



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XLV - Број 14

НОВИ САД, 19. март 2026.

примерак 410,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

205

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 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 XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛИ ДО“ – ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

УВОД

Планом детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици (у даљем тексту: План), обухваћен је простор који се налази на сремској страни града, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Сремска Каменица, у јужном делу грађевинског подручја Града Новог Сада, површине од 13,01 ha.

Простор је ограничен: са северозападне и западне стране Улицом Иве Лоле Рибара, са јужне стране постојећим парцелама породичног становања, са источне стране Државним путем IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут IB-21) и са јужне стране парцелама породичног становања.

Доношењем овог плана стећи ће се услови за планско регулисање простора и даље усмеравање развоја у складу са планом вишег хијерархијског реда, којим је обухваћени простор намењен за породично становање и саобраћајне површине.

Планом се утврђују намене простора, дефинишу коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима се уређује простор, граде објекти и штите природна и културна добра на обухваћеном простору.

Подручје које је обухваћено Планом веома је атрактивно, има изванредан положај и природне вредности, и налази се у непосредној близини града Новог Сада. Све ове карактеристике чине ово подручје све интересантнијим последњих година.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXV седници 10. фебруара 2022. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 5/22).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Сремске Каменице са окружењем („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/13, 9/21, 28/21 – др. план, 52/21, 42/22, 36/23 и 18/24 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су утврђене претежне намене на обухваћеном простору – породично становање спратности до П+1+Пк и саобраћајне површине. Поред Плана генералне регулације, важећи плански основ за обухваћени простор је у моменту израде овог плана био и План детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 31/10). Према важећој планској документацији, у моменту израде Плана, на делу обухваћеног простора – део планиране саобраћајнице између осовинских тачака бр. 1727 и 1729 – основ за спровођење су били и План генералне регулације и план детаљне регулације. Планом генералне регулације су за простор између те две осовинске тачке утврђени посебни услови за изградњу на нестабилним теренима и План генералне регулације се примењује у том делу.

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), којим је простор у обухвату Плана намењен породичном становању.

2. Извод из плана вишег хијерархијског реда

Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинисан је концепт уређења за простор у обухвату Плана.

„9.2. УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

(...)

9.2.1. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

(...)

Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк, са максимално три етаже. С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.

Објекти могу бити слободностојећи или двојни. Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m², а минимална ширина уличног фронта 12 m, уз дозвољену толеранцију до 10 %. За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m², а минимална ширина фронта 10 m. Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m².

Индекс заузетости на парцели је до 40 %, а индекс изграђености до 1,0. Због конфигурације терена на подручју Сремске Каменице може се одступити од појединих критеријума (веће парцеле, а мањи индекс изграђености и индекс заузетости на тим парцелама).

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које својим постојањем не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m².

У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско-рекреативних комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m². Максималан индекс заузетости је до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г (са галеријом у једном делу), са равним или косим кровом. Положај планиране спортске дворане мора бити такав да не угрожава суседне просторе са породичним становањем. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне комплексе, којима се одређује положај објеката, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине 2.000 m², са минималним фронтом 25 m. Максималан индекс заузетости је до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

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

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m² (1350 m²), где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 450 m². Спратност стамбених објеката у свим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %, а индекс изграђености 0,8.

Могућа је изградња објеката ванстамбених садржаја за потребе становника затвореног комплекса, у посебним објектима, или у приземљима стамбених објеката, а све у зависности од величине комплекса и броја стамбених јединица.

У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса, са интерним, приступним саобраћајницама, и уређеним озелењеним просторима. Неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању, при чему се препоручује да половина слободного простора буде озелењена.

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

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

(...)

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

(...)

10.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ГРАЂЕЊЕ У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

(...)

10.2.7. ДЕО ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ИЗМЕЂУ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА БРОЈ 1727 И 1729

Овим планом се у детаљу мења План детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 31/10).

Регулација планиране саобраћајнице између осовинских тачака број 1727 и 1729 се сужава са западне стране, тако да планирана регулациона линија прати објекат на парцели број 519/2 КО Сремска Каменица.

Намене простора уз улицу, које су предвиђене у Плану детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, се задржавају, тако да ће се овај простор даље уређивати на основу плана детаљне регулације у погледу намена.

Планирана регулација улице је утврђена овим планом, (...).“

3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у КО Сремска Каменица унутар следеће границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку северне и западне регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница иде у правцу југоистока, прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до тромеђе парцела бр. 5734/3, 5734/6 и 5736. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 5734/6, затим скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 5735/1, затим скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцела бр. 5740/4, 5747/3 и 5747/4, јужну регулациону линију планиране саобраћајнице и продуженим правцем долази до паралелног правца на удаљености од 3 m од осовине планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани правац до пресека са јужном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница у правцу истока, прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном регулационом линијом Државног пута IB-21. Даље, граница у правцу југа прати западну регулациону линију Државног пута IB-21 до тромеђе парцела бр. 523, 524 и 525. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 523, затим скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцела бр. 523 и 516, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 511/1 и 512, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 511/1, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 511/1 и 514/1 до тромеђе парцела бр. 514/1, 515/1 и 515/2. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 514/1, 511/1, 510/1, 508/1, 507/1 и 507/3 до тромеђе парцела бр. 507/3, 507/5 и 3988/3. Од ове тачке граница у правцу севера прати источну регулациону линију Параговског пута и источну регулациону линију Улице Лоле Рибара до пресечне тачке на источној граници парцеле број 5735/5. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 13,01 ha.

4. Циљ доношења Плана

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

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

Овај план садржи нарочито: границу и обухват грађевинског подручја Плана, детаљну намену земљишта, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

Циљ израде Плана је и дефинисање начина и обима геомеханичких истраживања тла.

5. Опис постојећег стања

Планом обухваћен простор карактерише нагнут и брежуљкаст терен, а због свог положаја у простору постао је атрактиван не само за подизање воћњака и винограда, него и за породично становање. Основни концепт се у највећој могућој мери просторно прилагођава стању на терену, што је утицало и на формирање уличне мреже.

Велики број објеката на простору је реализован, претежно у намени породичног становања. Највећи број реализованих објеката је у средишњем и јужном делу простора.

Мрежа саобраћајница у Планом обухваћеном простору није реализована и чине је постојећи атарски путеви. Простор се налази западно од Државног пута IB-21.

Постојећи, изграђени објекти, као и постојећи атарски путеви и конфигурација терена утицали су на организацију, нарочито саобраћајне мреже. Спратност изграђених објеката је претежно П+1+Пк.

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

Заштитни коридори енергетске инфраструктуре пресецају читав простор.

Један део обухваћеног простора, са аспекта носивости тла и погодности за изградњу, карактерише непогодан терен, због чега ће градња бити условљена претходним геомеханичким истраживањима.

Стање зеленила

Биљке које чине састојине на овом подручју су претежно шумске врсте китњака, букве, липе, граба, степска и ливадска вегетација. Ове биљке су карактеристичне и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити новим садницама.

Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен овим планом се са источне стране ослања на Државни пут IB-21 (тзв. Фурушкогорски коридор), са западне на Улицу Иве Лоле Рибара и парцелу некадашње

пруге Петроварадин–Беочин и са источне на некатегорисану улицу.

Постојеће саобраћајнице у оквиру обухваћеног простора су неуређене приступне и стамбене улице, без коловозног застора. На овом простору не постоје изграђени тротоари и бициклистичке стазе.

Возила јавног градског превоза путника саобраћају Улицом Иве Лола Рибара.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом обухваћеног простора, није решено преко водоводног система Града Новог Сада. Појединачне потребе за водом решавају се преко бушених бунара на парцелама корисника. Уз западну границу Плана реализована је водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Сагледавајући постојећи начин водоснабдевања може се констатовати да није на задовољавајућем нивоу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода није решено преко канализационог система Града Новог Сада. Отпадне воде се одводе у септичке јаме на парцелама корисника, док се атмосферске воде гравитационо сливају ка нижим теренима и ка крајњем реципијенту, Новоселском потоку.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода може се рећи да оно није на задовољавајућем нивоу.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена надземна електроенергетска мрежа. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом је трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/35(20) kV „Нови Сад 1“. Преко подручја прелазе 35 kV и 110 kV далеководи са својим заштитним коридорима у којима није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити садња дрвећа и другог растиња без сагласности власника инсталације.

Постоји делимично изграђена гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Намена земљишта

Основни концепт планираних намена земљишта се у највећој могућој мери просторно прилагођава стању на терену. Просторна концепција је условљена постојећом парцелацијом, власничком структуром земљишта, постојећом организацијом саобраћаја (некатегорисани

путеви), физичким препрекама (конфигурација терена) и елементима из урбанистичке документације ширих подручја.

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

Планом су се дефинисали основни елементи урбанистичке регулације простора. Раздвојиле су се површине јавне намене од површина осталих намена. Површине јавне намене за улице, а површине осталих намена намењене су за породично становање.

У складу са Планом генералне регулације, простор обухваћен Планом намењује се за породично становање и саобраћајне површине.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк.

У оквиру породичног становања омогућено је обављање делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Дефинисано је инфраструктурно опремање простора, како би се задовољиле потребе садашњих и будућих корисника.

У Плану генералне регулације утврђен је режим 5 (нестабилне падине и умирена клизишта), те су услови уређења и грађења у оквиру ових режима уграђени у План.

Поред ових режима на нестабилним падинама и умиреним клизиштима, основ за реализацију је, поред овог плана и План генералне регулације, и то на делу планиране саобраћајнице између осовинских тачака бр. 1727 и 1729.

1.2. Нумерички показатељи

Биланс површина

Површина грађевинског подручја у обухвату Плана је 13,01 ha.

Табела: Нумерички показатељи

Намена	Површина (ha)	Удео (%)
Породично становање	11,70	89,93
Саобраћајне површине	1,31	10,06
Граница обухвата Плана	13,01	100

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

2.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 499/6, 499/7, 500/1, 507/5, 508/2, 508/6, 510/1, 517/3, 518/5, 518/6, 518/7, 519/4, 520/5, 520/9, 520/11, 520/12, 520/14, 521/6, 530/4, 531/3, и 5747/6 и делови парцела бр. 501/1, 501/2, 502/1, 502/2, 502/3, 503, 504/2, 504/3, 504/4, 505/3, 505/4, 506/2, 508/1, 511/1, 516, 518/1, 519/1, 519/2, 520/1, 520/2, 520/7, 520/8, 521/4, 522/1, 522/2, 522/3, 522/4, 522/5, 527/1, 533/1, 533/2, 533/3, 5732/1, 5735/1, 5739, 5741/1, 5742, 5743, 5744, 5745, 5746, 5747/1, 5747/2, 5759 и 5815;

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

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на северној падини Фрушке горе, на надморској висини од 109,00 m до 154,50 m.

