РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-564/2023-II
Дана: 06. марта 2026. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-564/2023-II од 06. марта 2026. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Марко Мишић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 112. седници одржаној 06. марта 2026. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 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 улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 107. седнице од 03.10.2024. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду са 152. седнице Комисије за планове од 15.01.2026. 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: 35-564/2023-II
Дана:06. марта 2026. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Марко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2024-639
14. јануар 2025. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду.

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

В.Д. НАЧЕЛНИЦЕ
Ивана Тепић Искрин

ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 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 УЛАЗНОМ ПРАВЦУ ИСТОЧНО ОД ПУТА ІБ-12 У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухваћен је део градског грађевинског подручја у Катастарској општини Нови Сад III, северно од Канала Дунав–Тиса–Дунав „Савино село – Нови Сад“ (у даљем тексту: Канал ДТД), укупне површине од 109,51 ha.

Грађевинско подручје обухваћено границом Плана се са северне стране, у зони тзв. „Кађке петље“, ослања на регулацију Државног пута ІА реда ознаке А1 (Е-75) (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Северном Македонијом (гранични прелаз Прешево)), (у даљем тексту: Државни пут А1 (Е-75)). Источна граница подручја ослоњена је на железничко подручје пруге Нови Сад – Зрењанин. Са западне стране, простор се граничи са регулацијом сервисне саобраћајнице трасиране паралелно са Државним путем ІБ реда ознаке 12 (Суботица – Сомбор – Оџаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)), (у даљем тексту: Државни пут ІБ-12), као и производним и пословним садржајима непосредно ослоњеним на исту. Јужна граница подручја прати регулацију Пута Шајкашког одреда.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 65/22), коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXXV седници 28. децембра 2022. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 6/23), (у даљем тексту: План генералне регулације), који је као претежну намену простора утврдио пословање на улазним правцима. Поред пословања, простор је намењен саобраћајним површинама и железничком подручју, заштитном зеленилу, отвореном (мелирационом) каналу, одбрамбеном насипу и комплексу Главне мерно-регулационе гасне станице (комплекс Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад). Планом генералне регулације је за обухваћено подручје утврђена обавеза даље планске разраде и спровођења на основу плана детаљне регулације.

Поред Плана генералне регулације, од значаја за израду Плана је и Генерални урбанистички план Града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), који је на обухваћеном простору утврдио намене пословних активности на улазним правцима, зоне зеленила, као и зоне различитих саобраћајних и комуналних површина.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ ХИЈЕРАРХИЈСКОГ РЕДА

2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

„ПЛАНСКИ ДЕО

(...)

2. ГЕНЕРАЛНА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА СА НАМЕНАМА ПОВРШИНА КОЈЕ СУ ПРЕТЕЖНО ПЛАНИРАНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

(...)

2.2. Општи урбанистички услови и правила уређења и изградње простора

(...)

2.2.3. Пословање

Општи урбанистички услови

Привредни развој Новог Сада усмераваће се са циљем да се ефикасним коришћењем ресурса којима град располаже обезбеди конкурентна, високо продуктивна привреда, заснована на примени знања и савремених технологија. Основне смернице и претпоставке за остварење динамичне, конкурентне, стабилне и социјално одрживе привреде су:

- стварање повољне пословне климе за инвестирање;
- обезбеђење високих стопа раста домаћих и иностраних инвестиција;
- развој услужних делатности и извозно орјентисане привреде са значајним учешћем технолошки модернизоване прерађивачке индустрије и пољопривреде;
- повећање запослености и унапређење људских ресурса;
- штедња ресурса, рационална употреба енергије и заштита животне средине.

Привредни и укупни економски развој Новог Сада заснивање се на расположивим развојним потенцијалима и ресурсима што захтева да се:

- успостави равнотежа између услужних и производних делатности са циљем да се изгради ефикасна структура привреде у складу са компаративним предностима подручја и захтевима тржишта;
- уважавају и унапређују специфичности градског подручја као развојног потенцијала – радне зоне, нови пословни и трговински центри, улазни правци, културно наслеђе и др.“

„Улазни правци у град

Улазни правци у град представљају привлачне просторе за лоцирање различитих пословних активности, а нарочито су погодни за развој терцијарних делатности и на неким просторима производног занатства ограниченог просторног капацитета. С обзиром на то да се налазе уз најважније путне правце, да су опремљени или имају могућност прикључења на инфраструктуру, повољни су за развој предузетништва. На овим правцима као компатибилна намена су различите комуналне површине.

Планирање развоја пословања на улазним правцима настало је као потреба да се улазни правци обликују, усмери изградња, ограничи избор делатности и формира уређенији изглед улаза у град. Садржаји на улазним правцима су по правилу пословни, а учешће становања планирано је само на одређеним правцима. Постојеће стање на улазним правцима последица је бесправне изградње на значајним саобраћајним правцима или трансформације стамбених или пословних зона које су формиране уз важну саобраћајницу.

Пословање је планирано на следећим улазним правцима: Сентандрејском, Темеринском путу и правцима за Зрењанин, Ветерник, и Руменку, али и на сремској страни дуж важнијих саобраћајних праваца.“

(...)

„Зрењанински правац – због оријентације на Државни пут IБ реда ознаке 12 и Државни пут IA реда ознаке A1 (E75), као и због величине простора, ово је за пословне активности изузетно атрактиван правац. За развој пословних активности планиран је простор површине око 250 ha.

Простор је испресецан значајним инфраструктурним коридорима и већим делом низак и угрожен подземним водама, па га је потребно насипати. Намењен је атрактивним садржајима из области трговине, угоститељства, услужног занатства и саобраћаја, али и производном занатству. Реализација је започета на источној страни Државног пута IБ реда ознаке 12, изградњом пословних објеката из области трговине и услужног занатства, те производње. Овом правцу припадају и површине источно од Темеринске улице у зони Великог рита које су намењене за трговину односно тржне центре, угоститељско-занатске центре, складишта и дистрибуцију робе, али и различите спортске садржаје. Терен у овом делу је низак и неопходно је насипање.

На простору овог улазног правца налазе се железничка станица „Подбара“, Главна мерно-регулациона станица за гас и ТС „Нови Сад 4“.

Уз важне саобраћајне правце, дуж Државног пута IБ реда ознаке 12 потребно је изградити започете сервисне саобраћајнице за приступ пословним садржајима.“

„2.2.9. Правила обликовања простора

Правила спровођења

(...)

Зоне реконструкције

(...)

Радне зоне и пословање на улазним правцима су део зоне реконструкције које због свог положаја значајно утичу на доживљај града, па је потребно унапредити начин обликовања објеката и простора уз саобраћајнице. Нове целине од посебног значаја су улазни правац уз Руменачки пут и зона уз ауто-пут Е-75 (ИА-1). “

„3.2. Водна инфраструктура

(...)

Систем за одбрану од поплава

(...)

Насипи друге одбрамбене линије (...) Насип Новосадски је изгубио функцију друге одбрамбене линије након изградње ауто-пута Е-75, а што је потврђено кроз израду

„Студије друге одбрамбене линије поред леве обале Дунава у функцији заштите од великих вода Новог Сад“, коју је израдио Факултет техничких наука из Новог Сада, па се Генералним урбанистичким планом предвиђа његово укидање.“

„6. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

(...)

6.2. Пословање

Овим планом утврђују се просторно-планске основе за развој пословних активности, као и услови и параметри за рационално коришћење и уређивање радних зона, улазних праваца и других простора намењених пословању.

(...)

6.2.2. Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима у град обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства. Највећи слободни простори за изградњу на улазним правцима налазе се у зонама пословања уз ауто-пут, односно на Зрењанинском и Темеринском улазном правцу. На Руменачком правцу постоје значајни капацитети за реализацију, нарочито у зони јужно од Градског гробља. Ветернички правац је скоро у целини реализован, а Сентандрејски ће се развијати у зони градске магистрале и у продужетку улице Паје Радосављевића. Ново пословање на улазном правцу планира се уз Футошки пут, на простору садашње радне зоне „Запад“ и за тај део дају су посебне смернице за уређење. Имајући у виду положај и намене у непосредном окружењу, планирају се пословне активности из области терцијарне и квартарне делатности. Пословне активности ће се у највећем делу развијати у оквиру пословних комплекса, формирајући нови значајан пословни центар града, интегришући се са наменама у окружењу (општеградски центри, спортско-рекреативне површине, парковске површине, вишепородично становање).

Учешће становања у овим зонама (изузев пословања на улазном правцу уз Футошки пут) се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m^2. Темерински и Ветернички улазни правци (зона Адица и Ветерничке рампе) су специфични јер се реализују у постојећим стамбеним зонама, па имају веће учешће становања. Учешће становања у зони пословања на улазном правцу (у комплексима чија намена пословања се може интегрисати са наменом становања – административне, туристичке, културне, образовне делатности и сл.) уз Футошки пут се ограничава на максимално 30 % по грађевинској парцели, осим за парцеле/комплексе веће од 1,5 ha, где се дозвољава учешће становања до 50 %.

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

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

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

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

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

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

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 2;
- спратност максимално П+2(3);
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;
- величина парцеле се креће од 500 m^2 у зонама где је присутно становање (Темерински и Ветернички улазни правац, те делимично Руменачки правац), док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 2000–2500 m^2, односно 4000 за карактеристичне делатности – трговина, саобраћај);
- максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално износи 25 %.

Код изградње пословних садржаја на улазном правцу уз Футошки пут (садашња радна зона „Запад“ примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 40 %;

- индекс изграђености до 4 за пословно-стамбене комплексе, а 5 за пословне комплексе;
- спратност максимално до П+15;
- величина парцеле се креће од 1.000 m^2 на парцелама где је присутно постојеће становање, док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 5.000 m^2, односно 10.000 m^2 за тржне центре;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално износи 25 %;
- у даљој разради на простору је потребно планирати и зелене јавне површине.

