститељство, услужног занатства, складишта, кварантин домаћих ж.) до ПН2(3)
- ПОСЛОВАЊЕ - СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ до ПН1
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ТС — ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

- КОЛОВОЗ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ОСОВИНА
- 843t — ОСОВИНСКА ТАЧКА
- 78.70 — НИВЕЛЕТА
- 0.09% 110.87 — НАГИБ НИВЕЛЕТЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- СТАЦИОНАЖА ДРЖАВНОГ ПУТА

ЗАШТИТА ПРОСТОРА

- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ПРУГЕ

- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ДИНА ВУЧКОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	М. МАНАСИЈЕВИЋ, РАДОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ		
ОБРАЂИВАЧ	пр А.ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.арх. Ј. ДРУГОВИЋ, дипл. инж.арх.	НАРУЏИЛАЦ ПЛАНА	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Т.ЂУРОЛ, дипл.инж.арх.	БРОЈ МАПЕ/ПЛАН	ДАТУМ	РАЗМЕРА	БРОЈ
ДИРЕКТОР	Д.МИЛОЈКОВИЋ, дипл.инж.арх.	1.4.4/22	12. 2025.	1:1000	2

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-994/23
Дана: 26.09.2024. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду, обављена је на 106. седници Комисије за планове која је одржана дана 26.09.2024. године у ЗГРАДИ ЈП „СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у сали Медија Инфо Центра на првом спрату, са почетком у 9,00 часова.

106. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, 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 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 на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду, усвојена на XLI седници Скупштине Града Новог Сада од 30. јуна 2023. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/23).

Концептуални оквир измена и допуна Плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 28. јула 2023. године до 11. августа 2023. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 68. седници одржаној 21.12.2023. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду и том приликом Закључком констатовала да је потребно исходовати услове ЈП „Путеви Србије“ са освртом на могућност прикључења грађевинских парцела на Венизелосову

улицу, а које немају могућност приступа са споредних улица, као и да је потребно услове ЈП „Путеви Србије“ имплементирати у Нацрт плана и дефинисати приступне парцеле.

На 106. седници одржаној 26.09.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду након прибављених и имплементираних услова ЈП „Путеви Србије“ број 953-14718/24-1 од 09.07.2024. године 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).

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23).

Овај Извештај је саставни део Записника са 106. седнице Комисије за планове од 26.09.2024. 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-35-994 /23
Дана: 20.11.2025. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 145. (јавној) седници која је одржана дана 20.11.2025. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, Нови Сад, у плавој сали, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду.

145. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Милан Ковачевић и 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 Града Новог Сада, Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада и Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада.

Након уводног образложења представника 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 на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду, усвојена на XLI седници Скупштине Града Новог Сада од 30. јуна 2023. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/23) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду изложен је на рани јавни увид у периоду од 28.07.2023. године до 11.08.2023. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 68. седници одржаној 21.12.2023. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду и том приликом Закључком констатовала да је потребно исходовати услове ЈП „Путеви Србије“ са освртом на могућност прикључења грађевинских парцела на Венизелосову улицу, а које немају могућност приступа са споредних улица, као и да је потребно услове ЈП „Путеви Србије“ имплементирати у Нацрт плана и дефинисати приступне парцеле.

На 106. седници одржаној 26.09.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду након прибављених и имплементираних услова ЈП „Путеви Србије“ број 953-14718/24-1 од 09.07.2024. године 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).

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 30 дана и то од 03.10.2025. године до 01.11.2025. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 03.10.2025. године).

У току јавног увида достављена је 1 (једна) примедба и 2 (два) мишљења ималаца јавних овлашћења.

Одржавање јавне седнице Комисије за планове објављено је у Дневном листу „Дневник“ дана 03.10.2025. године (заједно са текстом огласа за јавни увид) а промена места одржавања јавне седнице оглашена је у дневном листу „Дневник“ дана 17.11.2025. године. Оба обавештења објављена су и на интернет страни Града Новог Сада.

На 145. (јавној) седници одржаној дана 20.11.2025. године, Комисија за планове је разматрала пристиглу примедбу и мишљења ималаца јавних овлашћења. Том приликом Комисија је закључила:

Примедбу је доставио Божо Предојевић, Темеринска 10, Нови Сад.

Примедба број 1:
Божо Предојевић, Темеринска 10, Нови Сад

Подносилац примедбе тражи промену правила уређења и грађења за парцелу број 4230 КО Нови Сад I а која је, како наводи, у његовом власништву. Предлаже измену плаираних урбанистичких параметара за његову парцелу и то:

1.1. да се изграђеност парцеле повећа на 60% површине парцеле уз озелењавање кровне површине и

1.2. да се спратност повећа на П+2+(пов. 3) где би увучени спрат могао да садржи стан домара и лифт кућицу као технички део објекта.