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10 %, изузев на краћим деоницама, где су због конфигурације терена падови већи од 10 % што је и приказано у графичком приказу број 3 "План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја" у размери 1:2500. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћен простор повезан је са уличном мрежом Сремске Каменице и Новим Садам преко Улице Иве Лоле Рибара. Ова улица је у правцу запада повезана са Државним путем IIА реда ознаке 119 (државна граница са Хрватском (гранични прелаз Нештин) – Беочин – Сремска Каменица) (у даљем тексту: Државни пут IIА-119), којом је омогућена брза и квалитетна веза са суседним општинама и регијама.

Са источне стране, граница Плана се ослања на Државни пут IB реда-21 (тзв. Фрушкогорски коридор), али се не предвиђа саобраћајна веза овог пута са обухваћеним простором.

Северна и северозападна граница Плана ослања се на саобраћајницу уз Зелену стазу (некадашњу железничку

пругу Петроварадин–Беочин, која је Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19) пренамењена у „Зелену стазу“, односно стазу намењену за пешаке и бициклисте.

Конфигурација терена, положај парцела, постојећи саобраћајни коридори, легално и нелегално изграђени објекти утицали су на планирано саобраћајно решење. Предложена улична мрежа се у највећој мери ослања на трасе постојећих улица, некатегорисаних и атарских путева.

Планиране регулације сабирних и стамбених улица ширине су од 8 до 11 m, што је у највећој мери условљено конфигурацијом терена.

У свим сабирним и стамбеним улицама, планира се изградња коловоза ширине од 3,5 m до 5 m.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Планирана секундарна водоводна мрежа изградиће се у свим новопланираним и постојећим улицама, и биће профила Ø 100 mm.

Изградњом планиране секундарне водоводне мреже решиће се потребе за санитарном водом. Потребе за водом које не захтевају санитарни квалитет воде, могу се решити преко бушеног бунара на парцели корисника, у складу са потребама.

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

Положај постојећих и планираних инсталација водовода приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се сепаратно, преко планиране канализационе мреже у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Планирана секундарна канализација отпадних вода изградиће се у свим улицама, где то околна намена простора захтева, и биће профила Ø 250 mm.

Планираном канализацијом, отпадне воде оријентисаће се ка канализационом систему Сремске Каменице.

Привремено, до изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде обухваћеног простора могу се решавати преко водонепропусних септичких јама, на парцелама корисника.

Септичку јаму поставити на минимум 3 m од границе парцеле.

Одвођење атмосферских вода обухваћеног простора вршиће се преко отворене уличне каналске мреже, с тим да се оставља могућност њеног зацевљења, ако то просторни, хидраулички или неки други услови захтевају. Укупна оријентација атмосферских вода усмериће се према Новоселском потоку.

Планирано одвођење отпадних и атмосферских вода у потпуности ће задовољити потребе планираних корисника на обухваћеног подручју.

Положај планираних инсталација канализације приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/(35)20 kV „Нови Сад 1“ Из ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју. Планира се нова ТС на парцели број 507/2 КО Сремска Каменица која се налази ван обухвата Плана.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре преко овог подручја пролази инфраструктурни коридор 110 kV (број 104/7) и два 35 kV далековода. Сви далеководи полазе из ТС 110/35 kV „Нови Сад 1 – Лединци“ и преносе електричну енергију до ТС 110/35 kV „Нови Сад 6“, (110 kV далековод), ТС 35/10 kV „Петроварадин“ и ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ (35 kV далеководи).

Трасе далековода 110 kV бр.104/7 ТС Нови Сад 6-Нови Сад 1 и 110 kV 124/1 ТС Нови Сад 1 – Рума 1, који су у власништву „Електромержа Србије“ А.Д. се једним делом укрштају са обухватом предметног плана.

Према плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у непосредној близини предметних објеката није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре у власништву Акционарског друштва „Електромержа Србије“ (у даљем тексту: ЕМС АД). У постојећим коридорима далековода могу се изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

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

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

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- 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 заштитном појасу далековода 35 kV и 20 kV није могућа изградња објеката који угрожавају сигурносно растојање до далековода све док се не стекну услови да се предметни далековод не каблира, или је неопходно израдити Елаборат о могућности градње у заштитном појасу далековода, а све ускладу са Законом о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/21, 35/23 – др. закон, 62/23 и 94/24) и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88 и „Службени лист СРЈ“, број 18/92). Далекковод 35 kV ка ТС 35/10 kV „Сремски Карловци“ до даљег задржава своју трасу и није могуће његово парцијално измештање или каблирање.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине од минимално 3 m (и висине од минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа), ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. Постојећу надземну и подземну мрежу која је изграђена на осталом грађевинском земљишту и изван планираних уличних коридора потребно је изместити и изградити у оквиру постојећих и планираних регулација улица.

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

У источном делу подручја је изграђена главна мерно-регулациона станица (у даљем тексту: ГМРС) „Поповица“, а преко подручја прелази гасовод притиска већег од 16 bar МГ-02 Госпођинци–Беочин који представља огранак магистралног гасовода за сремску страну града. Планира се прелазак овог гасовода на притисак до 16 bar и измештање (у највећем делу трасе) у оквиру регулација постојећих и планираних улица, уз услове и сагласност Јавног предузећа „Србијагас“. ГМРС „Поповица“ ће се реконструисати и постати мерно-регулациона станица (у даљем тексту: МРС). Након преласка гасовода на притисак до 16 bar укида се заштитни коридор гасовода, а до тада се морају поштовати услови заштите, односно забрана изградње објеката за становање и боравак људи у његовом коридору. За део трасе у средишњем делу подручја који се задржава, након преласка на нижи радни притисак планира се формирање заштитног коридора у ширини од укупно 6 m.

За снабдевање планираних објеката је потребно изградити мрежу притиска до 4 бар од постојеће мреже или из ГМРС „Поповица“. Постојећу мрежу притиска до 4 бар је приликом реконструкције постојећих и реализације планираних саобраћајница потребно изместити у коридоре планиране у попречним профилима улица. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода притиска до 16 бар и сопствених МРС на парцелама корисника.

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

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дејчјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинг у оквиру породичног становања; у пословним и стамбеним комплексима, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док остали паркинг-простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(Хидро) Геотермална енергија

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

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета

и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

На просторима намењеним заштитном зеленилу могу се садити брзорастуће биљке са добрим енергетским карактеристикама.

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

3.4. Мере енергетске ефикасности

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

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

За све јавне објекте постоји обавеза спровођења програма енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

Инвеститори изградње објеката дужни су 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

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване 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. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45°09'3.96"N, 19°42'40.02"E. Преко подручја не прелазе радиорелејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“.

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

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

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним заштитном зеленилу, туризму, спорту и угоститељству, уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правила и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса;

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

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојеће виоске лишћарске врсте (храст, буква, и слично) у оквиру планског подручја, карактеристичне су за цело подручје Фрушке горе. Ове биљке карактеристичне су и по томе што учвршћују земљиште односно спречавају одроне и клизишта. Потребно је у што већој мери сачувати постојећи биљни фонд и унапредити новим садницама.

Зелене површине утичу на смањење инсолације, штите од прегрејавања у урбаним срединама, смањују ударе ветра, штите од буке, док коренов систем код одраслих стабала, као и травни покривач, упија воду код већих кишних падавина. Педолошки супстрат у највећем делу Планом обухваћеног подручја представља повољно тло за већи асортиман разноврдне вегетације. Ово су битне карактеристике биолошке основе за подизање зелених површина. Забрањена је садња инвазивних врста биљака. Избор биљних врста треба да буду претежно лишћарске а у мањој мери четинарске врсте. Уређење зелених површина је потребно прилагодити деци, старим и особама са посебним потребама према Правилнику 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). Предлаже се уређење кровног врта где услови то дозвољавају, у складу са наменом објекта.

Концепција озелењавања на подручју у обухвату Плана базира се на планирању зеленила у оквиру породичног становања, заштитног појаса енергетског коридора као и терена врло непогодног за градњу.

Општа правила

Уређење зелених површина треба да прати природне одлике зеленила на Фрушкој гори.

За озелењавање простора користити првенствено дрвенасте и жбунасте врсте карактеристичне за шуме овог дела Фрушке горе (храст китњак, цер, медунац, бела липа, граб, јавор, свиб, дрењина, руј и др.), која је прописана због непосредне близина природних станишта Националног парка „Фрушка гора“ и Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“. Забрањена је садња инвазивних врста биљака.

Потребно је очување зелених површина и озелењених потеза са аутохтоним врстама посебно у зонама са неповољним нагибом терена, клизишта и других специфичних просторних потеза ради учвршћивања земљишта и спречавања одрона и клизишта.

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

Породично становање

Предлаже се озелењавање у слободном или геометријском стилу. У оквиру ове намене предлаже се и садња воћарских, повртарских сорти као и подизање винограда. Избор биљних врста треба да буде претежно од аутохтоних

врста, док у мањој мери треба користити алохтоне врсте. Минимални проценат за озелењавање је 30 % (препоручује се 40 %). Предлаже се уређење кровног врта, где треба водити рачуна приликом поставке биљака као и сигурности због ветра, падавина прејаке осунчаности и других фактора средине.

Саобраћајне површине

У оквиру саобраћајница нема услова за поставку дрво-реда. Препоручује се озелењавање паркинг-места на парцели.

Заштитни појас енергетског коридора

Забрањена је садња високог и средњег растиња испод енергетског коридора. Дозвољава се садња нижих и полеглих биљака.

Терен непогодан за градњу

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

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

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

Простор обухваћен Планом налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ који је заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон) и у обухвату Еколошког значајног подручја број 14 „Фрушка гора и Ковилски рит“ еколошке мреже Републике Србије утврђене Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10).

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

Неопходно је поштовати мере заштите еколошке мреже Републике Србије и мере прописане за заштитну зону Националног парка „Фрушка гора“, утврђену Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19).

За потребе очувања заштићених и строго заштићених дивљих врста, неопходно је предвидети обавезу примене решења осветљења обухваћеног простора, тако да осветљење буде функционално и у што већој мери да смањи негативно дејство осветљења на живи свет:

- није дозвољено емитовање покретних светлосних снопова и светлосних снопова усмерених према небу, нити украсно осветљење спољних делова објеката изнад висине крошње дрвећа;

- украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова итд.);

- ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћних осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.), изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;

- код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи.

Планом предвидети да планирана кровна површина мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексивност сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне.

Услови и начин озелењавања су дати у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

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

5.2. Мере очувања културних добара

Прегледом Регистра заштићених културних добара и Евиденције добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђено је да на подручју нема непокретних културних добара, нити евидентираних добара која уживају претходну заштиту.

Заштита простора са аспекта археологије

Превентивна заштита археолошког наслеђа

Током маја месеца 2017. године забележени су подаци о постојању једног локалитета са археолошким садржајем:

- *Локалитет број 7*, катастарска парцела број 5751/1, 5751/2, 5751/3, 5751/4, 5751/5 и 5751/6.

На површини обрадивог земљишта евидентирани су покретни налази из нововековног времена (XVII–XVIII), малобројни атипични налази праисторијске грнчарије и једна кремена алатка, који указују на насељавање овог простора у праисторијском периоду (времену гвозденог доба). С обзиром на то да се зона овог локалитета налази на саму источну границу Плана, катастарске парцеле бр. 5734/1, 5734/2 и 5734/3 КО Сремска Каменица и околне представљају зоне потенцијалних археолошких локалитета и налаза.