За пословне садржаје потребно је урбанистичким планом утврдити обавезу разраде урбанистичким пројектом у следећим случајевима:

- ако је комплекс већи од 1 ha (минимум утврдити за конкретан простор који се разрађује планом);

- ако се због значаја простора и атрактивности садржаја, жели контролисати изглед објеката, односно ако је потребно посебну пажњу посветити обликовању објеката;

- ако је сложена организација функционисања комплекса (нпр. потребно организовати више улаза различитог карактера у комплекс; потребно раздвојити правце кретања робе или корисника унутар комплекса; потребно организовати различите делатности у јединствену целину, а унутар једног комплекса и сл.). "

2.2. Извод из Плана генералне регулације

„13.2. Пословање на улазним правцима

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

Учешће становања у овим зонама се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m^2.

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

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

Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и

дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину.

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

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

На простору ове намене у блоковима у непосредном окружењу заштићеног станишта, односно намене парк-шума, неопходно је водити рачуна о избору делатности, а за изградњу и уређење простора, потребно је исходовати посебне услове заштите природе.

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

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 1,5 (2);
- спратност максимално П+2(пов.3) (за објекте трговачке делатности дозвољава се спратност објеката П+2(пов.3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта; у овом случају максимални индекс изграђености износи 2);
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално или технолошки специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;
- величина парцеле је минимално 2500 m^2, односно 4000 m^2 за карактеристичне делатности – трговина, саобраћај);
- максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса;
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално 25 % на парцели, од чега треба да буде 60 % високог зеленила.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету.

Облик крова се не условљава. Коси кров је благог нагиба до 15 %, а ако је раван препоручује се озелењавање у циљу побољшања микроклиме.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса. Обезбедити паркирање за 50 % запослених односно према одговарајућим нормативима за поједине врсте делатности.

Разрада урбанистичким пројектом условљена је за нове комплексе веће од 1 ha."

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у Катастарској општини Нови Сад III, унутар описане границе Плана.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 243/8, 243/90 и 243/12. Од ове тачке, граница у правцу североистока прати источну регулациону линију Државног пута IБ-12, затим граница скреће у правцу истока, прати јужну регулациону линију Државног пута А1 (Е-75) и продуженим правцем из северне границе парцеле број 215/5 долази до осовине железничке пруге Нови Сад – Зрењанин. Даље, граница скреће у правцу југа, прати осовину железничке пруге Нови Сад – Зрењанин до пресека са управним правцем повученим из пресека јужне регулационе линије планиране саобраћајнице и западне регулационе линије железничке пруге Нови Сад – Зрењанин. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати претходно описан управни правац, затим граница скреће у правцу југа, прати западну регулациону линију железничке пруге Нови Сад – Зрењанин до пресека са северном регулационом линијом пута Нови Сад – Шангај. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију пута Нови Сад – Шангај, затим граница скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију Државног пута IБ-12 до пресека са јужном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до тромеђе парцела бр. 250/25, 250/26 и 250/12, затим граница скреће у правцу севера, сече планирану саобраћајницу до тромеђе парцела бр. 249/2, 250/3 и 250/23. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију Државног пута IБ-12 до тромеђе парцела бр. 243/104, 243/103 и 243/102. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 243/102, затим граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцела бр. 243/102 и 243/3, затим граница скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 243/9 до тромеђе парцела бр. 243/10, 243/9 и 243/110. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 243/11, затим граница скреће у правцу истока, прати северне границе парцела бр. 243/11, 243/110 и 243/109. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 243/12 до пресека са продуженим правцем из северне границе парцеле број 243/9, затим граница скреће у правцу запада, прати претходно описани правац и јужну границу парцеле број 243/90 до тромеђе парцела бр. 243/90, 243/7 и 243/9. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати источну регулациону линију Државног пута IБ-12 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 109,51 ha.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор обухваћен Планом представља скоро у потпуности раван терен који се тек у појединим местима незнатно издиже изнад просечне коте. Терен карактерише изузетно висок ниво подземних вода те је из тог разлога неопходно насипање до безбедне висинске коте.

Подручје се непосредно ослања на значајне саобраћајне правце, Државни пут А1 (Е-75) и Државни пут ІБ-12, што пружа различите могућности за развој атрактивних садржаја. Паралелно са Државним путем ІБ-12, уз западну границу Плана, трасирана је сервисна саобраћајница. Подручје железничке пруге дуж источне границе Плана раздваја обухваћени простор од радне зоне „Север IV“ у којој су лоцирани значајни капацитети нафтне и електроиндустрије, а у којој је планиран развој привредних делатности из области индустрије, грађевинарства и производног занатства.

Уз Пут Шајкашког одреда на крајњем јужном ободу подручја, налази се комплекс Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад.

Комплетан простор обухваћен границама Плана испресецан је значајним енергетским инфраструктурним коридорима. Непосредно уз појас железничке пруге уз источну границу подручја, пролазе коридори нафтовода и гасовода трасирани према садржајима у радној зони „Север IV“ и према комплексу Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад. Коридор нафтовода трасиран је и у северном делу подручја, паралелно са Државним путем А1 (Е-75).

Јужно од саобраћајнице која се планира у продужетку Улице Паје Радосављевића према радној зони „Север IV“, трасиран је коридор далековода повезан са „Термоелектраном-топланом Нови Сад“.

У јужном делу простора, у правцу југозапад-североисток, пружа се насип „Новосадски“, секундарни одбрамбени насип ван функције. У зони „Каћке петље“, у северном делу простора је отворени канал.

Простор намењен пословању протеклих година постепено се развијао у западном делу подручја Плана, непосредно ослоњеном на сервисну саобраћајницу уз Државни пут ІБ-12, пратећи логику наслеђене парцелације.

Средишњи, северни и источни делови подручја су, с обзиром на непостојање инфраструктуре и депресију терена, у највећој мери остали неизграђени и под засадима пољопривредних култура.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Подела простора на просторне целине

Осовина Индустријске улице, планиране у продужетку Улице Паје Радосављевића (према радној зони „Север IV"), простор обухваћен границама Плана дели на две просторне целине – северну и јужну.

Северна просторна целина

Доминантна немена планирана у границама северне просторне целине је пословање терцијарног сектора и производња. Источни део просторне целине намењује се заштитном зеленилу са трасама различитих коридора енергетске инфраструктуре. Железничко подручје у коме је железничка станица „Подбара" прати источну границу просторне целине. У зони тзв. „Каћке петље" у северном делу простора је отворени мелиоративни канал.

Јужна просторна целина

У јужној просторној целини, простор намењен пословању терцијарног сектора и производњи, испресецан је различитим коридорима енергетске инфраструктуре. Простор некадашњег одбрамбеног насипа планира се као јавна зелена површина. Крајњи јужни део ове просторне целине намењује се комплексу Јавног предузећа „Србијагас", Нови Сад.

1.2. Намена земљишта

На просторну организацију намена планираних у границама Плана, поред положаја раније реализованих или започетих садржаја, утицала је и наслеђена парцелација.

Реализација планираних садржаја захтева насипање терена до безбедне висинске коте и усклађивање са нивелетом планираних саобраћајних површина на које се конкретан простор непосредно ослања.

Саобраћајна мрежа планирана на подручју Плана у потпуности је ослоњена на Државни пут IБ-12, тј. сервисну саобраћајницу која је трасирана паралелно државном путу. Сабирни карактер ове саобраћајнице омогућује независно одвијање саобраћаја на подручју Плана, без оптерећивања државних путева у окружењу (Државни пут IБ-12 и Државни пут А1 (Е-75)). Колски приступ подручју са западне стране планиран је и у продужетку Улице Паје Радосављевића, након изградње надпутњака преко Државног пута IБ-12.

Југоисточна граница Плана ослоњена је на железничко подручје тј. железничку станицу „Подбара“ – делимично реализован појас железничке пруге намењене индустрији, за коју је планиран развој путничког саобраћаја и повезивање са главном градском железничком станицом.

У крајњем јужном делу подручја налази се комплекс Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад.

Зелене површине планиране су у североисточном делу подручја (у зонама заштите инфраструктурних коридора или непосредно ослоњене на пружни појас), као и на простору некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“.

Пословање терцијарог сектора и производња планирани су на око 70 % простора и као доминантна намена дају карактер комплетном подручју. У оквиру ове намене планирају се пословни садржаји као што су трговина, услужно и производно занатство, саобраћај и саобраћају сродне делатности, комуналне делатности. Изградња садржаја и обављање делатости које могу негативно утицати на квалитет животне средине и на здравље корисника простора, није дозвољена.

Садржаји намењени пословању терцијарног сектора и производњи реализују се на комплексима различите површине (зависно од врсте делатности). Планским решењем стимулише се постављање репрезентативнијих објаката као и објеката више спратности, према јавном простору улице. Максимална дозвољена спратност објеката у намени пословања терцијарног сектора и производње је П+2 (пов. 3) где се трећа етажа може реализовати само на објектима намењеним трговачкој делатности, лоцираним уз примарне саобраћајне правце (тј. уз државне путеве). За административне објекте на комплексима било које делатности, односно за објекте на комплексима намењеним искључиво канцеларијским садржајима, дозвољена је и већа спратност објеката (пажљиво обликованих реперних акцената у простору).

Постојеће садржаје уз северозападну границу Плана, могуће је сачувати у претходно планираним капацитетима или доградити/надоградити до Планом предвиђених урбанистичких параметара. Даљи просторни развој изграђених целина подразумева осавремењавање и завршетак реализације раније започете саобраћајне и друге инфраструктуре као и унапређење општег квалитета простора.

1.3. Нумерички показатељи

Бруто површина грађевинског подручја у обухвату Плана: 109,51ha.
Нето површина грађевинског подручја у обухвату Плана: 96,95 ha.