Комисија за планове не прихвата примедбу у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Мишљења су доставили:

1. Електродистрибуција Србије доо Београд;
2. Телеком Србије АД.

Мишљење број 1:
Електродистрибуција Србије доо Београд је доставила позитивно Мишљење број 12.01-7081/344-25 од 09.10.2025. године да нема примедби и сугестија на Нацрта Плана.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 2:
Телеком Србије АД у достављеном Мишљењу број Д210-445991/2 од 09.10.2025. године наводи да не планирају постављање уређаја великих димензија за децентрализацију бакарне приступне мреже на предметном подручју и предлажу да се из текстуалног дела Нацрта, поглавље „Електронске комуникације" изостави део текста: *„Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширибе од минимално 3 m."* Такође, Телеком Србија предлаже да се уместо следећег текста:

„- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

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

унесе текс који гласи:

- *обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса;*
- *за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине."*

Комисија за планове делом прихвата Мишљење, а делом га сматра неоснованим, у складу са образложењем обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Саставни део овог Извештаја је и Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду од 14.11.2025. године.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 145. седнице Комисије за планове од 20.11.2025. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саоб. _____
2. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. _____
3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. _____
4. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер _____

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

_____

Дејан Михајловић

ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III
Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395 E-mail: office@nsurbanizam.rs www.nsurbanizam.rs

Дана: 14.11.2025.

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање
на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 27.05.2025. године, закључак број: 35-994/2023-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 03. октобра 2025. године до 01. новембра 2025. 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 „Подбара", Нови Сад, Улица Косовска 41.

Јавна седница Комисије за планове, одржаће се 20. новембра 2025. године у згради Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, Улица школска број 3, Нови Сад са почетком у 9,00 часова.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигла је 1 (једна) примедба и два Мишљења на План која су доставили:

Примедба:

1. Божо Предојевић, Темеринска 10, Нови Сад

Мишљења:

1. Електродистрибуција Србије доо Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад;
2. Телеком Србија, Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад;

Примедба број 1.

Примедбу је доставио Божо Предојевић, Темеринска 10, Нови Сад

Подносилац примедбе тражи промену правила уређења и грађења за парцелу број 4230 КО Нови Сад I а која је, како наводи, у његовом власништву. Предлаже измену плаираних урбанистичких параметара за његову парцелу и то:

1.1. да се изграђеност парцеле повећа на 60% површине парцеле уз озелењавање кровне површине и

1.2. да се спратност повећа на П+2+(пов. 3) где би увучени спрат могао да садржи стан домара и лифт кућицу као технички део објекта.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Примедба се не прихвата у делу који се односи на максималну изграђеност парцеле с обзиром да је Генералним урбанистичким планом Града Новог Сада за изградњу у зони пословања на улазним правцима утврђен индекс заузетости парцеле до 50%. Такође се не прихвата у делу у којем се тражи повећање спратности на П+2+(пов.3), с обзиром да се ова спратност само изузетно планира на парцелама које су непосредно уз улазне саобраћајне правце у град, а предметна парцела подносиоца примедбе је уз слепу улицу мањег уличног профила. Стан за домара, максималне стамбене површине до 100 m² може се реализовати у оквиру објекта на било којој етажи у оквиру плаиране спратности. Технички део објекта који се односи на кућицу лифта или излаз на кров за потребе техничког одржавања крова не улази у планирану спратност објекта, с обзиром да кров није предвиђен као корисна етажа.

Мишљење број 1:

Електродистрибуција Србије доо Београд је доставила позитивно Мишљење стога нема потребе за корекцијом Нацрта Плана..

Мишљење број 2:

Телеком Србије у достављеном Мишљењу наводи да не планирају постављање уређаја великих димензија за децентрализацију бакарне приступне мреже на предметном подручју и предлажу да се из текстуалног дела Нацрта, поглавље „Електронске комуникације" изостави део текста: *„Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширибе од минимално 3 m."* Такође, Телеком Србија предлаже да се уместо следећег текста:

„- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

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

унесе текс који гласи:

- *обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса;*

- *за постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине."*

Мишљење делом није основано а делом се прихвата.

Образложење:

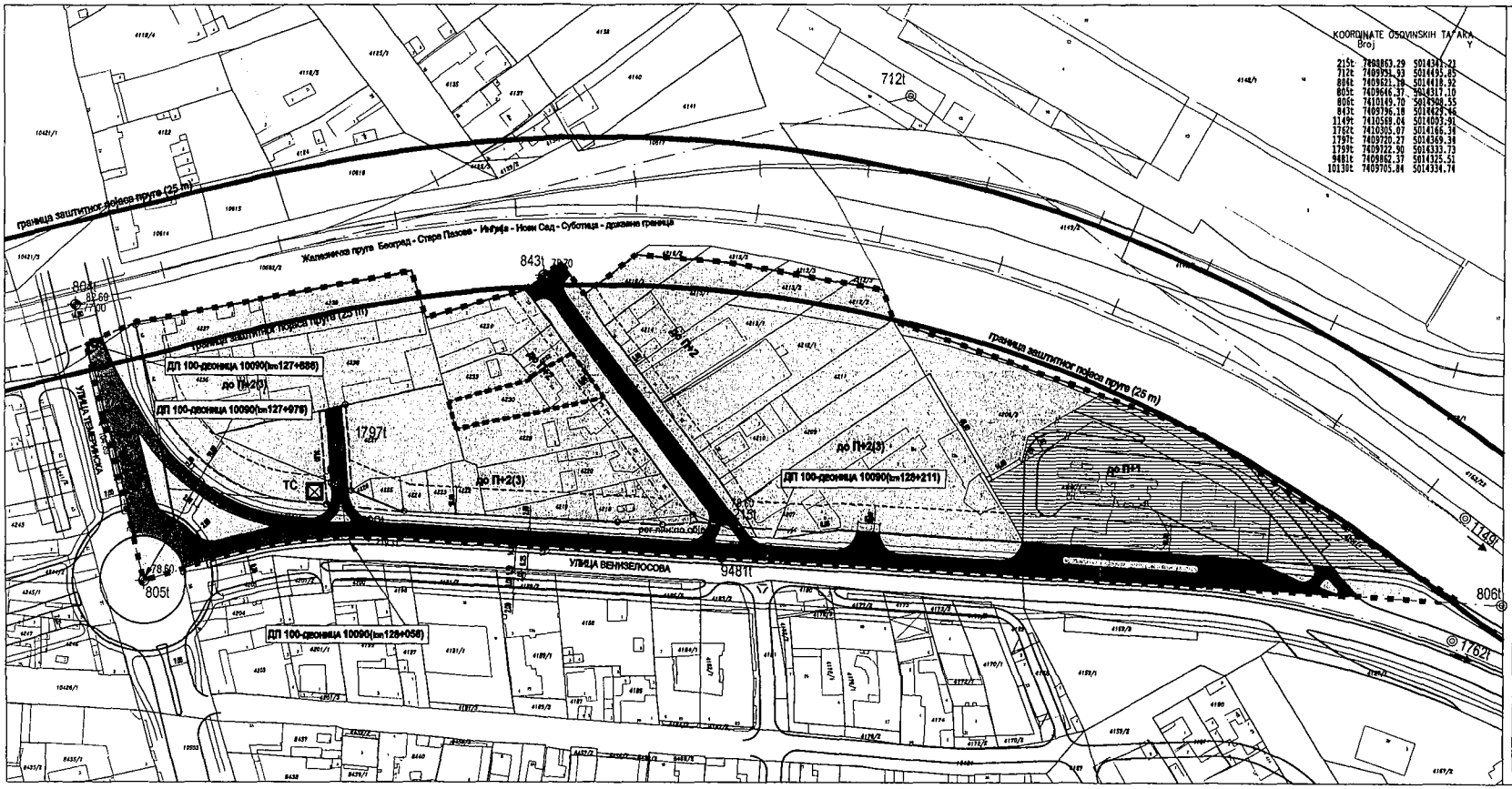
Мипшљење није основано у делу у којем се тражи изостављање дела текста у поглављу „3.5. Електронске комуникације" с обзиром да текст Плана не садржи поменути текст.

Приквата се сугестија да се коригује део текста у поменутој тачки 3.5. на начин предложен у достављеном Мишљењу. Предложене корекције немају утицај на графички део Нацрта Плана.

Извештај припремила:

Руководилац израде плана:
Мирела Манасијевић Радојевић, дипл.инж.арх.

Директор:
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ПОСЛОВАЊЕ (трговина на мало, ф. делатности из области трговине, угоститељства, услужног занатства, сервисерија, вршљених делатности осн.) до ПН2(5)
- ПОСЛОВАЊЕ - СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ до ПН1
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ТС — ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

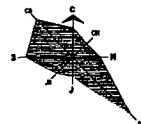
- КОЛОВОЗ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ОСОВИНА
- 843t — ОСОВИНСКА ТАЧКА
- 78.70 — НИВЕЛЕТА
- 0.09% 110.87 — НАГИБ НИВЕЛЕТЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- СТАЦИОНАЖА ДРЖАВНОГ ПУТА

ЗАШТИТА ПРОСТОРА

- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ПРУГЕ

- БРОЈ ПРИМЕДБЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПРИМЕДБЕ

- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



	Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III					
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	М. МАНАСИЈЕВИЋ РАДОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ		
ОБРАЂИВАЧ	мр А.ЛЕПОСАВИЋ, дипл.инж.геод. А.ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж.грађ.		НАРУЏИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦИЈЕВИТЕР, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАШТИТЕ	ДАТУМ	РАЗМЕРА	БРОЈ
ДИРЕКТОР	Д.МИЉАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		1.А.4/22	01. 2025.	1:1000	2