Мере заштите простора са аспекта археологије

Пошто део простора у североисточној зони Плана (катастарске парцеле бр. 5734/1, 5734/2 и 5734/3 КО Сремска Каменица и околне) спадају у зону потенцијалних археолошких налаза и локалитета, инвеститорима изградње је потребно указати на члан 109. Закона о културним добрима

(„Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон), којим је прописана обавеза да уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5–2 kg/cm²; могућа градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција);
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 kg/cm²; терен неупотребљив за градњу).

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

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – слабо посмеђени,
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни посмеђени.

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

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

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

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

Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон) и другом важећом законском регулативом из ове области.

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

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

За све пројекте који се планирају у границама Плана сагледаће се потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, 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).

Мере заштите ваздуха

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг квалитета ваздуха.

С обзиром на положај обухваћеног простора у односу на Државни пут IB-21, главни загађивачи ваздуха су дрumsка возила. Одржавањем постојеће квалитетне вегетације, задржаће се изузетно повољни микроклиматски услови обухваћеног простора. Планирањем бицикличких стаза смањиће се интензитет моторизованог саобраћаја, што ће допринети побољшању квалитета ваздуха.

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

Праћење и контрола квалитета ваздуха у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

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

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

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

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

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

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

Мере заштите земљишта

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

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

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

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

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

Мере заштите од буке

Због великог процента површина под зеленилом тренутно се не региструју повишени нивои буке.

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

Мере управљања отпадом

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.

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

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11, 7/14 и 17/24). На основу члана 5. овог правилника, број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно за индивидуални тип становања износи: од једног до четири члана домаћинства – једна пластична канта запремине од 120 л, четири до седам чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 л, за више од седам чланова домаћинства, три пластичне канте запремине од 120 л.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора

јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

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

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

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

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

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

Мере заштите од удара грома

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

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Општа правила

Парцелација

Задржава се постојећа парцелација, односно планира се нова парцелација и препарцелација за потребе формирања нових планираних грађевинских парцела површина јавних и осталих намена. Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

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

Обавезно се врши парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради утврђивања нових регулационих ширина улица, и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења и грађења.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини. У случају потребе за формирањем грађевинске парцеле, постојећа парцела која нема приступ

на јавну саобраћајну површину може се припојити суседној парцели која има приступ. За приступ постојећим грађевинским парцелама које немају излаз на јавну саобраћајну површину, могуће је формирање приступне колско-пешачке саобраћајнице, на тај начин што ће се парцели припојити део суседне парцеле, минималне ширине 2,5 m која је њен саставни део. У овом случају, да би парцела била грађевинска, минимална ширина фронта мора да буде 2,5 m.

Дозвољено је одступање од правила у случајевима када постојеће парцеле које се налазе у средишту блока, на крају уличног низа, односно пролаза, немају минимално ширину уличног фронта парцеле утврђену овим планом. У овим случајевима је приступ парцели минимално 3 m.

Правила парцелације која подразумевају задржавање постојећих парцела (површине и уличног фронта), интерно подељених парцела, парцела насталих одвајањем делова за јавне површине, као и обавезу и могућност спајања парцела, приказана су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500. У односу на графички дефинисана правила могуће је укрупњавање или подела парцела тако да минимална ширина уличног фронта буде 12 m (препоручује се 15 m). Површина планиране парцеле не сме бити мања од 500 m² а постојеће 300 m².

За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m² (2 × 300 m²), а минимална ширина фронта 10 m (2 × 10 m).

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице до 1,2 m (а изван су коловоза) и својим положајем не утичу на планирану инфраструктуру, задржавају се.

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

Намена

Планирају се површине јавних и површине осталих намена.

Површине јавних намена обухватају грађевинске парцеле и објекте планиране за саобраћајнице.

Површине осталих намена обухватају парцеле породичног становања.

Правила грађења

Грађевинска линија је удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у зависности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену. У складу са условима на терену, односно конфигурацијом земљишта, положај објекта може одступити од наведеног правила и прилагодити се положају реализованих објеката у окружењу или конфигурацији терена.

Објекти се граде на удаљености минимално 1,5 m од једне и 2,5 m од друге (наспрамне) границе парцеле и на минимално 4 m удаљености од изведеног суседног објекта.

Планира се изградња слободностојећих и двојних објеката.

Приземна етажа је ниво који ни једном страном није укопан. Висина коте пода приземља у односу на највишу коту терена око објекта је 1,2 m.

Објекат може имати подрумску и/или сутеренску етажу уколико то услови и нагиб терена допуштају. Подрумска етажа је готово потпуно укопана, а максимално 0,5 m изнад коте терена. Сутеренска етажа је етажа која је делимично

укопана, а ако је минимално са једне стране изнад нивоа терена, рачуна се као корисна етажа. Сутерен се може користити за одређене врсте пословања, паркирање, помоћне, техничке просторије и слично.

Сви објекти се могу пројектовати са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без, или са назитком. Могуће је обликовање повученим етажама. Равни кровови се планирају као проходни или непроходни. Могући су и зелени равни кровови. Не планирају се мансардни кровови. Поткровна етажа се формира испод равни косог крова, а може формирати и као повучена етажа до максимално 70 % површине основе, у том случају се формира кров малог нагиба (до 10°) или раван кров.

За сваку стамбену/пословну јединицу у оквиру породичног становања, потребно је обезбедити минимално два паркинг-места. Уколико се у оквиру ове намене планирају две стамбене/пословне јединице потребно је обезбедити минимално 3 паркинг-места. Приликом прорачуна паркинга за пословне објекте не рачунају се површине за комуникацију (степеништа, лифтови и ходници), магацински простори и техничке просторије.

Остала правила

Постојећи објекти се задржавају, уз могућност адаптације, санације, реконструкције и доградње, у хоризонталном и вертикалном габариту и друго, до максималних параметара дефинисаних Планом. Уколико су објекти на било који начин премашили Планом утврђене параметре могућа је само њихова реконструкција, односно замена новим објектом по правилима утврђеним Планом.

За сваку појединачну парцелу на којој се планира изградња објеката, а која се налази у зони терена неповољног за изградњу, чији је појас представљен на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:2500, обавезно је извршити инжењерско-геолошка истраживања.

На парцелама, преко којих у једном делу пролази заштитни појас енергетске инфраструктуре, могућа је изградња објеката само у делу изван ових заштитних појасева или уз сагласност надлежног инфраструктурног предузећа.

За изградњу објеката на делу обухваћеног простора обавезно је прибавити претходну сагласност Министарства одбране, односно надлежног министарства.

Остала правила, која нису дефинисана Планом и нису у супротности са њим, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), у делу који се односи на правила уређења и грађења за зоне ретких насеља и породичне градње, и делу који се односи на грађевинске елементе објеката.

8.2. Породично становање

Породично становање подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, са максимално три корисне етаже. Максимална дозвољена спратности је до П+1+Пк. Уколико се на објекту планира поткровна етажа, максимална висина назитка је 1,6 m.

С обзиром на конфигурацију терена, могућа је, чак и пожељна употреба сутерена. Сутерен се може користити

као корисна етажа, уз услов да минимално једна фасада сутерена буде у потпуности изнад тла (кота пода сутерена у овом делу објекта мора бити изнад коте терена). У том случају, површина сутеренске етаже улази у обрачун развијене површине објекта и тада је максимална дозвољена спратност до Су+П+1.

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално две засебне стамбене јединице. Главни објекат може бити стамбени, стамбено-пословни или пословни. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично. Помоћни и други објекти на парцели су приземни.

Објекти могу бити слободностојећи или двојни.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 500 m², као и за затечене парцеле које ће се формирати одвајањем дела за регулацију улице и затечене парцеле које немају излаз на јавну површину и које ће се припојити са делом суседне грађевинске парцеле како би имале излаз на јавну саобраћајну површину. Максимална површина парцеле се не ограничава. Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 m² (нето).

Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати мању површину од 500 m², али не мању од 300 m². Минимална ширина уличног фронта 12 m. На овим грађевинским парцелама важе правила изградње као и за парцеле од 500 m² и веће.

За двојне објекте минимална површина парцеле је 300 m² (2 × 300 m²), а минимална ширина фронта 10 m (2 × 10 m). Максимална површина парцеле се не ограничава.

Индекс заузетости на парцели је до 40 %, а индекс изграђености до 1,0.

Толеранција за формирање грађевинске парцеле је до 10 %.

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се њихова промена намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле.

На грађевинској парцели је дозвољена изградња и другог објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта (гараже, оставе и слично), до максималног индекса заузетости парцеле.

Комплементарне намене

У зонама породичног становања се омогућава изградња мањих спортско рекреативних комплекса. Минимална површина комплекса износи 5.000 m².

Максималан индекс заузетости је до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Максимална дозвољена спратност је П до П+1+Пк или ВП+Г (са галеријом у једном делу), са равним или косим кровом. Положај планиране спортске дворане мора бити такав да не угрожава суседне просторе са породичним становањем. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за спортско-рекреативне комплексе, којим ће се одредити положај објеката, димензионисање, обезбеђење приступа, паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

За комплексе са теренима на отвореном потребно је формирање парцела минималне површине од 2.000 m², са минималним фронтом од 25 m. Максималан индекс заузетости је до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %. Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности), које својим постојањем не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне установе (предшколске установе, школе), здравствене установе, рекреативни и спортски комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m² и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Ако је објекат чисто пословне намене, дозвољена спратност је до П+2.

Посебни услови за формирање стамбених комплекса

Породично становање у стамбеним комплексима се може планирати на парцелама већим од 1800 m². На парцели се оставља могућност планирања различитих типологија објеката у оквиру стамбеног комплекса: слободностојећи објекти, двојни и објекти у низу. За објекте у низу планира се низ од минимум 3 објекта, ширина фронта једног објекта у низу је минимум 7 m. За организацију двоструког низа од најмање четири објекта, ширина фронта је минимум 50 m.

За једнострану низ минимална површина је 1350 m², и потребно је минимално три објекта. Ширина фронта је минимум 30 m.

Основни модул (припадајућа површина комплекса по објекту) при организацији оваквог становања је 450 m². Спратност стамбених објеката у свим комплексима је од П до П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 30 %.

Сваки објекат може имати до два стана.

Могућа је изградња објеката ванстамбених садржаја за потребе становника затвореног комплекса, у посебним објектима, или у приземљима стамбених објеката, а све у зависности од величине комплекса и броја стамбених јединица.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта. Неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању, при чему се обавезује да минимално 30 % простора буде озелењено.

8.3. Заштитни појас електроенергетског коридора

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора. Изградња у заштитном појасу је дозвољена само уз претходну сагласност надлежног предузећа ЕМС АД, према условима датим у пододелку 3.3. Енергетска инфраструктура у делу Снабдевање електричном енергијом, и у подтачки 8.8.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација, део Правила за изградњу у заштитном појасу и у близини далековода 110 kV. У заштитној зони енергетског коридора садња дрвећа или воћака није дозвољена.