Табела број 1: **Биланс површина**

НАМЕНА ПРОСТОРА			ПОВРШИНА (ha)	ПРОЦЕНАТ (%)
ЈАВНО	саобраћај	друмски саобраћај	9,82	8,97
		железнички саобраћај	2,06	1,89
	комплекс Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад		5,63	5,12
	зелена површина на простору некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“		2,46	2,25
	отворени канал		1,77	1,62
	ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ УКУПНО		**21,74**	**19,85**
ОСТАЛО	пословање терцијарног сектора и производња		72,17	65,90
	заштитно зеленило		15,60	14,25
	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА УКУПНО		**87,77**	**80,15**
ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА			**109,51**	**100**

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. 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 1:5000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 243/109, 246/7, 246/9, 249/1, 249/4, 249/5, 249/6, 250/18, 250/21, 250/32, 250/35, 250/40, 250/41, 250/47, 250/48, 805/1 и 805/4 и делови парцела бр. 230/2, 230/6, 243/5, 243/12, 246/1, 250/3, 250/8, 250/9, 250/11, 250/12, 250/13, 250/14, 250/15, 250/16, 250/26, 801/2, 814/3, 818/3, 825/1, 825/2, 828/1, 828/2, 828/14, 828/15, 830/7, 831/2, 832/2, 3181/1 и 3218/2;

- железничка пруга: целе парцеле бр. 230/3, 230/4 и 245/3 и делови парцела бр. 230/2, 230/6, 246/3, 3175/17, 3281 и 3282;

- зелена површина: део парцеле број 3218/2;

- мелиоративни канал: делови парцела бр. 3175/2, 3175/3 и 3175/17;

- комплекс Јавног предузећа „Србија гас“ Нови Сад: цела парцела број 814/2 и делови парцела бр. 814/3, 818/2, 818/3, 825/2, 828/2, 828/14, 828/15.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:5000 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 ниском терену, на северу од 74,00 m до 76,50 m на југу. Планом нивелације планира се насипање терена до минималне коте 76,00 m. Нивелете планираних саобраћајница крећу се од 76,00 до 77,00 m са минималним нагибима. Планирана су два денивелисана укрштања преко железничке пруге и то северно укрштање са висинском разликом од 7 m и јужно са висинском разликом од 6,50 m. Укрштање саобраћајнице са путем М-7 је такође денивелисано са висинском разликом од 6 m. 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. ПЛАН МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

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

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

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

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћен простор се у свом северном и западном делу ослања на режијске саобаћајнице које се налазе уз Државни пут А1 (Е-75) и Државни пут ІБ-12. У свом јужном делу, граница Плана се ослања на пут Шајкашког одреда.

Све наведене саобраћајнице припадају делу примарне саобраћајне мреже града преко које је остварена квалитетна саобраћајна веза са суседним општинама, регијама и државама.

Са источне стране, обухваћен простор се ослања на локалну једноколосечну неелектрифицирану железничку пругу 304 Подбара – Распутница „3“ – Распутница „2“ – (Кађ) и 305 (Римски Шанчеви) – Распутница „1“ – Распутница „3“ – (Подбара) на чијој траси се налази железничка станица „Подбара“.

Друмски саобраћај

Положај обухваћеног простора у односу на значајне саобраћајне правце који га окружују, као и индустријска саобраћајница у продужетку Улице Паје Радосављевића, која опслужује планирану радну зону, утицали су на саобраћајно решење секундарне саобраћајне мреже и места прикључења на примарну.

Укрштање планиране индустријске саобраћајнице у продужетку Улице Паје Радосављевића са железничком пругом Нови Сад – Зрењанин планира се са денивелисаним пружним прелазом (надвожњаком), док је укрштање постојећег Пута Шајкашког одреда и планиране пруге решено подвожњаком, с обзиром на то да се нивелета железничке пруге подиже ка Каналу ДТД.

Веза у продужетку Улице Паје Радосављевића и постојећег Државног пута ІБ-12 планира се као денивелисана раскрсница, као крајње решење, али се у првој фази може изградити у нивоу.

Паралелно уз Државни пут ІБ-12 планира се продужетак (у правцу југа) режијске саобраћајнице, чиме се обезбеђује квалитетан и безбедан приступ садржајима дуж тог пута.

Ширина појаса регулације Индустријске улице је 50 m, а секундарних саобраћајница од 10 до 25 m. У оквиру регулација планирани су коловози клојима се омогућава двосмерно кретање, тротоари и заштитно зеленило. У оквиру појединих улица могућа је изградња уличних паркинга уз коловоз.

Јавни приградски превоз путника одвија се Државним путем ІБ-12, уз који се на обухваћеном простору, налазе два стајалишта.

Паркирање и гаражирање возила

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

Бициклистички и пешачки саобраћај

Бициклистичка стаза планира се у профилу Државног пута IБ-12 и у оквиру режијске саобраћајнице овог пута у ширини од 2 m.

Тротоари се планирају обострано, или једнострано, у зависности од садржаја уз регулацију улица.

Оставља се могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације", у размери 1:5000, 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.

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

Железнички саобраћај

Урбанистичким плановима којима се разрађује простор у непосредном окружењу Планом обухваћеног простора, планирано је продужење локалне железничке пруге 304 и 305, од железничке станице „Нови Сад" до станице „Подбара" (преко Канала ДТД), чиме ће се знатно побољшати услови и капацитети на постојећој мрежи и која ће омогућити квалитетно повезивање Зрењанина и Новог Сада железницом и успостављање железничког саобраћаја као градског система превоза унутар самог града Новог Сада. На овај начин, остварiће се најкраћа железничка веза железничке станице Нови Сад са Банатом и североисточним деловима Бачке.

На железничкој станици „Подбара" планирају се одговарајући платои, манипулативни простори и приступне саобраћајнице у складу са положајем станичних постројења. Станица је приступном саобраћајницом преко сабирне улице, повезана са индустријском саобраћајницом и Државним путем IБ-12.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа профила Ø 300 mm налази се западно од Државног пута IБ-12, такође у северном делу обухваћеног простора изграђена је примарна водоводна мрежа профила Ø 250 mm. Примарни доводник воде профила Ø 225 mm изграђен је уз Државни пут IБ-12 и повезује се на постојећи водовод профила Ø 300 mm.

На поменути доводник воде профила Ø 225 mm прикључиће се планирана секундарна мрежа из околних улица.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у свим постојећим и планираним улицама.

Планирана водоводна мрежа обезбедиће довољну количину санитарне воде за све будуће садржаје.

Планом се омогућава изградња заливног система за потребе одржавања зеленила. Заливни систем снабдеваће се водом из подземних водоносних слојева преко једног или више бушених бунара. Тачан положај бунара утврдиће се пројектно-техничком документациојом, а на основу хидрогеолошких истражних радова. Планом се омогућава реализација свих неопходних објеката (пумпне станице, цевоводи и друго) за функционисање заливног система.

Евентуалне потребе за технолошком водом решиће се преко бушених бунара на парцелама корисника.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:5000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног и заједничког типа.

Заједничка канализациона мрежа изграђена је западно од обухваћеног простора, профила од Ø 300 mm до Ø 800 mm и оријентисана је на постојећу црпну станицу јужно од обухваћеног простора, код Пута Шајкашког одреда.

Северно од обухваћеног простора изграђен је потисни вод, док се отпадна канализациона мрежа планира у свим постојећим и планираним улицама и биће профила Ø 250 и Ø 300 mm. У складу са нивелационим условима, канализациона мрежа биће оријентисана на постојећу црпну станицу отпадних вода.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Одвођење атмосферских вода вршиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже атмосферских вода.

Постоји изграђена канализациона межа атмосферских вода у северозападном делу обухваћеног простора, профила од Ø 300 mm до Ø 500 mm, и она је оријентисана на постојећи мелиоративниканал мелиоративног слива „Врбак“.

Канализациона мрежа атмосферских вода изградиће се у виду отворених уличних канала, уз могућност делимичног или потпуног зацевљења, у зависности од просторних и хидрауличких услова. Оријентација атмосферске канализационе мреже биће према постојећим мелиоративним каналима мелиоративног слива „Врбак“.

Планирана канализациона мрежа отпадних и атмосферских вода омогућиће несметано одвођење прикупљених вода.

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 од две године – усвојити 120 l/s/ha.

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

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

Положај планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:5000.

Одбрана од поплава

Насип „Новосадски“ је изгубио функцију у склопу одбране од високих вода Дунава, односно, као друга одбрамбена линија. Исто је потврђено и „Студијом друге одбрамбене линије, поред леве обале Дунава, у функцији заштите од великих вода Новог Сада“, коју је израдио Факултет техничких наука из Новог Сада, па се и Генералним урбанистичким планом предвидело његово укидање.

Подручје некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“ уређује се као зелена површина.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 75,00 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 73,00 m н.в.

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

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање потрошача су трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 9“ и ТС 110/20 kV „Римски Шанчеви“. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме

ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

У наредном временском периоду очекује се привођење намени неизграђеног простора, што ће довести до изградње нових ТС 20/0,4 kV. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру пословних објеката, у приземљу објекта. Не планира се изградња нових ТС на угловима парцела које се налазе уз раскрснице саобраћајница, осим у изузетним случајевима (ако је парцела за ТС већ формирана или ако не постоје друге просторно-техничке могућности). Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу која ће се градити подземно. У регулацијама планираних саобраћајница планира се изградња инсталације јавног осветљења.

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

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

Преко подручја прелазе трасе 110 kV далековода који је у власништву Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД):

1. 110 kV број 1005 ТС „Нови Сад 3” – ТЕ-ТО „Нови Сад“
2. 110 kV број 176/1 ТС „Нови Сад 3” – ТС „Нови Сад 9“
3. 110 kV број 176/3 ТЕ-ТО „Нови Сад“ – ТС „Нови Сад 4“.

У непосредној близини обухвата предметног плана, а ван заштитног појаса далековода, налази се траса постојећег далековода 110 kV бр. 175 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 4“, који је такође у власништву ЕМС АД.

Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција планирана је изградња прикључног вода за ТС 110/20 kV Кањ. Прикључење се сагледава по принципу „улаз-излаз“ на ДВ 110 kV бр. 1005 ТС „Нови Сад 3“ – ТЕ-ТО Нови Сад. За предметни објекат исходовано је Решење о грађевинској дозволи.

ЕМС АД је издао позитивно мишљење на Елаборат избора идејне трасе далековода бр. 175 ТС Нови Сад 3- ТС Нови Сад 4 (од стуба бр. 10 до стуба бр. 14), бр. 176/1 ТС Нови Сад 3- ТС Нови Сад 9 (од стуба бр. 10 до стуба бр. 14), бр. 1005 ТС Нови Сад 3- ТЕ-ТО нови Сад (од стуба бр. 10 до стуба бр. 14) због проширења Регионалне депоније број 130-00-UTD-003-859/2020-003 од 16.09.2020. године, као и Продужење

важења Позитивног мишљења, број 130-00-UTD-003- 859/2020-006 од 02.12.2022. године.

С обзиром на горе поменуте околности обавештавамо вас да је свака градња испод или у близини далековода условљена:

- Уредбом о локацијским условима („Сл. гласник РС", бр. 87/2023),
- Законом о енергетици" ('Сл. гласник РС', бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023 и 94/2024),
- Закон о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121 /2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 -др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025),
- „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова назívног напона од 1 kV до 400 kV" („Сл. лист СФРЈ" број 65 из 1988. год.; („Сл. лист СРЈ" број 18 из 1992. год.), „Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења назívног напона изнад 1000 V" (Сл. лист СФРЈ" број 4/74, 13/78 и„Сл.лист СРЈ" број 61/95),
- „Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења назívног напона изнад 1000 V" („Сл. лист СРЈ" број 61/95),
- „Законом о заштити од нејонизујућих зрачења" („Сл. гласник РС" број 36/2009) са припадајућим правилницима, од којих посебно издвајамо: „Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима" („Сл. Гласник РС", бр. 104/2009 и 16/2025) и „Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања" („Сл. Гласник РС", бр. 104/2009 и 16/2025),
- „SRPS N.00.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности",
- „SRPS N.00.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи" (Сл. лист СФРЈ број 68/86), као и
- „SRPS N.00.104 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења" (Сл. лист СФРЈ број 49/83).

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

- Сагласност би се дала на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење горе поменутих прописа и закона

и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове. Трошкови израде Елабората падају у целости на терет Инвеститора планираних објеката.

- Приликом израде Елабората прорачуне сигурносних висина и удаљености урадити за температуру проводника од +80°C, за случај да постоје надземни делови, у складу са техничким упутством ТУ-ДВ-04. За израду Елабората користити податке из пројектне документације далековода које вам на захтев достављамо, као и податке добијене на терену геодетским снимањем који се обављају о трошку Инвеститора планираних објеката.
- Елаборат доставити у минимално три примерка (два примерка остају у трајном власништву ЕМС АД), као и у дигиталној форми.
- У Елаборату приказати евентуалне радове који су потребни да би се међусобни однос ускладио са прописима.

У складу са чланом 218. Закона о енергетици („Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023 и 94/2024) обавештавамо вас да заштитни појас далековода износи 25m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

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

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

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

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

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености од 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености од 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У случају да се из елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (рекострукцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између ЕМС АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави ЕМС АД на сагласност;
- о трошку инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;
- пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници ЕМС АД.

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

Остали општи технички услови:

- приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5m у односу на проводнике далековода напонскогнивоа 110 kV;
- испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета;
- забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5m од проводника далековода напонског нивоа 110 kV;
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;
- прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;

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

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

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје обухваћено Планом ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити са комплекса Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад (Главна мерно-регулациона гасна станица „Нови Сад 1“), који се налази у јужном делу обухваћеног подручја. Од комплекса Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад изграђени су гасоводи притиска до 16 bar за потребе снабдевања гасом потрошача јужно и западно од подручја Плана. Планирани пословни комплекси ће се снабдевати гасом са постојеће или планиране мреже изградњом прикључка и сопствених мерно-регулационих станица (МРС). Од МРС ће се градити нископритисна мрежа до објеката. Приликом изградње МРС и гасоводне мреже потребно је придржавати се свих важећих правилника и техничких услова које се односе на цеви под притиском.

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

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

Преко подручја обухваћеног Планом до рафинерије пролазе следећи магистрални нафтоводи:

- нафтовод Дунав (Бачко Ново Село) Нови Сад (ознака ДН-01),
- нафтовод ОУС Надрљан-РННС и
- нафтовод УС Тиса-РННС.

Око свих нафтовода и гасовода дефинисан је заштитни појас, који износи 30 m лево и десно од осе нафтовода и у којем није дозвољена изградња објеката за рад и

становање, а остали објекти се могу градити уз услове и сагласност предузећа које обавља делатност транспорта.

Због изградње нове трасе нафтовода ДН-01 у новом енергетском коридору који је дефинисан на подручју јужно и северно од Државног пута А1 (Е-75), постојећи нафтовод ДН-01 ће остати у земљи конзервиран и у случају хаварије на новом коридору новоположене трасе (који условљавају дужи застој у његовом раду), може се поново активирати као алтернативна варијанта постојећег транспортног система. Када се реализује нафтовод ДН-01 у новом коридору, изградња објеката у постојећем коридору могућа је само уз услове и сагласност Акционарског друштва за транспорт нафте нафтоводима и транспорт нафте продуктоводима „Транснафта“ Панчево.

Приликом израде планске и техничке документације и изградње објеката по истој, потребно је испоштовати одредбе законских прописа и техничких норматива:

- Закон о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/21, 35/23 – др. закон, 62/23 и 94/24);
- Закон о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника („Службени гласник РС“, број 104/09);
- Правилник о техничким условима за несметан и безбедан транспорт нафтоводима и продуктоводима („Службени гласник РС“, број 37/13);
- Правилник о техничким условима за несметан и безбедан транспорт нафтоводима и продуктоводима („Службени гласник РС“, број 37/13);
- Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 37/13 и 87/15).

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима

фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- површине осталих намена – на парцелама пословних комплекса, тако да површина под соларним панелима улази у дозвољени индекс заузетости и на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

Енергија биомасе

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

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

Геотермална енергија

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

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

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

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

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

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру

регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

Планира се даље проширење капацитета у постојећој мрежи (оптички каблови Нови Сад – Нови Београд и Нови Сад – Шајкаш). Паралелно са постојећим и планираним нафтоводима и продуктоводима извести и оптичке каблове за систем даљинског надзора и управљања и системе катодне заштите.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96''N 19042'40.02''E.

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

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће зеленило на простору у обухвату Плана у највећој мери представља зеленило у оквиру пољопривредних површина на којима се гаје ратарске и повртларске културе. У оквиру постојећих пословних комплекса зеленило се јавља у виду травнатих површина и солитерних стабала у оквиру паркинга. У северном и јужном делу простора у обухвату Плана налазе се две веће неуређене зелене површине са високом и средње високом вегетацијом.

Сву постојећу квалитетну вегетацију на простору у обухвату Плана треба максимално уважити и сачувати у највећој могућој мери.

Зеленило у оквиру саобраћајних површина планира се у складу са садржајима попречних профила улица. Све саобраћајнице треба да прате дрвореди од високе лишћарске вегетације.

Површине намењене заштитном зеленилу испод енергетског коридора потребно је уредити у складу са условима надлежног предузећа. У овом делу могућа је садња декоративне партерне вегетације у комбинацији са жбунастим врстама и украсним травама. Висока вегетација у овој намени планира се само на деловима који нису у зони енергетског коридора. На остатку простора у зони заштитног коридора енергетске инфраструктуре, а који није у намени заштитног зеленила, забрањена је садња високе вегетације.

Зелена површина комплекса Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад, уређује се у складу са потребама заштите околног простора од нежељених дејстава садржаја овог комплекса.

Уређена зелена површина на простору некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“, по свом положају и функцији представља линијску уређену зелену површину („зелену стазу“). Овај простор неопходно је опремити пешачким и бициклистичким стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом, а по потреби корисника простора, трим стазама, дечијим игралиштима и другим садржајима. Пешачке и бициклистичке комуникације треба планирати на начин да се обезбеди међусобна веза са свим околним наменама. Поред наведених комуникација, у оквиру ове зелене површине могуће је планирати и мање платое (одморишта) који би обезбедили корисницима предах и место окупљања. Постојећа квалитетна солитерна стабла високих лишћара неопходно је задржати и уклопити у планирано решење, а поставку нове вегетације базирати на формирању групација виоске и средње високе лишћарске и четинарске вегетације дуж уређене зелене површине. У делу зелене површине која се налази испод енергетског коридора забрањена је садња високе вегетације. Озелењавање овог дела простора базирати на примени ниске партерне вегетације (жбуње, украсне траве, перене и сл.). На графичком приказу број 6 „Синхрон план“ у размери 1:5000, дат је предлог уређења зелене површине на простору некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“.

Око пословних комплекса планира се густ заштитни појас од високе вегетације, а озелењавање остатка простора планира се у складу са просторном организацијом садржаја. Прилазе и улазе у комплексе и објекте нагласити декоративном вегетацијом. На слободним зеленим површинама на пословним комплексима треба планирати пешачке комуникације, просторе за одмор, као и комплетан урбани мобилијар. Планирани паркинг-простори треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације, осим паркинг-простора намењених за теретни саобраћај, ради несметаног одвијања саобраћаја.

Без обзира на намену, у складу са конструкцијом објекта и окружењем, могућа је примена екстензивних, полуинтензивних или интензивних зелених кровних вртова.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на подручју у обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Обухваћени простор налази се у непосредној близини станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја, ознаке NSA14д,е–„Новосадски Велики рит и Ратно острво“ и NSA24 – „Пејићев рит“.

Мере заштите геолошког и палеонтолошког наслеђа

Мере заштите геолошког и палеонтолошког наслеђа утврђене су одредбом члана 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21), којом је прописана обавеза налазача/ извођача радова на простору Плана да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

5.2. Заштита културно-историјских споменика

Према документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на простору унутар граница Плана није евидентирано ни једно непокретно културно добро, добро које ужива претходну заштиту као ни локалитет са археолошким садржајем

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, радове је потребно без одлагања зауставити, налазе оставити у положају у ком су пронађени и о свему обавестити надлежни завод за заштиту споменика културе.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

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

Литолошку класификацију простора у обухвату Плана чине:

- старији речни нанос, глиновито-песковит до извесног степена консолидован;
- седименти старих бара и мочвара богати органским материјама, фино песковити и глиновити, врло стишљиви;
- седименти савремених мочвара, веома богати органским материјама, врло стишљиви.