8.4. Зона контролисане градње

Према условима Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру утврђено је да је део простора у оквиру обухвата Плана зона контролисане градње.

С обзиром на то да се простор налази у зони контролисане градње, обавезно је за изградњу прибавити претходну сагласност Министарства одбране, односно надлежног министарства.

8.5. Носивост терена и погодност за изградњу

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

На приближно половини простора, тачније део северног, западног и јужног дела простора обухваћеног Планом регистровани су терени погодни за изградњу чија носивост износи 2 kg/cm² и више, на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција.

Терен врло непогодан за градњу, са дозвољеним оптерећењем мањим од 0,5 kg/cm², обухвата део северног, источног и јужног дела простора. Носивост терена означена је на графичком приказу број 2.

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

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

8.6. Зона нестабилних падина и умирених клизишта

Режим за нестабилне падине и умирена клизишта

Према инжењерско-геолошким истраживањима и сазнањима о природним карактеристикама терена, подручје обухваћено Планом налази се у зони нестабилних падина и умирених клизишта.

Услови су следећи:

- изградња и парцелација објеката према условима који важе за зоне породичног становања;
- дозвољена је реконструкција постојећих објеката и изградња нових, као и изградња инфраструктуре, уз услов да се у сваком конкретном случају спроведу геомеханичка истраживања.

8.7. Правила обликовања

Приликом обликовања искористити нагиб терена као предност. Визуре простора треба отворити у правцу пада терена, у зависности од положаја објекта. Искористити нагиб терена као предност, односно пројектовати објекте у више целих или полу нивоа.

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

Поткровна етажа се формира испод равни косог крова, а може формирати и као повучена етажа до максимално 70 % површине основе, у том случају се формира кров малог нагиба (до 10°) или раван кров.

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

Околина објекта мора бити уређена и озелењена.

8.8. Правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

8.8.1. Услови за грађење саобраћајних површина

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се

осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Тротоаре израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). У оквиру тротоара не смеју се пројектовати и постављати отворене каналице за одвођење атмосферских вода, нити постављати било какве препреке које ће утицати на комфор кретања пешака.

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

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

Минимална ширина двосмерних тротоара је 1,6 m, а једносмерних је 0,8 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

Једна грађевинска парцела намењена становању може имати максимално један колски приступ ширине од 2,5 m до 5,0 m.

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

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

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

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

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

Изузетно, уколико постојећа парцела нема излаз на јавну саобраћајну површину, оставља се могућност да се тој парцели припоји део суседне парцеле којим би се обезбедио излаз на јавну саобраћајну површину. Ширина одвојеног дела који је у функцији колског приступа не може бити ужа од 2,5 m. За ове парцеле дозвољава се ширина уличног фронта од минимално 2,5 m.

Директан колски приступ парцелама није дозвољен са државних путева. Парцелама које се ослањају искључиво на државни пут, обезбеђене су сервисне саобраћајнице којима се омогућава приступ.

Пешачки, бициклички и јавни превоз

Возила јавног градског превоза путника саобраћају Улицом Иве Лоле Рибара. Након изградње „Фрушкогорског

коридора” предвиђено је одвијање јавног градског превоза путника и овом саобраћајницом.

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано, или једнострано, у зависности од ширине улице и конфигурације терена.

У оквиру попречног профила Државног пута IB-21 и Државног пута IIA-119, планиране су бицикличке стазе, које ће корисницима овог вида превоза пружити квалитетну и безбедну саобраћајну везу са Новим Садом и Сремском Каменицом.

Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза, иако ове саобраћајне површине нису учтане на графичким приказима или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

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.

За сваку стамбену јединицу у оквиру породичног становања, потребно је обезбедити паркинг места према табели број 1.

Табела: Параметри за паркирање

Врста објекта	Минималан број паркинг места (ПМ):
Породично становање	2 ПМ на једну стамбену/ пословну јединицу 3 ПМ за две стамбене/ пословне јединице

Паркирање возила не планира се у оквиру попречних профила улица.

8.8.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7–1 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 уклапања водоводних цеви износи 1,2–1,5 m мерено од коте терена, а на месту новопланираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклапања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19, 59/20 и 18/24) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником од DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

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

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

Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

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

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

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником од DN 160 mm, а колективних

стамбених и већих пословних минималним пречником од DN 200 mm.

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

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

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

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

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина и воде од прања и одржавања тих површина (претак-качка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и 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.

8.8.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за изградњу у оквиру заштитног појаса далековода 110 kV

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у оквиру заштитног појаса далековода 110 kV су:

- да се приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, води рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководне напонског нивоа 110 kV;
- да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стубе далековода буде 10 m, као и у случају пада дрвета;
- да се избегава 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;
- евентуални хидранти морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе далековода;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;

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

- 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 прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). ОММ постављати на регулационој линији према улици на слободностојећем постољу. Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају ОММ се може поставити и на спољашњим уличним фасадама или у зиданим оградама. Прикључни вод изградити подземно или надземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

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

9. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Применом

стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

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 Планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, потребе за технолошком водом могу се задовољити захватањем воде из подземних водоносних слојева, уз сагласност надлежног органа. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

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

- породично становање у стамбеним комплексима,
- за парцеле/комплексе површине преко 2.000 m² (када је намена комплементарна становању: делатности из области пословања, социјалне, образовне, здравствене установе, као и рекреативни и спортски комплекси и др.).

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.) и просторе за које је основ за спровођење овај план и План генералне регулације.

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 – карта број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора..... А4

- 1.2. Извод из Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем – План претежне намене простора, саобраћаја и нивелације А3
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације 1:2500
3. План регулације површина јавне намене 1:2500
4. План водне инфраструктуре..... 1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... 1:2500
6. Синхрон план 1:2500
- Карактеристични профили саобраћајница..... 1:100.

План детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала Плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за 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 „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације „Мали до“ – проширење у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада“, број 31/10) у делу за који се доноси овај план.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-368/2023-1
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница
Дина Вучинић, с.р.

206

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 XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ ИСТОЧНО ОД ПУТА ИБ-12 У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ИБ-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. „Каћке петље“, ослања на регулацију Државног пута IA реда ознаке A1 (E-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 A1 (E-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 IB 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 IB-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 ИБ-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 „Србијасас“, 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 оријентисане привреде са значајним учешћем технолошки модернизоване прерађивачке индустрије и пољо-привреде;
- повећање запослености и унапређење људских ресурса;
- штедња ресурса, рационална употреба енергије и заштита животне средине.

Привредни и укупни економски развој Новог Сада засниваће 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 IB 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 IB 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 IB 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 E-75 (IA-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 E-75, а што је потврђено кроз израду „Студије 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 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 кварталне 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 m². 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 m².

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

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

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

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима (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 m² 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 m², 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 m² на парцелама где је присутно постојеће становање, док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 5.000 m², односно 10.000 m² 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 јединственој целини, 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 m².

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

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

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

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

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

На простору ове намене у блоковима у непосредном окружењу заштићеног станишта, односно намене паркуша, неопходно је водити рачуна о избору делатности, а за изградњу и уређење простора, потребно је исходovati 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 m², односно 4000 m² 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 IB-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 IB-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 IB-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 IB-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 наспање до безбедне висинске коте.

Подручје се непосредно ослања на значајне саобраћајне правце, Државни пут А1 (Е-75) и Државни пут IB-12, што пружа различите могућности за развој атрактивних садржаја. Паралелно са Државним путем IB-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 IB-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 Индустијске улице, планиране у продужетку Улице Паје Радо-сављевића (према радној зони „Север IV“), простор обухваћен границама Плана дели на две просторне целине – северну и јужну.

Северна просторна целина

Доминантна намењена 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 намењених 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 IB-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 IB-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 IB-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 терцијарног 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 делатности 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 објеката 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: 109,51 ха.

Нето површина грађевинског подручја у обухвату Плана: 96,95 ха.

Табела број 1: Биланс површина

НАМЕНА ПРОСТОРА		ПОВРШИНА (ha)	ПРОЦЕНАТ (%)
Ј А В Н О	саобраћај	9,82	8,97
	друмски саобраћај	2,06	1,89
	железнички саобраћај	5,63	5,12
	комплекс Јавног предузећа „Србијагас“, Нови Сад	2,46	2,25
	зелена површина на простору некадашњег одбрамбеног насипа „Новосадски“	1,77	1,62
	отворени канал	21,74	19,85
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ УКУПНО		21,74	19,85
О С Т А Л О	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 саобраћајнице које се налазе уз Државни пут А1 (Е-75) и Државни пут ИБ-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“ – (Каћ) 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 денivelисаним 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 ИБ-12 планира се као денivelисана раскрсница, као крајње решење, али се у првој фази може изградити у нивоу.

Паралелно уз Државни пут ИБ-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 м, а секундарних саобраћајница од 10 до 25 м. 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 ИБ-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.

Бициклически и пешачки саобраћај

Бициклическа стаза планира се у профилу Државног пута ИБ-12 и у оквиру режијске саобраћајнице овог пута у ширини од 2 м.

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

Оставља се могућност изградње тротоара и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане 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-бициклическе 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, оствариће 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 ИБ-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 ИБ-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 ИБ-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 документацијом, 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 мелиоративни канал мелиоративног слива „Врбак“.

Канализациона мрежа атмосферских вода изградиће се у виду отворених уличних канала, уз могућност делимичног или потпуног зацељивања, 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 „Електромержа 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 Каћ. 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 називног 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 називног 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 називног 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 (реконструкцију 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 напонског нивоа 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 (MPC). Од MPC ће се градити нископритисна мрежа до објеката. Приликом изградње MPC 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 бар („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 (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

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 правила 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 „Србија-гас“, 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 бицикличким стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом, а по потреби корисника простора, трим стазама, дечјим игралиштима и другим садржајима. Пешачке и бицикличке 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 кро-

шњама високе лишћарске вегетације, осим паркинг-прос-
тора намењених за теретни саобраћај, ради несметаног
одвијања саобраћаја.

Без обзира на намену, у складу са конструкцијом објекта
и окружењем, могућа је примена екстензивних, полуинтен-
зивних 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 лока-
литет 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 доз-
вољено оптерећење износи 0,5 kg/cm²; терен неупо-
требљив за градњу).

Литолошку класификацију простора у обухвату Плана
чине:

- старији речни нанос, глиновито-песковит до извесног
степенa консолидован;
- седименти старих бара и мочвара богати органским
материјама, фино песковити и глиновити, врло
стишљиви;
- седименти савремених мочвара, веома богати орган-
ским 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-ге-
олошким 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 карактерис-
тикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карак-
теристике 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 ИБ-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 прихватити путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпади 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 карактеристима 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 (претакча 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 предtretман 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 аеро-загађења.

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 прелазило дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

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 нејонизујућег зрачења предузимају се следеће мере:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућег зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућег зрачења;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућег зрачења;

- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућег зрачења;

- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућег зрачења у животној средини.