Простор у обухвату Плана обухвата зону штетног утицаја подземних вода на градњу.

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана:

- алувијално земљиште (флувисол) – иловасто;
- алувијално земљиште (флувисол) – забарено;
- ритска црница (хумоглеј) – карбонатна.

Сеизмичке карактеристике

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

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

Климатске карактеристике

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

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

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

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

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

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

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 94/24) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

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

Заштита ваздуха

С обзиром на положај простора у обухвату Плана у односу на Државни пут А1 (Е-75) и Државни пут ІБ-12, посебну пажњу треба усмерити на дефинисање мера заштите од буке и аерозагађења.

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

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

Заштита земљишта

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, 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 карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

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

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

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.

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 95/24), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На основу Правилника 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).

Мере заштите од буке

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

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

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

- озелењавањем ободних делова комплекса пословања 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.

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

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају обезбеђење могућности склањања становништва, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката. Осим планирања објеката за склањање, мере заштите подразумевају и услове прилагођавања постојећих објеката погодних за заштиту (комуналних објеката, подземне саобраћајне инфраструктуре и др.), њихово одржавање и правила експлоатације.

На простору у обухвату Плана нема постојећих јавних склоништа.

При изградњи нових објеката, просторије испод нивоа терена потребно је додатно ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства, у складу са прописима.

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простори.

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара и експлозија обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката (њиховом међусобном удаљеношћу), обавезом коришћења

незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена (обезбеђењем приступа и пролаза ка свим објектима за ватрогасна возила), обезбеђењем могућности евакуисања и спасавања људи, а све у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени лист РС“, бр. 1/18 и 81/23), Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 20/19), 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 високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15, 65/17 и 103/18) као и другим прописима који регулишу ову област.

У складу са чл. 33–35. Закона о заштити од пожара, инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.

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

Мере заштите од удара грома

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

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Општа правила за формирање грађевинских парцела

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за формирање грађевинских парцела.

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:5000, дати су елементи парцелације за површине јавне намене.

За површине остале намене Планом се утврђују следећа правила:

- нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика и да имају излаз на јавну саобраћајну површину;
- величина парцеле дефинисана је у зависности од њене намене и положаја у простору;
- спајање двеју или више катастарских парцела обавезно је 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 односно када немају излаз на планирану саобраћајну површину;
- спајање катастарских парцела обавезно је у случајевима када се катастарске парцеле, у целости или својим већим делом, налазе у зонама заштите енергетских коридора те је из тог разлога реализација планираних садржаја нимогућа;
- парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта;
- препарцелација постојећих катастарских парцела обавезна је приликом утврђивања регулационих линија нових улица;
- толеранција код Планом утврђених правила за формирање нових грађевинских парцела је 10 %.

8.2. Правила уређења и правила грађења за површине јавне намене

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

- саобраћајне површине;
- железничко подручје са железничком станицом „Подбара“;
- комплекс Јавног предузећа „Србијагас“ Нови Сад;
- зелена површина на простору некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“;
- отворени мелиоративни канал.

Ширине регулација јавних саобраћајних површина дефинисане су у складу са потребним саобраћајним капацитетом као и потребама за проласком инфраструктурних водова. Детаљни услови уређења јавних саобраћајних површина дати су у подтачки 8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина, и на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:5000.

Мелиоративни канали у северном делу подручја, који припадају мелиоративном систему „Врбак“, у потпуности задржавају наслеђене димензије парцела.

Објекат железничке станице „Подбара“ као и објекти комплекса Јавног предузећа „Србијагас“ Нови Сад, задржавају се. Могућа је модернизација објеката, санација и реконструкција (приликом свих грађевинских активности обавеза корисника је очување изузетно богате дендрофлоре).

У случају потребе за повећањем капацитета, на комплексу железничке станице „Подбара“ могућа је изградња новог објекта/објеката, спратности до П+1, на максимално 5 % површине парцеле.

Повећање капацитета и изградња нових садржаја у постојећим оквирима комплекса Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад, дозвољени су уз поштовање максималног индекса заузетости до 20 % и максималне спратности објеката П+2.

Зеленило комплекса Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад, нарочито високо лишћарско зеленило у ободним деловима комплекса – уз јавне саобраћајне површине, приликом грађевинских радова било које врсте, потребно је очувати у највећој могућој мери. Зеленило комплекса уређује се у складу са потребама заштите околног простора од нежељених дејстава садржаја предметног комплекса.

Простор некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“, који је након изградње Државног пута А1 (Е-75) остао ван функције, планира се као јавна парковски уређена површина која се опрема парковским мобилијаром, бициклистичким и пешачким стазама као и другим садржајима.

8.3. Правила уређења и правила грађења за површине осталих намена

Општа правила грађења

С обзиром на висок ниво подземних вода, реализацији садржаја планираних на подручју Плана обавезно претходи насипање терена на безбедну висинску коту. Терен испод далековода и око стубова далековода не сме се насипати. Уколико је, приликом изградње саобраћајних површина јавне намене, неопходно насипање у овим деловима простора, обавезно је исходовање сагласности надлежних имаоца јавних овлашћења.

На грађевинској парцели могућа је изградња једног или више објеката различите спратности. Атрактивнији објекти као и објекти веће спратности, по правилу се лоцирају до приступне саобраћајнице док се производни, сервисни, помоћни и други слични објекти смештају у дубину комплекса. Реализација садржаја/објеката на грађевинској парцели могућа је у фазама.

Грађевинске линије повлаче се у односу на регулациону линију за минимално 5 m. Удаљеност објеката од бочних међа парцеле износи минимално 5 m на једној страни (због ватросигурносних услова) и минимално 2 m на наспрамној страни парцеле, тј. минимално 4 m од изграђеног објекта на парцели суседа.

Максимално дозвољена заузетост објектима на парцели је 50 %.

Максимална дозвољена спратност објеката зависи од врсте делатности а максимално износи П+2(пов.3). Највиша висинска кота објекта не сме прећи висину од 15 m.

Висина и спратност објеката намењених администрацији, без обзира на делатност комплекса коме ти објекти припадају, не ограничава се, уз обавезно поштовање Планом прописаног индекса изграђености.

Комплекси са искључиво канцеларијским садржајима (информационе технологије и сл.), могу се планирати са индексом изграђености до 2, без ограничавања спратности објеката односно без ограничења висине.

Кота готовог пода приземља у односу на планирану нивелету терена може бити уздигнута максимално 0,20 m.

Минимално 25 % површине комплекса/парцеле намењује се зеленим површинама, од којих се минимално 60 % уређује садњом високог зеленила. Слободне неизграђене површине између грађевинске и регулационе линије обавезно се озелењавају. У овом појасу могућа је монтажа портирских кабина и рекламних елемената.

Манипулативне саобраћајне површине као и површине намењене паркирању возила корисника комплекса, планирају се искључиво у оквиру сопствене парцеле, без оптерећивања јавних саобраћајних површина у окружењу. Број паркинг-места за путничка и теретна возила утврђује се у складу са одговарајућим нормативима за конкретну делатност. Интерни саобраћај на парцели потребно је организовати у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене.

Комплекси/парцеле ограђују се транспарентним оградама, висине до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања). Ограђивање је могуће извести грађевинским материјалима или коришћењем садног материјала (живим оградама). Ограде се постављају на регулациону линију односно на грађевинску линију (у случају када се простор између регулационе и грађевинске линије намењује за слободно уређење).

Постојећи легално изграђени објекти се задржавају. Доградња ових објеката у хоризонталном и вертикалном габариту дозвољена је до максималних параметара дефинисаних Планом. Уколико су ови објекти својим габаритом премашили параметре утврђене Планом, доградња и надоградња истих није дозвољена.

Објекти који се налазе унутар планираних јавних саобраћајних површина односно у појасевима заштите енергетских инфраструктурних коридора и хидротехничких објеката, уклањају се. За површине у зонама заштитних појасева, Планом су дефинисани посебни режими коришћења.

Израда урбанистичког пројекта обавезна је за нове комплексе површине од 1 ha или веће, као и за постојеће комплексе пословања на којима је услед промене садржаја, односно промене технологије делатности, неопходно преиспитати просторне услове.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

8.3.1. Пословање терцијарног сектора и производња

На простору који се намењује пословању терцијарног сектора и производњи могу се развијати комплекси са делатностима из области трговине, услужног занатства, производње, саобраћаја и комуналних делатности. Учешће становања на комплексима намењеним пословању ограничава се на једну стамбену јединицу намењену чувару, интегрисану у објекат основне намене, максималне бруто површине 100 m².

Од производних делатности, на овом простору могу бити заступљене производња кондиторских производа, папирне и текстилне конфекције, електричних апарата, предмета од коже и текстила, графичке делатности и други облици производње који не утичу штетно на околину.

Трговачке делатности планирају се првенствено уз примарне саобраћајне правце, уз Државни пут А1 (Е-75) као и уз Индустријску улицу у продужетку Улице Паје Радосављевића. Трговина може бити заступљена у свим облицима изузев продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Занатство на подручју Плана може бити заступљено кроз пружање различитих врста услуга као што су поправка и одржавање апарата за домаћинство, сервисирање рачунарске опреме, одржавање намештаја, услуге у саобраћају, личне услужне делатности и слично.

Из области саобраћајно-транспортних делатности, поред објеката намењених смештању возила, могућа је и изградња складишних и продајних простора као и простора за пружање разноврсних саобраћајних услуга.