Неопходно је планирати изворе нејонизујућег зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућег 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 инфра-структуре 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 двоаменски, 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 целисти 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

нового 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, бициклическим 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 насрамној 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.З). 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 оградају се транспарентним оградама, висине до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградавања). Оградавање 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 Индустијску улицу у продужетку Улице Паје Радовљевића. 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 терцијарног 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 етажне (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 енер-

гетских коридора и као такве се уређују и користе у складу са правилима која су описана у подтачки 8.3.3. Режији 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. Режији 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 м) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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

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

Приликом израде идејног решења, односно у току исходавања 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 м, а бициклистичке стазе 2 м.

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 м.

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

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 м (рачунајући од крајње тачке радијуса прикључка). Прикључак колског приступа парцели мора бити удаљен најмање 1 м 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 IB-12, односно минимално 3 m мерено од оградe 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 IB-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 IB-12, односно минимално 3 m мерено од оградe Државног пута A1 (E-75) – ауто-пута;
- не дозвољава се вођење инсталација по банкени, 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 IB-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 полагаати у зони јавне површине, (ако је урбана средина) између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

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

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7–1 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 бара за

потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19, 59/20 и 18/24) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

Трасе 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 инфра-структуре 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 објекта.

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

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова

прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

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

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

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

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

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

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

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

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

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канали-зациони 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 (претакча 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 предtretман 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 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 cylindrica red baron*), као и различити покривачи тла и врсте сличних карактеристика.

Заступљеност зелених површина у радним комплексима зависи од њихове величине. Комплекси величине до 5 ха треба да имају минимално 25 % зелених површина док на комплексима површина преко 5 ха, 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 м. 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 м, а споредне минимум 1,6 м. 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. Групаације 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 караткеристика.

Избор биљних 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 биљних 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 биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Ampelodesmos fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

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 објекта за јавно коришћење, пословних објекта и слично).

У складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, 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 денивелаације 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 см 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 ха;

- 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 ИБ-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 ИБ-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 „Univergeport“ на локалитету уз државни пут првог реда ИБ-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 регу-

лације 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“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-564/2023-1
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница
Дина Вучинић, с.р.

207

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ЗАПАДНО ОД СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА И СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА НА САЈЛОВУ)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевару и северно од Булевару војводе Степе у Новом Саду (локалитет верског објекта на Сајлову) („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/24) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ЗАПАДНО ОД СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА И СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/12, 38/18, 39/18 – исправка, 60/20, 25/21, 16/22 – др. план и 10/24 – др. план) (у даљем тексту: План) за локалитет верског објекта на Сајлову – целе парцеле бр. 9118/3, 9118/4 и 9118/7, у Катастарској општини Нови Сад IV, укупне површине од 0,31 ха.

Члан 2.

У Плану, одељак „4. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА“ пододељак „4.1. Претежна намена земљишта по целинама“ део „1. Породично становање „Сајлово““ став 1. мења се и гласи:

„Стамбено насеље „Сајлово“ настало је санацијом бесправне стамбене изградње северозападно од Градског

гробља и обухвата подручје површине од 108,29 ха. Овај простор је намењен првенствено породичном становању – 74,58 ха за 5400 становника, а преостали простор намењен је за пословање, стамбено-пословну намену и централне функције. Планиране су јавне службе: основна школа, дечија установа и здравствена станица, које са спортским парком, комплексом верских објеката и централним функцијама чине центар насеља „Сајлово“.

У одељку „7. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА“ пододељак „7.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације“ подтачка „7.1.1. Урбанистичке целине или делови урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације“ став 1. алинеја осма мења се и гласи:

„- део урбанистичке целине 1 – где се у оквиру општеградског центра планирају и верски објекти, и мења се подела на јавно и остало грађевинско земљиште.“

У одељку „8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА И ОСТАЛИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА“ пододељак „8.1. Правила уређења и грађења за просторне целине које се спроводе на основу овог плана“ додаје се нова подтачка „8.1.1. Локалитет општеградског центра – део целине 1“ која гласи:

„8.1.1. Локалитет општеградског центра – део целине 1

Комплекс јавних служби

Северозападни део обухвата плана, површине 0,17 ха, намењен је комплексу јавних служби.

У овој зони се налази изграђени објекат Месне заједнице „Сајлово“, спратности П+1, са амбулантом и поштом. Дозвољена спратност износи до П+2 са равним кровом, уз задржавање постојећег габарита објекта.

Простор око објекта је уређен, поплочан и озелењен, тако да се цела подцелина може сматрати грађевински завршеном.

Комплекс верских објеката

Верски објекат површине око 190 м² планира се у југоисточном делу обухвата плана.

Објекат парохијског дома са станом за свештеника, црквеном канцеларијом и сл., површине око 110 м², планира се северозападно од планираног објекта храма.

Планирана спратност објекта парохијског дома је до П+1+Пк, а грађевинску линију објекта треба дефинисати у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), а најмање на 3 м од регулационе линије.

Северно од објекта храма планиран је објекат палионице свећа спратности П, димензија 5 x 3 м, на минималној раздаљини од 3 м од северне границе парцеле комплекса.

Новоформирана парцела ће имати статус површине осталих намена у функцији верског комплекса, на површини од 0,14 ха.

Могуће је ограђивање тако формиране порте верских објеката, уз препоруку да се у дневним часовима омогући слободан пешачки пролаз између објекта Месне заједнице и Предшколске установе, југоисточно од подручја обухвата плана.

Уређење зелених површина

Планира се уређење зелене површине око верског објекта и парохијског дома, коју је потребно уредити у слободном или геометријском стилу. Озелењавање је планирати зеленило у централним и ободним деловима дворишта верског објекта. Избор врста дрвећа, шибља и цвећа се не условљава, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изузетно декоративним својствима и сукцесивним периодом цветања.

Заступљеност четинарских и зимзелених врста треба да буде минимално 30% у односу на лишћарске врсте, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 м, али тако дане угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 м 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 мин. 1,0 м 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“ обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем...).

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" у складу са техничким нормативима важеће Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације (Службени лист Града Новог Сада број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm.

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

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфра-структуре је 0,7 m-1,0 m, а вертикално 0,5 m.

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

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани 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 пропи-саном растојању од 160-200 DN, а максимално 50,0 m.

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

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација", на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником 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 се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN200 mm.

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

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

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канали-зациони 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 („Службени лист Града Новог Сада” бр. 17/93, 3/94 10/01 и 47/06 - др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће

и сепаратор уља и масти и лакних течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавно комунално предузеће "Водовод и Канализација" Нови Сад.

Досадашње подтачке 8.1.1.–8.1.4. постају подтачке 8.1.2.–8.1.5.

У пододељку „8.2. Правила уређења и грађења за просторне целине које се спроводе на основу плана генералне регулације и плана детаљне регулације“ подтачка „8.2.3. Појединачни локалитети“ став 1. мења се и гласи:

„На графичким приказима „Претежна намене простора, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000 и 1:2500 датим засебно за Локалитет 1 и 2, Локалитет 3 и Локалитет 4, дефинисани су сви технички елементи потребни за реализацију, а локалитети су посебно назначени.“

Део „Локалитет 5“ брише се.

У одељку „10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА“ пододељак „10.1. Услови за изградњу објеката, инфраструктуре и уређење простора са аспекта заштите културних добара“ у делу „Опште мере заштите евидентираних непокретних културних добара:“ после алинеје друге додаје се алинеја трећа која гласи:

„- Инвеститорима изградње нових објеката и инфраструктуре, у обухвату измена и допуна предметног плана је потребно указати на Члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94) да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, скелетне налазе, остатке старијег наслојавања и подземне структуре, одмах без одлагања стану, оставе налазе у положају и на месту на којем су нађени и обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе.“

У одељку „14. ПРИМЕНА ПЛАНА“ став 2. у тачки 3. подтачка 3.8. брише се.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Формат/Размера

- 1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – Граница Плана са претежном планираном наменом простора..... А4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду – Претежна намена простора са планом саобраћаја, регулације и нивелације А3
2. Спровођење Плана 1:500
3. План намене површина..... 1:500
4. План регулације површина јавне намене..... 1:500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду (локалитет верског објекта на Сајлову), садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду (локалитет верског објекта на Сајлову), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-43/2025-I
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница
Дина Вучињић, с.р.

208

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УЗ ТЕМЕРИНСКИ И СЕНТАНДРЕЈСКИ ПУТ СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛАМА БР. 133/7 И 10364 КО НОВИ САД IV)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације простора за породично

становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV) („Службени лист Града Новог Сада“, број 10/24) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УЗ ТЕМЕРИНСКИ И СЕНТАНДРЕЈСКИ ПУТ СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 30/14, 75/16, 5/23 – др. план, 6/23 – др.

план, 27/23 – др. план и 10/24) (у даљем тексту: План), за локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 у Катастарској општини Нови Сад IV, укупне површине 0,86 ха.

Члан 2.

У Плану одељак „**4. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**“ пододељак „**4.3. Биланс површина и капацитети простора**“ „Табела 1: Биланс површина“ мења се и гласи:

„Табела 1: Биланс површина

НАМЕНА	Површина (ха)	Процент (%)
СТАНОВАЊЕ	309,47	46,9
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	290,20	44,04
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА САДРЖАЈИМА ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА	2,63	0,34
СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ	16,64	2,52
ГРАДСКИ ЦЕНТАР	10,00	1,51
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР	10,00	1,51
ПОСЛОВАЊЕ	65,10	9,87
ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА	61,53	9,33
ПОСЛОВАЊЕ У СТАМБЕНОМ ОКРУЖЕЊУ	3,57	0,54
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	39,24	5,95
СПОРТСКИ ЦЕНТРИ И СПОРТСКИ ТЕРЕНИ	14,38	2,18
ПАРКОВСКИ УРЕЂЕНА ПОВРШИНА	2,77	0,42
СПОРТСКИ ПАРК	3,17	0,48
ЗЕЛЕНИЛО	18,92	2,87
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	33,69	5,11
ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА	4,11	0,62
ОСНОВНА ШКОЛА	6,46	0,98
СРЕДЊА ШКОЛА	3,22	0,49
РАЗНОВРСНЕ ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	6,35	0,96
СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА	13,55	2,05
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	19,24	2,92
ХИДРОТЕХНИЧКИ СИСТЕМИ	25,24	3,83
НАСИП	7,98	1,21
ВОДЕНА ПОВРШИНА	17,13	2,60
ЦРПНА СТАНИЦА	0,13	0,02
ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ	157,80	23,91
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	157,80	23,91
УКУПНО	659,78	100

У одељку „**6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**“ пододељак „**6.3. Енергетска инфраструктура**“ део „**Снабдевање електричном енергијом**“ после става 2. додају се два става која гласе:

„Прикључење пословног садржаја, уколико је максимална једновременна снага до 200 kW, могуће је са подземног нисконапонског вода из ТС „дистрибутивног типа“ са уградњом слободностојећег ормана мерног места са одговарајућим мерењем.