У оквиру намене пословања терцијарног сектора и производње, није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, грађара, стоваришта расутог терета, рециклажних центара, великих радионица са процесима производње који буком, вибрацијама, отпадним водама, гасовима или на други начин штетно утичу на окружење, као и свих других садржаја за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Планом се утврђују следећа правила уређења и грађења за комплексе у намени пословања терцијарог сектора и производње:

- индекс заузетости парцеле максимално износи 50 %;
- максимално дозвољени индекс изграђености је 1,5;
- максимално дозвољена спратност је П+2, осим за објекте трговачких делатности где се дозвољава спратност П+2(пов.3) са последњом етажом пуне спратне

висине која заузима максимално 70 % површине доње/пуне етаже (у овом случају максимални индекс изграђености износи 2);

- минимална површина парцеле 2.500 m², одосно 4.000 m² за комплексе из делатности трговине и саобраћајно-транспортних садржаја које захтевају значајан простор због потребе за манипулативним површинама;

- минимална ширина уличног фронта 25 m;

- максимална површина комплекса се не утврђује осим у случају производног занатства где не може бити већа од 2 ha;

- дозвољено одступање од претходно наведених правила је 10 %.

Делове парцела у намени пословања терцијарног сектора и производње, који су у зонама енергетских инфраструктурних коридора и на којима изградња није дозвољена, могуће је користити као манипулативне саобраћајне површине односно као простор за смештање стационарног саобраћаја.

Поделу парцеле 221/1 КО Нови Сад III могуће је спровести искључиво у односу на приступну саобраћајницу, трасирану југозападно између тачака 10571t и 9662t.

8.3.2. Заштитно зеленило

Површине у намени заштитног зеленила највећим делом представљају просторе у зонама заштите различитих енергетских коридора и као такве се уређују и користе у складу са правилима која су описана у подтачки 8.3.3. Режими коришћења простора.

За делове простора у намени заштитног зеленила који нису у заштитним појасевима енергетских коридора, дозвољена је садња високог растиња као и партерно уређење и опремање простора, у складу са окружујућим наменама и потребама корисника.

8.3.3. Режими коришћења простора

Заштитни појас уз отворене канале

Заштитни појасеви уз отворене мелиоративне канале (ширине 5 m) саставни су део простора у намени пословања терцијарног сектора и производње. Изградња или садња високе вегетације у овим појасевима није дозвољена због потребе обезбеђења несметаног приступа интервентним службама.

Заштитни појасеви енергетских коридора

У појасевима заштите енергетских коридора изградња објеката и садња високе вегетације нису дозвољене. Изузетно, изградња, уређење или било какво коришћење простора у овим заштитним зонама дозвољено је искључиво уз сагласност надлежног јавног предузећа са ингеренцијом над конкретним енергетским коридором као и у складу са условима дефинисаним у подтачки 8.4.3. Услови за изградњу и прикључење енергетске инфраструктуре.

На површинама које су у појасевима заштите енергетских коридора могућа је изградња у нивоу терена тј. градња саобраћајних површина и површина намењених паркирању возила, све у складу са правилима уређења, утврђеним за конкретну намену.

Површине у зонама заштите енергетских коридора могуће је користити и за формирање тзв. „урбаних башта" – специфичне врсте пољопривреде која настаје удруживањем градског становништва које се бави баштованством, повртларством, воћарством или пчеларством. Поред узгоја биљака и производње прехрамбених производа, бенефити оваквог коришћења површина у зонама заштите енергетских коридора били би и у култивизацији земљишта и давању нове употребне вредности овим најчешће запуштеним просторима.

8.3.4. Правила обликовања

Архитектонско обликовање и материјализација објеката на подручју Плана треба да буду савременог израза. Целокупно уређење комплекса треба да буде прилагођено пословној функцији простора и конкретном локалитету.

Препуштање грађевинских елемената дозвољено је изнад приземља објекта.

Облик крова се не условљава и може бити раван, лучан или кос. Кос кров се изводи као кров благог нагиба, до 15 %. Уколико је кров раван, препорука је да се реализује као зелени кров, или као озелењена кровна површина, у циљу стварања квалитетније микроклиме.

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина обавезно се решава у оквиру сопствене грађевинске парцеле. Могућа је реализација зелених кровова.

Висина технолошки специфичних објеката као што су рекламни торњеви, димњаци и слично, не ограничава се.

8.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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

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

- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15),

- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На 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.

Планирана ширина коловоза на секундарним саобраћајницама је 6 m чиме се омогућава двосмерно кретање возила. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су од 10 m.

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

Минимална ширина тротоара је 1;6 m, а бициклистичке стазе 2 m.

Јавни путнички саобраћај

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину и у случају да он није назначен на графичким приказима.

Једна грађевинска парцела може имати два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m.

Уколико је тај приступ колски и намењен је путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m. За остале категорије моторних возила, колски прилаз не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 9 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m (рачунајући од крајње тачке радијуса прикључка). Прикључак колског приступа парцели

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

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.

Паркирање и гаражирање возила

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

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта, или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

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

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

У наредној табели, приказани су нормативи за решавање паркирања за путничке аутомобиле (минималан број паркинг-места за путничке аутомобиле које је потребно обезбедити у односу на врсту објекта).

Табела број 2: **Нормативи за паркирање у односу на планирану намену објеката**

Врста објекта	**Минималан број паркинг-места**
Управна зграда, банка, пословна зграда, административна установа и сл.	1 паркинг-место на 60 m^2 (нето површине)
Трговина, тржни центар и сл.	1 паркинг-место на 30 m^2 (нето површине)
Производни и индустријски објекти	1 паркинг-место на 100 m^2 (нето површине)
Магацински објекти	1 паркинг-место на 200 m^2 (нето површине)

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

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

Услови за интервенције у оквиру путног земљишта државног пута

Општи услови за постављање инсталација:

- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод државних путева;
- инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу.

Услови за подземно укрштање инсталација са путем:

- да се укрштање са путем предвиди 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 увећана за по минимално 3 m са сваке стране Државног пута IБ-12, односно минимално 3 m мерено од ограде ауто-пута;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m за Државни пут IБ-12, односно 1,50 m за ауто-пут;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Услови за вођење инсталација паралелно са путем:

- инсталације морају бити постављене минимално 3 m од крајње тачке попречног профила Државног пута IБ-12, односно минимално 3 m мерено од ограде Државног пута A1 (E-75) – ауто-пута;
- не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипи, кроз јарке и кроз локације које могу бити нацијалне за отварање клизишта.

Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (20 m мерено од границе путног земљишта за Државни пут IБ-12 и 40 m мерено од границе путног земљишта за Државни пут A1 (E-75) – ауто-пут), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта;
- обезбедити сигурностну висину од 7 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.
-

8.4.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, (ако је урбана средина) између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације постављају се тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

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

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 bara за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 bara.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“

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

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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 уличнй фронт шири од 20 m.

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm, а опште канализације 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 прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

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

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

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

Ретензија за прихват атмосферских вода 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 DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200 mm.

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

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

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење испрпљене 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. Услови за изградњу и прикључење енергетске инфраструктуре

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

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

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

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

Нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

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

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови прикључења на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

8.5. Услови озелењавања

Планиране дрвореде уз саобраћајнице поставити у складу са садржајима попречних профила саобраћајница. Међусобно растојање дрворедних садница треба да буде од 8 до 10 m, у зависности од избора врста дрвећа. На местима где због близине подземних инсталација коренов систем стабла може оштетити саме инсталације, неопходна је примена адекватних техничко-технолошких мера приликом садње дрвећа – укалупљивање кореновог система или употреба различитих материјала (фолије, панели и сл.) које ће спречити оштећења, односно усмерити раст кореновог система на начин да не дође до оштећења инсталација или подизања застора на саобраћајницама или пешачким и бициклистичким стазама.

У заштитном појасу пруге забрањена је садња високе вегетације.

Врсте које се могу користити за озелењавање површина намењених заштитном зеленилу у зони енергетског коридора су: ловор вишња (Prunus laurocerasus), хортензија (Hydrangea sp.), берберис (Berberis sp.), вајгела (Wiegela sp.), ватрени грм (Pyravantha), курика (Euonymus), плава трава (Festuca glauca), плавоока трава (Sisyrinchium), црвена трава (Imperata cilindrica red baron), као и различити покривачи тла и врсте сличних каратеристика.

Заступљеност зелених површина у радним комплексима зависи од њихове величине. Комплекси величине до 5 ha треба да имају минимално 25 % зелених површина док на комплексима површина преко 5 ha, зелене површине заузимају од 30 до 50 % укупне површине. Ободом пословних комплекса неопходно је формирати зелени заштитни појас од високе лишћарске вегетације.

Ширина пешачких комуникација, планирани садржаји и дизајн урбаног мобилијара зависе од корисника простора. Препоручује се да пешачке стазе буду минималне ширине 1,6 m. Све паркинг-просторе треба покрити крошњама високе лишћарске вегетације на начин да се иза сваког четвртог паркинг-места остави место за дрво или садњом дрвореда у зеленим тракама уз паркинг-просторе.

Главна пешачка стаза у оквиру уређене зелене површине на простору некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“, треба да буде минималне ширине 2 m, а споредне минимум 1,6 m. Поплочање на пешачким стазама треба да је од адекватних природних материјала, отпорних на механичке и атмосферске утицаје. Главну стазу позиционирати на начин да прожима цео простор од истока ка западу, док споредне треба да повезују намене које се налазе у северном и јужном делу простора у обухвату Плана. Минимално учешће зелених површина у оквиру ове намене треба да буде 70 %, од чега 60 % треба да буде под крошњама високе вегетације. Групације зеленила формирати од лишћарски и четинарски врста различите висине, облика и боје крошње и времена цветања, како би се постигао декоративни ефекат током целе године. Травњак формирати од трава отпорних на гажење и сенку. Биљке које се могу користити за озелењавање испод енергетског коридора су: ловор вишња (Prunus laurocerasus),

хортензија (Hydrangea sp.), берберис (Berberis sp.), вајгела (Wiegela sp.), ватрени грм (Pyravantha), лаванда (Lavandula), курика (Euonymus), плава трава (Festuca glauca), плавоока трава (Sisyrinchium), црвена трава (Imperata cilindrica red baron), као и различити покривачи тла и врсте сличних каратеристика.

Избор бильних врста за озелењавање простора у обухвату Плана треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја бильних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Током уређења зелених површина потребно је одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина. Забрањена је садња инвазивних врста. На нашим подручјима инвазивним врстама сматрају се следеће бильне врсте: дивљи дуван (Asclepias syriaca), јасенолисни јавор (Acer negundo), кисело дрво (Ailanthus glandulosa), багремац (Amorpha fruticosa), западни копривић (Celtis occidentalis), дафина (Eleagnus angustifolia), пенсилвански длакави јасен (Fraxinus pennyzlvanica), трновац (Gleditchia triacantos), жива ограда (Lycium halimifolium), петолисни бршљан (Parthenocissus inserta), касна сремза (Prumus serotina), јапанска фалопа (Reynouria syn. Fallopia japonica), багрем (Robinia pseudoacacia) и сибирски брест (Ulmus pumila).

9. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

Применом стандарда приступачности обезбеђује се несметано кретање свих људи, нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања урбанистичких услова за планирање и пројектовање (за потребе планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза објектима као и за потребе пројектовања објеката за јавно коришћење, пословних објеката и слично).

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, и другим важећим прописима из ове области, потребно је обезбедити услове за несметано и безбедно кретање свих корисника простора на следећи начин:

- на свим пешачким комуникацијама неутралисати висинску разлику између површина;

- на свим пешачким комуникацијама где постоје денивелације и друге архитектонске препреке, нагласити визуелне и тактилне промене у кретању и додатно их обезбедити;

- у објектима за јавно коришћење обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 cm и нагиба од 1:20 (5 %) до 1:12 (8,3 %), уз постављање адекватних рукохвата.

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 извршити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

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

Снабдевање топлотном енергијом, може се решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

У обухвату Плана утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта у следећим случајевима:

- за комплексе пословања терцијарног сектора и производње, површине веће од 1 ha;

- за постојеће комплексе пословања на којима је, услед потпуне промене пословног садржаја односно замене технологије делатности, неопходно реорганизовати дистрибуцију просторних садржаја.

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

1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030. године..... А3

1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду..... А3

2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације 1:5000

3. План регулације површина јавне намене..... 1:5000

4. План водне инфраструктуре..... 1:5000

5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... 1:5000

6. Синхрон план..... 1:5000

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

План детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“ и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 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.

Урбанистички пројекат дистрибутивног центра „Univerexport“ на локалитету уз државни пут првог реда ІБ-12 (ДП 12, раније М-7) у Новом Саду (који је потврђен дана 30. априла 2015. године, број потврде V-35-80/15), ступањем на снагу овог плана престаје да важи. Даља реализација садржаја на овом комплексу могућа је на основу урбанистичких параметара утврђених овим планом.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута М-7 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/10), а План детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто пута Е-75 на административном подручју Града Новог

Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 9/06 и 35/19) 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, односно града.

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

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

Скупштина Града Новог Сада је на XXXV седници од 28. децембра 2022. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 65/22).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, обављен је у периоду од 16. јануара 2023. године до 30. јануара 2023. године.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 95. седници одржаној 13. јуна 2024. године и на 107. седници одржаној 3. октобра 2024. године, обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Планом детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, обухваћен је део градског грађевинског подручја у Катастарској општини Нови Сад III, северно од Канала Дунав–Тиса–Дунав „Савино село – Нови Сад“, укупне површине од 109,51 ha.

Грађевинско подручје обухваћено Планом се са северне стране ослања на регулацију Државног пута ІА реда ознаке А1 (Е-75) (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Северном Македонијом (гранични прелаз Прешево)) (у зони тзв. „Кађке петље“). Источна граница подручја ослоњена је на железничко подручје пруге Нови Сад – Зрењанин. Са западне стране, простор се граничи са регулацијом сервисне саобраћајнице трасиране паралелно са Државним путем ІБ реда ознаке 12 (Суботица – Сомбор – Оџаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)), као и производним и пословним садржајима непосредно ослоњеним на исту. Јужна граница подручја прати регулацију Пута Шајкашког одреда.

Планом генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број

6/23), обухваћени простор је намењен пословању на улазним правцима, саобраћајним површинама и железничком подручју, заштитном зеленилу, отвореном (мелирационом) каналу, одбрамбеном насипу и комплексу Главне мерно-регулационе гасне станице (комплекс Јавног предузећа „Србијагас“ Нови Сад).

Поред Плана генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду, од значаја за израду Плана је и Генерални урбанистички план Града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), који је на обухваћеном простору утврдио намене пословних активности на улазним правцима, зоне зеленила као и зоне различитих саобраћајних и комуналних површина.

Утицај на планско решење, у моменту израде овог плана, имао је и важећи план детаљне регулације – План детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута М-7 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/10), којим је обухваћено подручје било намењено првенствено за развој различитих видова пословања, али и за саобраћајне површине, појасеве заштитног зеленила, Главну мерно-регулациону гасну станицу „Нови Сад“ (комплекс Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад), појас одбрамбеног насипа и мелиоративни канал.

Циљ израде и доношење Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са новим захтевима и потребама корисника простора и стањем на терену, имајући у виду анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво, Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије“ Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; „Нови Сад–Гас“ ДОО, Нови Сад, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; Акционарско друштво „Инфраструктура железнице Србије“ Београд; Акционарско друштво за транспорт нафте нафтоводима и транспорт нафте продуктоводима „Транснафта“ Панчево; Акционарско друштво „НИС“ Нови Сад и Јавно предузеће „Војводинашуме“ Петроварадин.

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),

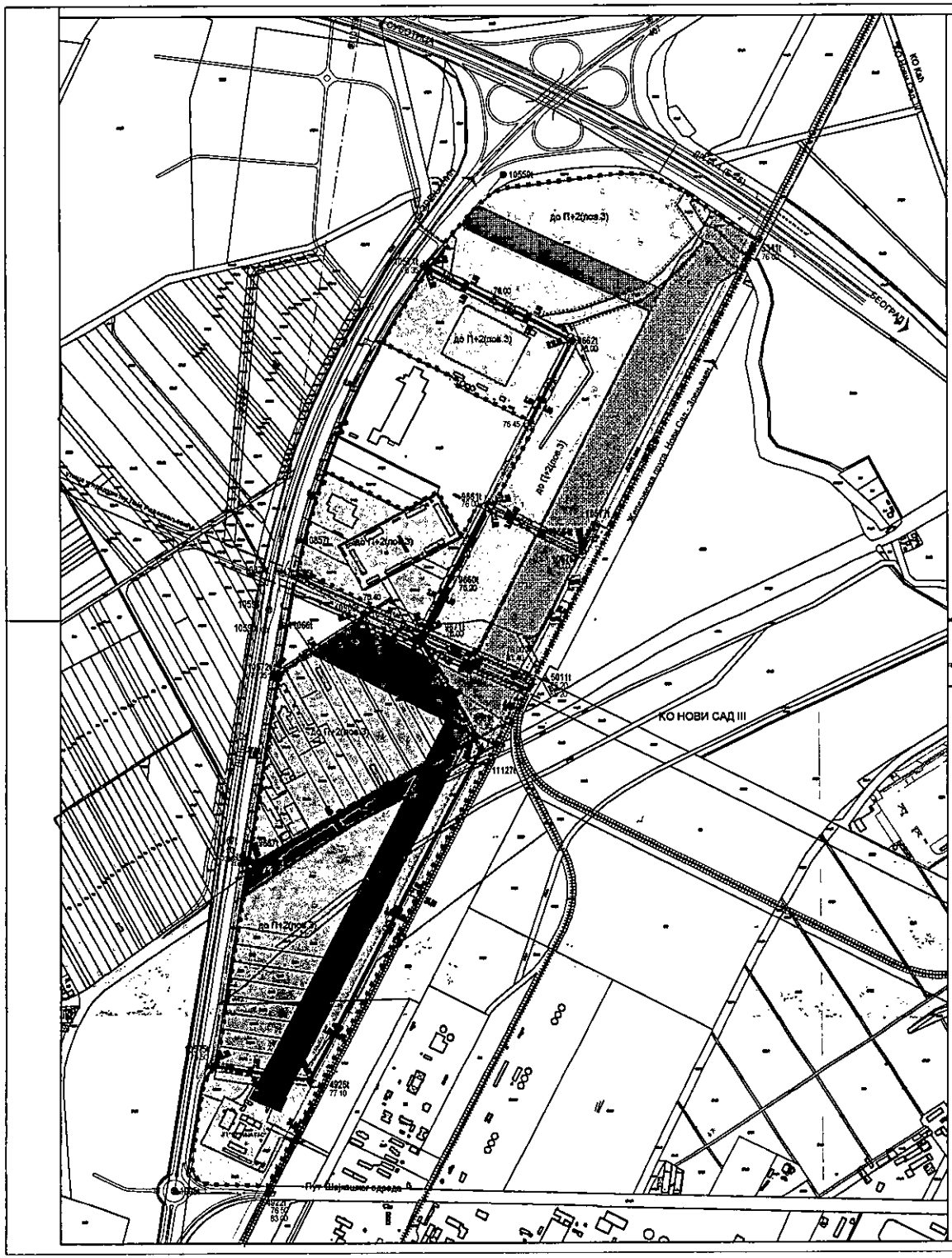
ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ ИСТОЧНО ОД ПУТА ІБ-12 У НОВОМ САДУ:

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Александар Д. Савић, дипл.инж.арх.
лиценца број: 223А 00944 19

Aleksandar Savić
2026.02.05 08:46:56 +01'00'

У Новом Саду, 5.2.2026. године



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

бр.	Y	X
10550	7459000.00	5004000.00
10551	7459000.00	5004000.00
10552	7459000.00	5004000.00
10553	7459000.00	5004000.00
10554	7459000.00	5004000.00

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-564/23
Дана: 03.10.2024. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ ИСТОЧНО ОД ПУТА ІБ-12 У НОВОМ САДУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, обављена је на 95. седници Комисије за планове која је одржана дана 13.06.2024. године године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, у свечаној сали "Милош Савић" на трећем спрату са почетком у 9,00 часова и настављена је на 107. седници Комисије за планове која је одржана дана 03.10.2024. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, у свечаној сали "Милош Савић" на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

95. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.
107. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије.