За прикључење пословног садржаја са максималном једновременом снагом преко 200 kW биће неопходно градити нове ТС „индустријског типа“ (за једног корисника дистрибутивног система електричне енергије (ДСЕЕ)), у приземљу планираног објекта.“

У одељку „**7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**“ пододељак „**7.1. Услови за уређење зелених површина**“ део „**Уређење озелењених површина уз становање и пословање**“ после става 5. додају се два става која гласе:

„Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, и то на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;
- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

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

У пододељку „**7.4. Мере заштите и унапређења животне средине**“ после става 1. додају се нови ст. 2. и 3. који гласе:

„Пословни садржаји у зонама становања својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

Изградња привредних капацитета из области терцијарних делатности ће се спроводити у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине.“

Досадашњи ст. од 2. до 23. постају ст. од 4. до 25.

У пододељку „**7.5. Мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава**“ у делу „**Мере заштите од пожара**“ став 3. мења се и гласи:

„Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени глас-

ник РС“, број 31/24). Омогућава се коришћење постојећих и изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18). У складу са чл. 33. до 35. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Републике Србије.“

Став 4. мења се и гласи:

„Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара, 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, 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 гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23) и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара, што подразумева обезбеђење ватроотпорних преграда, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, обезбеђење приступних путева и пролаза за ватрогасна возила до објекта, обезбеђење безбедносних појасева између објеката и њихово пожарно одвајање, капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количина воде за гашење пожара, односно обезбеђење одговарајуће противпожарне хидрантске мреже и могућност евакуације и спасавања људи. Неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова који су обухваћени планским документом, прибави услове у погледу мера заштите од пожара (и услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје) од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације), као имаоца јавних овлашћења, а све на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и члана 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/20 и 87/23).“

Став 5. брише се.

У одељку „**8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**“ пододељак „**8.1. Правила грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације**“ подтачка „**8.1.2. Становање са пословањем**“ у делу „**Специфични услови у целини 1**“ после дела „- Шумице“ додаје се део „- Северни део целине 1 – локалитет за становање са пословањем“ који гласи:

„- Северни део целине 1 – локалитет за становање са пословањем

На северном делу целине 1, у блоку западно од Улице Нова 8, северно од Пролетерске улице, источно од градске магистрале у продужетку Булевару Европе и јужно од планиране градске сабирне улице, планирана је намена становање са пословањем, на парцели број 133/7 и на мањем делу парцеле број 10364 КО Нови Сад IV, у јужном делу простора површине 0,12 ha, и планира се као једна грађевинска парцела.

Простор намењен становању са пословањем планира се у јужном делу уз Пролетерску улицу. Спратност стамбеног објекта је од П до П+1+Пк, а пословног од П до П+1+Пк (П+2 са равним кровом). Индекс изграђености је до 1,2, а индекс заузетости је до 40 %. На парцели је могућа изградња једног породичног стамбеног објекта и једног или два пословна објекта. Становање је могуће у слободностојећем стамбеном објекту, или у саставу пословног објекта, уз ограничење стамбене површине до максимум 600 m² бруто.

Могућа је фазна изградња, у првој фази само изградња породичног стамбеног објекта, односно доградња и надоградња постојећег породичног објекта до дозвољених параметра, а у каснијој фази изградња једног или два пословна објекта. Максималан број јединица је три (један стан и два пословна простора).

Могуће је планирати чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Могу се

планирати пословни објекти за административни и канцеларијски простор, трговину на мало, угоститељство, услуге, сервис и др.

Растојање између грађевинске линије и регулационе линије је на удаљености од минимално 5 m.

Планирани однос стамбеног и пословног простора на нивоу парцеле је 50:50 %, а препоручује се однос 25 % становања у односу на 75 % пословања (једна стамбена јединица на парцели). Могућа је фазна изградња.

Минимално учешће зелених површина на парцели износи 25 % зелених површина.

Паркирање и гаражирање возила

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

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

Табела 6: Нормативи за паркирање

Врста објекта	Минималан број паркинг-места
Породично становање	1 паркинг-место на једну стамбену јединицу
Пословни простор, канцеларијски, административни простор и сл.	1 паркинг-место на 50 m ² нето површине
Трговина и сл.	1 паркинг-место на 30 m ² нето површине
Магацински објекти	1 паркинг-место на 200 m ² нето површине
Угоститељски објекти	1 паркинг-место на 15 m ² нето површине

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

Оставља се могућност проширења капацитета за паркирање бицикала као препорука, уколико постоје потребе за то на предметној локацији.

Препорука је да се предвиди и одређен број паркинга за електричне бицикле (са расположивим местима за пуњење ел. бицикала) уколико постоје потребе за то на предметној локацији.“

У подтачки „8.1.4. Пословање на улазним правцима“ у делу „Специфични услови у целинама 1 и 2“ после дела „- Шумице и Клиса западно од Сентандрејског пута“ додаје се део „- Северни део целине 1 – локалитет за пословање на улазним правцима“ који гласи:

„- Северни део целине 1 – локалитет за пословање на улазним правцима

На северном делу целине 1, у блоку западно од Улице нова 8, северно од Пролетерске улице, источно од градске

магистрале у продужетку Булеvara Европе и јужно од планиране градске сабирне улице, планирана је намена пословање на улазним правцима на простору површине 0,74 ha на северном делу парцеле број 10364 КО Нови Сад IV, и планира се као једна грађевинска парцела.

Максималан планирани индекс заузетости је 50 %. Спратност се планира од П/ВП до П+2. Индекс изграђености је максимално 1,5. За планиране објекте утврђује се грађевинска линија на удаљености минимално од 10 m од регулационе линије ради формирања претпростора, а препоручује се партерно озелењавање овог простора односно декоративна вегетација са потребним партерним уређењем.

Минимално учешће зелених површина на парцели износи 25 % зелених површина.

У намени пословања на улазним правцима могу се реализовати делатности терцијарног сектора привреде и производног занатства. Планирају се делатности производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину.

Производно занатство обухвата област индустрије (производња у мањим серијама и мањег обима), област занатства (занатска израда предмета од дрвета, израда и поправка металних и електричних производа, предмета од неметала, текстила, коже, гуме, папира и сл.) и затим област грађевинарства (завршни и занатски радови у грађевинарству, постављање грађевинских инсталација и сл.). Планирају се објекти за производно занатство, (наткривене зграде за производњу, радионице, хале и сл.), односно могуће је планирати објекте за занатску производњу кухиња, кухињске опреме и кухињског намештаја, као и пропратне кухињске галантерије.

У оквиру ове намене, из области терцијарног сектора привреде, могуће је реализовати разноврсне услужне делатности, превасходно из области трговине, угоститељства, туризма, и услужног занатства. Област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих материјала и секундарних сировина. Могу се планирати објекти за трговину на велико и мало (трговачки центар, зграде са продавницама, издвојене продавнице и сл.) и складишта.

Могу се планирати пословни објекти које се употребљавају у пословне сврхе, за административни и канцеларијски простор.

У оквиру ове намене није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и осталих

садржаја који негативно утичу на животну средину и њене кориснике, односно на намене у окружењу.

У спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије. Планирани пословни комплекс формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни у дубини парцеле (хале, производни објекти и сл. спратности П/ВП, ВП са галеријом и сл.).

Комплекси се могу оградавати транспарентном оградом, осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградавања. Препорука је да се део комплекса од грађевинске линије до улице адекватно уреди, односно поплоча и озелени.

Пословне производне објекте (производња мањег обима која не производи буку) лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни, односно минимално 2 m на супротној страни, односно минимална удаљеност између пословног и стамбеног објекта на суседним парцелама је 6 m.

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.

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

Табела 7: Нормативи за паркирање

Врста објекта	Минималан број паркинг-места
Производни и индустријски објекти	1 паркинг-место на 100 m ² нето површине
Управна зграда, пословна зграда, административна установа и сл.	1 паркинг-место на 50 m ² нето површине
Трговина, тржни центар и сл.	1 паркинг-место на 30 m ² нето површине
Магазински објекти	1 паркинг-место на 200 m ² нето површине
Угоститељски објекти	1 паркинг-место на 15 m ² нето површине

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

Оставља се могућност проширења капацитета за паркирање бицикала као препорука, уколико постоје потребе за то на предметној локацији.

Препорука је да се предвиди и одређен број паркинга за електричне бицикле (са расположивим местима за пуњење ел. бицикала) уколико постоје потребе за то на предметној локацији. “

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Формат/Размера

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

- 1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом СадуА3
- 2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације 1:2500
- 3. План регулације површина јавне намене1:2500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV) садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбани-

зам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-398/2024-I
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница
Дина Вучинић, с.р.

209

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ РАДНИЧКА БРОЈ 18)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) („Службени лист Града Новог Сада“, број 36/25), мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 45/11, 7/20 – др. план, 51/21 – др. план, 59/21 и 41/22 – др. план) (у даљем тексту: План) за локалитет у Радничкој улици број 18, у Катастарској општини Нови Сад II, укупне површине од 0,20 ха, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је осовинска тачка 11542t. Од ове тачке, граница у правцу североистока прати осовину Радничке улице до пресека са продуженим правцем из источне

границе парцеле број 773/8. Даље, граница скреће у правцу југа, прати претходно описани продужени правац и источну границу парцела бр. 773/8 и 773/1 до пресека са северном регулационом линијом заједничке блоковске површине. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати северну регулациону линију заједничке блоковске површине и њеним продуженим правцем долази до осовине дефинисане осовинским тачкама 11543t и 11542t. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину дефинисану осовинским тачкама 11543t и 11542t и долази до почетне тачке описа границе обухвата одлуке о изменама и допунама Плана.

Члан 2.

У Плану одељак „**6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**“ пододељак „**6.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације - циљане измене важећих планова детаљне регулације**“ после дела „**Урбанистичка целина 5**“ додаје се део „**Урбанистичка целина 6**“ који гласи:

„Урбанистичка целина 6

На парцели број 773/5 и деловима парцела бр. 773/1, 773/6, 773/8 и 7758/1 у КО Нови Сад II, у Радничкој улици број 18, планира се изградња објекта спратности 2По+П+6+Пс у намени општеградског центра, уз обавезно решавање паркирања на парцели и озелењавања парцеле – циљана измена број 20.“ .

У пододељку „**6.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације- циљане измене важећих планова детаљне регулације**“ у делу „**Урбанистичка целина 6**“ став 1. брише се.

Досадашњи ст. 2–4. постају ст. 1–3.

У пододељку „**6.7. Делови планова детаљне регулације који престају да важе**“ додаје се тачка 4) која гласи:

„4) План детаљне регулације блокова између улица Радничке, Стражиловске и Булевара цара Лазара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/07, 27/09 и 34/17).“ .

У одељку „**7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА**“ пододељак „**7.2. Правила и услови уређења и грађења за делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације**“ после дела „**Урбанистичка целина 5**“ додаје се део „**Урбанистичка целина 6**“ који гласи:

„Урбанистичка целина 6

На парцели број 773/5 и деловима парцела бр. 773/1 и 773/6 у КО Нови Сад II (Радничка улица број 18) планира се парцела за намену општеградског центра. Планира се стамбена, стамбено-пословна или пословно-стамбена намена, са пословањем у домену терцијарних и кварталних услуга. Уколико је намена стамбена и стамбено-пословна, објекат може да има пословни простор у делу приземља уз Радничку улицу.