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, усвојена на XXXV седници Скупштине Града Новог Сада од 28. децембра 2022. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 65/22) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 16. јануара 2023. године до 30. јануара 2023. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 95. седници одржаној 13.06.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23) уз потребне мање корекције. Констатовано је да је потребно ускладити правила за насипање терена с условима „Електромрежа Србије“, ускладити Нацрт плана са условима ЈП „Војводинашуме, допунити текст Нацрта плана са применом потврђених урбанистичких пројеката (да ли остају да важе), потребно је исходоване услове ЈП „Путеви Србије“ имплементирати у Нацрт плана и допунити графички део Нацрта плана са карактеристичним попречним профилима улица.

На 107. седници одржаној 03.10.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др. Закон, 09/20, 52/21 и 62/23) и да се може се упутити у даљи поступак доношења, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13 -УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 09/20, 52/21 и 62/23).

Овај Извештај је саставни део Записника са 107. седнице Комисије за планове од 03.10.2024. 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-35-564/23
Дана: 15.01.2026. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ ИСТОЧНО ОД ПУТА ІБ-12 У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 152. (јавној) седници која је одржана дана 15.01.2026. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 09,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ -12 у Новом Саду.

152. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Иван Бракочевић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

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

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 улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, усвојена на XXXV седници Скупштине Града Новог Сада од 28. децембра 2022. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 65/22) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 16. јануара 2023. године до 30. јануара 2023. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 43. седници одржаној 29.06.2023. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрта плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) уз потребне мање корекције.

Комисија је том приликом констатовала да је потребно:

- Кориговати реченицу на 33. страни а у вези са ограничењем спратности;
- На стр. 34 у првом ставу брисати толеранцију за индекс изграђености;
- На истој страни у оквиру подтачке 8.3.2.1. прецизирати шта су секундарне делатности у складу са планом генералне регулације те навести која је могућа производња у оквиру терцијарног сектора;
- Такође на стр.34. преиспитати повучену етажу будући да је дат коефицијент 2.

На 50. седници одржаној 31.08.2023. године Комисија је наставила разматрање Нацрта плана, и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду 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) и коригован у складу са Извештајем Комисије за планове са 43. седнице од 29.06.2023. године. Такође, Комисија за планове констатује да је Нацрт плана коригован у складу са усменим сугестијама обрађивача плана датих на 50. седници а у погледу укидања одбрамбеног насипа (укинут новим Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030.године) и промене намене у том делу (нова намена била би зелена површина на простору некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски").

На 63. седници одржаној 16.11.2023. године Комисија за планове је наставила разматрање Нацрта плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду и том приликом констатовала да одлаже доношење коначног става док се не изврше следеће корекције:

- Допунити текст Нацрта плана са изводом из Генералног урабнистичког плана Града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада" број 33/2022);
- Такође у текст Нацрта потребно је додати могућност постављања соларних колектора и на коти терена;
- Из текста Нацрта плана потребно је брисати реченицу у седмој алинеји трећег става поднаслова „8.1. Општа правила за формирање грађевинских парцела";
- Размотрити потребу израде урбанистичког пројекта у случају нове изградње за објекат железничке станице „Подбара" и објекат Јавног предузећа „Србијагас" Нови Сад. Уколико се задржи потреба израде урбанистичког пројекта, текст је потребно допунити са условима за израду урбанистичког пројекта;
- У тексту Нацрта, наслов „8.3. Правила уређења и правила грађења за површине осталих намена" поднаслов „Општа правила" у 14. алинеји потребно је додати реч „нове" јер се односи на нове комплексе површине од 1ha или веће;
- У истом делу текста, у 15. алинеји брисати текст после наведеног Правилника или прилагодити планираним наменама;
- Брисати део текста где се наводи да се не препоручују подземне етаже;
- Кориговати врсте објеката и нормативе за паркирање у складу са планираним наменама у Нацрту плана у табели број 2;
- Ускладити правила за насипање терена са условима „Електромрежа Србије";
- Ускладити Нацрт плана са условима ЈП „Војводинашуме";
- Допунити текст Нацрта плана са применом потврђених урбанистичких пројеката (да ли остају да важе или престају да важе);
- Исходовати услове ЈП „Путеви Србије" и исте имплементирати у Нацрт плана и
- Допунити графички део Нацрта плана са карактеристичним попречним профилима улица.

На 95. седници одржаној 13.06.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрта плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23) уз потребне мање корекције. Констатовано је да је потребно ускладити правила за насипање терена с условима „Електромрежа Србије“, ускладити Нацрт плана са условима ЈП „Војводинашуме, допунити текст Нацрта плана са применом потврђених урбанистичких пројеката (да ли остају да важе), потребно је исходовати услове ЈП „Путеви Србије“ и исте имплеметирати у Нацрт плана и допунити графички део Нацрта плана са карактеристчним попречним профилима улица.

На 107. седници одржаној 03.10.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др. Закон, 09/20, 52/21 и 62/23) и да се може се упутити у даљи поступак доношења, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13 -УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. Закон, 09/20, 52/21 и 62/23).

Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 30 радних дана и то од 07.11.2025. године до 19.12.2025. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 07.11.2025. године и на интернет страни Града Новог Сада).

У току јавног увида није достављена ни једна примедба, предлог и сугестија, а достављена су 5 (пет) мишљења ималаца јавних овлашћења.

На 152. (јавној) седници која је одржана 15.01.2026. године (чије одржавање је објављено у Дневном листу „Дневник“ дана 07.11.2025. године као и на интернет страни Града Новог Сада заједно са текстом огласа за јавни увид), Комисија за планове је разматрала достављена мишљења и Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду. Након јавног дела седнице Комисија за планове је донела следеће Закључке:

Мишљења су доставили:

1. Електромрежа Србије, а.д. Београд,
2. Министарство унутрашњих послова Србије,
3. НИС АД Нови Сад,
4. Транснафта АД Панчево;
5. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сад.

Мишљење број 1:
Електромрежа Србије, а.д. Београд у Мишљењу број 130-00-УТД-003-379/2022-003 од 21.11.2025. године констатовала је да је рок важности услова које је то предузеће претходно издало број 130-00-УТД-003-379/2022-002 од 07.04.2022. године истекао и да је потребно да им се ЈП „Урбанизам" поново обрати са захтевом за достављање обновљених услова, након чије имплементације у текст планског документа ће Електромрежа Србије дати Мишљење на Нацрт плана.

Комисија за планове прихвата мишљење, те констатује да су прибављени обновљени Услови Електромрежа Србије, а.д. Београд под бројем 10-00-УТД-003-379/2022-004 од 19.12.2025. године које је потребно у целости имплементирати у текст Нацрта плана.

Мишљење број 2:
Министарство унутрашњих послова Србије
Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду, у Мишљењу број 07.22.1. број 217-28-1774/25 од 18.11.2025. године, констатује да текст плана, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, у погледу Мера заштите од пожара и експлозија, треба да садржи: изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара, приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта, удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене, безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозија, сигуносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање и могућности евакуације и спасавања људи. Такође, подносилац наводи законску и другу регулативу која се тиче мера заштите од пожара и експлозија и образлаже процедуру везану за мере заштите приликом издавања локацијских услова.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 3:
НИС АД Нови Сад
НИС АД Нови Сад у Мишљењу од 24.11.2025. године констатује да у обухвату Нацрта плана ово предузеће нема објеката инфраструктуре: станице за снадбевање горивом моторних возила, складишта, стоваришта, водове, инсталације, нити друге објекте, те немају посебих услова нити предлога.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 4:
Транснафта АД Панчево
Транснафта АД Панчево у Мишљењу број 13502/1-2025 од 14.11.2025. године констатује да у обухвату Нацрта плана ово предузеће има изграђен магистрални нафтовод Дунав (Бачко Ново Село) – Нови Сад (интерна ознака ДН-01), са паралелно положеним телеметриским каблом, али су њихови заштитни појасеви овим Нацртом плана адекватно обележени и дефинисани, стога нема примедби на предметни материјал.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 5:
Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сад
Подосилац Мишљења број 92/7-2022 од 10.11.2025. године констатује да су опште мере заштите из услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сад број 92/5-2022 од 23.03.2022. године садржани у Нацрту плана.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

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

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

Саставни део овог Извештаја представља Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ -12 у Новом Саду.

Овај Извештај је саставни део Записника са 152. седнице Комисије за планове од 15.01.2026. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја _____
2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. _____
3. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. _____
4. Нада Милић, дипл.инж.арх. _____

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

Дана: 25. 12. 2025.

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 27.05.2025. године, закључак број: 35-564/2023-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ІБ-12 у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 радних дана и то од 07. новембра 2025. године до 19. децембра 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 „Видовданско насеље", Нови Сад, Јована Андрејевића број 2а и Месне заједнице „Клиса", Нови Сад, Савска улица број 27.

Јавна седница Комисије за планове, одржаће се 15. јануара 2025. године у Плавој сали Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, са почетком у 9,00 часова.

У року остављеном за достављање примедби, предлога и сугестија није достављена ниједна примедба.

НАПОМЕНА:

У току јавног увида пристигло је пет мишљења на План:

1. „Електромрежа Србије" а.д. Београд,
2. Министарство унутрашњих послова Србије,
3. НИС а.д. Нови Сад,
4. Транснафта а.д. Панчево,
5. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сад.

„Електромрежа Србије“ а.д. из Београда, констатовала је да је рок важности услова које је то предузеће претходно издало, истекао и да је потребно да им се ЈП „Урбанизам“ поново обрати са захтевом за достављање обновљених услова.

ЈП „Урбанизам“ је сагласан да се Нацрт Плана у целости усклади са обновљеним условима „Електромрежа Србије“ а.д. Београд, пристиглим 25.12.2025.

Остала наведена јавна предузећа и институције које су доставиле мишљења на План, **нису имали посебних услова, предлога нити примедби** на Нацрт Одлуке у поступку Јавног увида.

Руководилац израде плана:
Александар Савић, дипл.инж.арх.

Директор:
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.