На парцели се планира изградња једног слободностојећег објекта спратности 2По+П+6+Пс, за који је утврђена зона изградње, а коначним формирањем габарита објекта,

могућа су одступања унутар зоне. Индекс заузетости парцеле је максимално 50 %. На графичком приказу је дефинисана максимална зона изградње објекта намењеног пословно-стамбеној намени, а индекс изграђености парцеле је 4. Ако је намена објекта стамбено-пословна или стамбена, индекс изграђености парцеле је максимално 3,2 а зона изградње се смањује тако да се обавезно задржава положај планиране грађевинске линије на северној страни парцеле, према Радничкој улици. Испод целе парцеле планиране су минимално две подрумске етаже у примарној намени паркирања и гаражирања возила, како би се задовољио норматив од минимално 1,3 места по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на 60 м² нето површине пословног простора. Колски приступ подрумским гаражама је обавезно обезбедити или из приступне улице уз западну границу парцеле или са јужне стране, због чега је потребно прилагодити број и распоред постојећих паркинг-места на површини јавне намене. Објекат обавезно има бициклану димензирану по нормативу од минимално два бицикла по стамбеној јединици.

Повучени спрат (Пс) је последња етажа објекта и има један ниво. Повучени спрат заузима максимално 60 % површине основе објекта. Изнад повученог спрата формира се раван непроходан кров.

Препусти се могу формирати на северној (према Радничкој улици), источној и западној фасади максимално до 0,5 м, а јужна фасада може имати препусте до 1,2 м. Препусти су на максимално 50 % површине фасада. Препоручују се лође на јужној фасади и делу источне фасаде више удаљеној од источне границе парцеле. Препоручују се француски балкони на северној фасади.

Осветљење фасаде, ако се планира, предвидети само на северној фасади према Радничкој улици.

На слободном, неизграђеном делу парцеле у јужном и источном делу, односно на минимум 30 % површине парцеле, обавезно је формирање полуинтензивног кровног врта уз очување стабилности крова изнад подрумске етаже. Врста кровне конструкције у великој мери намеће и тип озелењавања. Детаљнији услови уређења кровног врта дефинисани су у одељку 10. МРЕЖА ЗЕЛЕНИЛА.

Уз приступну саобраћајницу поставиће се средње високо лишћарско дрвеће које ће се посадити у отворе са декоративном решетком. Приликом одабира биљних врста водити рачуна да то буду сорте пирамидалних крошњи и које добро подносе резивање као на пример: пирамидални храст (*Quercus robur „Fastigiata“*), пирамидални граб (*Carpinus betulus „Pyramidalis“*), пирамидални јасен (*Fraxinus excelsior „Pyramidalis“*), пирамидална буква (*Fagus sylvatica fastigiata „Purple“*) и врсте сличних карактеристика. Дрвореде је неопходно поставити на довољној удаљености од грађевинске линије, како би се процес изградње планираног објекта одвијао несметано и без угрожавања стабала у оквиру дрвореда.

Зеленило у склопу Радничке улице је већ реализовано у виду постојећег дрвореда копривића који представља значајан репер за овај део града, и као такво га је веома важно сачувати и заштити приликом извођења радова.

Део парцеле уз саму Радничку улицу, у целој дужини, уређује се као пешачка површина на отвореном. Овај део парцеле мора бити нивелационо усклађен са тротоаром у Радничкој улици, која је површина јавне намене – сао-

браћајница. Озелењавање и ове површине је потребно, на начин и у мери како би се задовољио укупни планирани проценат озелењавања, а минимално 30 % површине парцеле.

У случају да надлежни ималац јавног овлашћења пропише обавезну изградњу трансформаторске станице (ТС) 20/0,4 kV, она ће се градити у југоисточном делу локалитета (потребан простор димензија 6,3 м × 7,1 м) или у оквиру планираног објекта. Приступ ТС ће се обезбедити са површине јавне намене, са приступне саобраћајнице или са постојећег паркинга јужно од локалитета. За прикључење нове ТС и потрошача планиран је коридор за пролаз електроенергетских водова 20 kV и 0,4 kV дуж заједничке блоквске површине и јужно од локалитета.“

У пододељку „7.3. Правила и услови уређења и грађења за делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације“, у делу „Урбанистичка целина б“ став 1. брише се.

Досадашњи ст. 2–4. постају ст. 1–3.

У одељку „10. МРЕЖА ЗЕЛЕНИЛА“ после става 8. додају се два става која гласе:

„Озелењавање кровних површина планираних сутеренских и подрумских гаража вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров;
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средњевисоким жбуњем;
- дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 см сасвим неопходним слојевима;
- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 см (на висини од 1 м) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 м са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm);
- ако услови дозвољавају, простор треба опремити стазом, и по потреби ниским расветним телима.

Поред одговарајуће вегетације у односу на величину и тип кровног врта, и начина партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози. Уколико се планирају спортски садржаји, око терена планирати поставку заштитне оградe (h = 4 m) израђене од челичне поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. По планираној поцинкованој мрежи пружаће се пузајуће врсте биљака које ће формирати зелени зид (вертикално зеленило). Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – бршљан). Предност дати комбинацији врста чији опстанак не зависи од интензивне неге и које не захтевају пуно влаге. Стазе, платои и терени не могу заузимати више од 15 % површине кровног врта.“

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Формат/Размера

- 1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године А4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду – План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације А3
- 1.3. Извод из Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду – Спровођење плана генералне регулације А3
2. План намене површина 1:500
3. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом инфраструктуре и планом озелењавања 1:500
4. План регулације површина јавне намене са парцелацијом 1:500
5. Спровођење Плана 1:500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“ и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-621/2025-1
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница
Дина Вучинић, с.р.

210

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

**ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
НОВОСАДСКОГ САЈМА, МИЧУРИНОВЕ,
БУЛЕВАРА КРАЉА ПЕТРА I И УЛИЦЕ
БРАНИМИРА ЋОСИЋА У НОВОМ САДУ**

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се план генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булеvara краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане оквирне границе обухвата Плана.

За почетну тачку описа оквирне границе обухвата Плана утврђена је осовинска тачка 728t на осовини Булеvara краља Петра I. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати осовину Булеvara краља Петра I до осовинске тачке 714t која се налази на пресеку осовине Булеvara краља Петра I и осовине Улице Бранимира Ћосића. Даље, граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице Бранимира Ћосића до осовинске тачке 888t која се налази на пресеку осовине Улице Бранимира Ћосића и Улице Новосадског сајма, затим граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Новосадског сајма до осовинске тачке 2279t која се налази на пресеку осовине Улице Новосадског сајма и осовине Улице Мичуринове. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Мичуринове до осовинске тачке 9028t, затим граница скреће у правцу запада, сече парцеле бр. 10491/1 (Улица Мичуринова) и 10492/1 (Улица Хајдук Вељкова) до пресека са осовинском тачком 780t на осовини Улице Хајдук Вељкове. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Хајдук Вељкове и долази до почетне тачке описа оквирне границе обухвата Плана.

Планом ће се обухватити приближно 25,50 ha.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног подручја дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор претежно намењен за опште стамбене зоне, општеградски центар, специјализовани здравствени центар, комуналне и саобраћајне површине.

Члан 4.

Циљ израде Плана је преиспитивање урбанистичких параметара утврђених ранијом планском документацијом,

као и дефинисање просторних капацитета, правила уређења и правила грађења, којима би се омогућио даљи хармоничан просторни развој разноврсних садржаја у границама обухвата Плана, а све у складу са Генералним урбанистичким планом.

Члан 5.

Концептуални оквир планирања одређен је Генералним урбанистичким планом.

Члан 6.

Рок за израду Плана је пет месеци од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 7.

Средства за израду Плана обезбеђена су програмом уређивања грађевинског земљишта.

Члан 8.

План ће изградити Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 9.

Саставни део ове одлуке су Решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду на животну средину и графички приказ обухвата планског подручја.

Члан 10.

Студију заштите непокретног културног добра, сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 75/4-2025 од 19. марта 2025. године, није потребно изградити.

Члан 11.

Рани јавни увид обавиће се након доношења ове одлуке, излагањем материјала којим се представља концептуални оквир уређења простора, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Народни хероји“, Нови Сад, Мајевичка улица број 2b и Месне заједнице „Омладински покрет“, Нови Сад, Улица Омладинског покрета број 11, путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/rani-javni-uvvid/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Народни хероји“, Нови Сад, Мајевичка улица број 2b и Месне заједнице „Омладински покрет“, Нови Сад, Улица Омладинског покрета број 11 и путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/javni-uvvid/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

Члан 12.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-631/2025-I
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница

Дина Вучинић, с.р.

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 94/24) и Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/25), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада, број VI-501-1/2025-370 од 24.11.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ О СПРОВОЂЕЊУ ПОСТУПКА СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА НОВОСАДСКОГ САЈМА, МИЧУРИНОВЕ, БУЛЕВАРА КРАЉА ПЕТРА I И УЛИЦЕ БРАНИМИРА ЋОСИЋА У НОВОМ САДУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

1. Приступа се спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду на животну средину којом ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду.
2. Стратешком проценом утврдиће се утицај планираног решења на животну средину у циљу утврђивања смерница за заштиту животне средине, којима ће се обезбедити заштита животне средине и унапређење одрживог развоја сагледавањем свих негативних промена у просторно - функционалној организацији.
3. У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се постојеће стање животне средине на простору обухваћеним планом, значај и карактеристике плана, карактеристике утицаја планираних садржаја на животну средину и друга питања и проблеми заштите животне средине у складу са критеријумима за одређивање могућих значајних утицаја на животну средину, узимајући у обзир планиране намене објеката и намену површина на овом подручју.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног подручја дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист

Града Новог Сада“, број 33/22), којим је обухваћени простор претежно намењен за опште стамбене зоне, општеградски центар, специјализовани здравствени центар, комуналне и саобраћајне површине.

Простор који ће бити обухваћен Планом генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду, налази се централном градском подручју у Катастарској општини Нови Сад I и обухвата приближну површину од 25,50 ha.

Границе простора прате осовине околних саобраћајница, северно осовину Булевара краља Петра I, источно осовину Улице Бранимира Ћосића, јужно осовину Улице Новосадског сајма, а западно осовине Мичуринове и Хајдук Вељкове улице.

Простор обухваћен границама Плана представља целину смештену у централно градско подручје. С обзиром на непосредно суседство доминантних градских саобраћајница, предметни простор добро је повезан са остатком градске саобраћајне мреже. Основна карактеристика подручја је разноврсност намена и хетерогеност изграђених физичких структура.

Првенствена функција простора је стамбена. Породично становање, које је било иницијална намена простора, до данас се задржало само делимично у средишњим и јужним деловима простора. Вишепородично становање средњих густина које представља најдоминантнији облик становања, развијало се са приземљима која су, нарочито у средишту простора, у потпуности затворена према јавном простору улице, што је значајно допринело умереном интензитету саобраћаја и тихом карактеру овог дела града. Становање се појављује и у склопу линијског општеградског центра уз Булевар краља Петра I, уз северну границу простора.

У источном делу простора, непосредно ослоњени на Улицу Бранимира Ћосића, налазе се комплекси значајних медицинских установа: Клинике за гинекологију и акушерство Клиничког центра Војводине и Поликлиничка служба-Диспанзер за плућне болести Института за плућне болести Војводине.

У средишту простора, на углу Мародићеве и улице Слободана Бајића, налази се комплекс Предшколске установе „Радосно детињство“- вртић „Златна рибица“.

У западном делу простора, такође уз Улицу Слободана Бајића, смештен је Комплекс установе Студентског центра Нови Сад- Студентски дом „Сајмиште“.

Комплекс Успенског гробља у југоисточном делу простора, простире се на око 4 ha површине и под заштитом је Завода за заштиту споменика културе као културно добро од великог значаја.

У подручју које је обухваћено границама Плана, планираће се неколико уређених јавних зелених површина, од којих је најзначајнија Трг 1. маја.

У крајњем северозападном делу простора, на углу Булевара краља Петра I и Хајдук Вељкове улице, непосредно наспрам главног улаза у Новосадски сајам, планиран је јавни паркинг.

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање урбанистичких параметара утврђених ранијом планском документацијом као и дефинисање просторних капацитета, правила уређења и правила грађења којима би се омогућио даљи хармоничан просторни развој разноврсних садржаја

предметног подручја, све у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године.

Сходно одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, градска управа за урбанизам и грађевинске послове града Новог Сада, упутила је дана 17.11.2025. године на мишљење предлог Решења о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду на животну средину Покрајинском заводу за заштиту природе и Заводу за заштиту споменика културе града Новог Сада. Покрајински завод за заштиту природе, дана 20.11.2025. године, издао је мишљење под бројем 03020-3642/2, и исправку мишљења, дана 16.12.2025. године, под бројем 03020-3642/3. Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада, дана 26.11.2025. године, издао је мишљење под бројем 75/8-2025.

С обзиром да се на простору у обухвату Плана налази Комплекс Успенског гробља које је под заштитом Завода за заштиту споменика културе као културно добро од великог значаја, на основу критеријума за утврђивање могућих значајних непосредних и посредних утицаја на животну средину који су садржани у Прилогу 1. Закона о стратешкој процени утицаја, израда плана потенцијално може имати утицаја на животну средину.

С обзиром да се ради о планском документу за који је оцењено да постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину на основу члана 3. Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину доноси се решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду на животну средину.

На основу анализе, идентификације и еколошке валоризације обухваћеног простора, утврдиће се постојећи и могући утицаји релевантни за квалитет животне средине.

У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се следећа питања везана за заштиту животне средине:

- значај плана за заштиту животне средине и одрживи развој;
 - основни проблеми заштите животне средине на простору плана, и могућности утицаја плана на делове животне средине, природног и урбаног окружења;
 - степен утицаја плана на друге планове на различитим хијерархијским нивоима.
4. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину садржаће следеће:
- 1) полазне основе стратешке процене;
 - 2) опште и посебне циљеве стратешке процене и избор индикатора;
 - 3) процену могућих непосредних, посредних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних утицаја спровођења плана и програма на чиниоце животне средине на предметном подручју;
 - 4) предлог мера предвиђених за спречавање и/или смањење процењених негативних утицаја на животну средину;

- 5) одлука надлежног органа донета у поступку главне оцене прихватљивости за планове који самостално или заједно са другим плановима, пројектима, радovima или активностима, могу да имају утицаја на циљеве очувања и целовитост подручја еколошке мреже;
 - 6) смернице за спровођење стратешких процена на нижим хијерархијским нивоима и процене утицаја пројеката на животну средину;
 - 7) програм праћења стања животне средине у току спровођења плана и програма (мониторинг);
 - 8) приказ коришћене методологије и тешкоће у изради извештаја о стратешкој процени;
 - 9) приказ начина одлучивања, опис разлога одлучујућих за избор датог плана и програма са аспекта разматраних варијантних решења и приказ начина на који су питања животне средине укључена у план и програм;
 - 10) нетехнички резиме информација добијених у оквиру тачке 1)-8) и закључке до којих се дошло током израде извештаја о стратешкој процени представљене на начин разумљив јавности;
 - 11) друге податке од значаја за стратешку процену у складу са критеријумима за оцену извештаја о стратешкој процени из Прилога 2 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.
5. Извештај о стратешкој процени израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, које ће дефинисати методологију и састав стручног тима за израду извештаја о стратешкој процени.
- Носилац израде извештаја о стратешкој процени дужан је да исти изради у року од пет месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду.
6. У току израде извештаја о стратешкој процени прибавиће се подаци, мишљења и извршиће се консултације са свим надлежним и заинтересованим органима и организацијама, који располажу подацима или имају неки интерес који се односи на заштиту животне средине.
7. Извештај о стратешкој процени утицаја биће изложен на јавни увид, заједно са Нацртом плана, сходно члану 27. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину и члану 50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).
8. Ово решење објављује се у "Службеном листу Града Новог Сада" и представља саставни део Одлуке о изради плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
 АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
 ГРАД НОВИ САД
 ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
 И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
 Број: V-35-631/25
 Дана: 17.12.2025. године
 НОВИ САД

в.д. начелника
 Дејан Михајловић, с.р.

211

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИНСКЕ ТВРЂАВЕ У ПЕТРОВАРАДИНУ

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се план детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Планом ће се обухватити грађевинско подручје у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка описа број 1 чије су координате: Y1=7410942.05, X1=5013250.44. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати јужне границе парцела бр. 2960/1 и 2960/10 до пресека са источном границом парцеле број 235, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 235, продуженим правцем пресеца парцелу број 2965 (Улица Павла Јуришића Штурма) до пресека са западном границом парцеле број 2965 (Улица Павла Јуришића Штурма). Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати западну границу парцеле број 2965 (Улица Павла Јуришића Штурма), затим управним правцем пресеца парцелу број 2938/1 (Прерадовићева улица) до пресека са северном границом парцеле број 937/1, затим граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 937/1 до пресека са продуженим правцем повученим из западне границе парцеле број 933. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати претходно описан правац и западну границу парцеле број 933 до тремеђе парцела бр. 937/1, 933 и 2864/1. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 2864/1, пресеца парцелу број 2864/4 до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу југозапада, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до тачке описа број 2 чије су координате: Y2=7412026.01, X2=5012328.68. Од тачке описа број 2 до тачке описа број 4 граница је дефинисана координатама преломних тачака:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА		
Број	Y [m]	X [m]
3	7412014,45	5012313,96
4	7412012,46	5012303,59

Од тачке описа број 4, граница обухвата и прати источну границу парцеле број 2974/1 (Улица Дунавске дивизије) и долази до тромеђе парцела бр. 2974/1 (Улица Дунавске дивизије), 2937/1 (Каменички пут) и 1991/5. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцеле број 2937/1 (Улица Дунавске дивизије) до пресека са продуженим правцем повученим из јужне границе парцеле број 2007, затим граница скреће у правцу запада, прати претходно описан правац и јужну границу парцеле број 2007, затим продуженим правцем повученим из јужне границе парцеле број 2007 граница пресеца парцелу број 2999 (Улица Рибњак средњи пут) и долази до тромеђе парцела бр. 2010, 2012/1 и 2999 (Улица Рибњак средњи пут). Даље, граница скреће у правцу севера и запада, прати источну и северну границу парцеле број 2010 и продуженим правцем из северне границе парцеле број 2010 граница долази до тачке описа број 5 чије су координате: Y5=7411310.70, X5=5011653.52. Од тачке описа број 5 до тачке описа број 72 граница је дефинисана координатама преломних тачака:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА		
Број	Y [m]	X [m]
6	7411328,43	5011711,88
7	7411332,21	5011725,44
8	7411331,98	5011753,44
9	7411331,10	5011774,37
10	7411334,15	5011806,00
11	7411335,26	5011835,71
12	7411339,73	5011898,49
13	7411344,05	5011919,70
14	7411341,65	5011947,24
15	7411339,41	5011977,41
16	7411335,88	5011992,01
17	7411333,21	5011999,74
18	7411324,32	5012022,38
19	7411319,46	5012054,17
20	7411314,97	5012080,74
21	7411306,95	5012115,67
22	7411297,88	5012142,42
23	7411281,60	5012176,39
24	7411272,18	5012194,40
25	7411254,97	5012215,24
26	7411225,46	5012241,45
27	7411189,43	5012273,01
28	7411157,69	5012307,24
29	7411136,70	5012332,74
30	7411116,91	5012355,47
31	7411105,78	5012368,34

32	7411088,02	5012389,02
33	7411066,70	5012409,77
34	7411040,05	5012441,16
35	7411008,47	5012475,24
36	7410990,09	5012497,26
37	7410975,61	5012521,91
38	7410961,34	5012548,01
39	7410957,67	5012554,90
40	7410939,51	5012579,85
41	7410942,83	5012592,45
42	7410933,64	5012628,89
43	7410930,92	5012652,86
44	7410931,36	5012678,91
45	7410930,06	5012702,06
46	7410927,45	5012717,45
47	7410914,20	5012757,20
48	7410905,03	5012788,24
49	7410905,95	5012797,02
50	7410903,03	5012802,91
51	7410906,19	5012838,68
52	7410902,78	5012840,82
53	7410898,19	5012844,96
54	7410897,86	5012844,84
55	7410890,89	5012891,68
56	7410883,28	5012943,94
57	7410878,76	5012977,27
58	7410870,92	5013039,79
59	7410867,63	5013064,43
60	7410865,26	5013087,87
61	7410864,53	5013101,31
62	7410864,31	5013109,72
63	7410864,28	5013119,76
64	7410864,66	5013133,92
65	7410866,57	5013133,88
66	7410860,73	5013161,81
67	7410863,40	5013165,80
68	7410867,02	5013167,39
69	7410869,71	5013180,65
70	7410874,03	5013202,66
71	7410877,21	5013218,24
72	7410901,05	5013279,25

Од тачке описа број 72, граница скреће у правцу југоистока и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе обухвата Плана.

Планом ће се обухватити приближно 130,00 ha.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) којим је обухваћени простор намењен старом центру и Петроварадинској тврђави, парковима и парковски уређеним површинама и Планом генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/22) (у даљем тексту: План генералне регулације) којим је обухваћени простор намењен Петроварадинској тврђави са подграђем.

Члан 4.

Циљ израде Плана је преиспитивање важећег планског решења како би се, мањим променама намена и правила уређења и грађења, посебно у зонама Хорнверка и Подграђа, стекли предуслови за квалитетнију ревитализацију Петроварадинске тврђаве, а у складу са Студијом заштите непокретног културног добра Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Планом ће бити дефинисани услови за наставак уређења, обнове и пренамену објеката и простора, посебно оних који су у власништву Војске Србије, а чијом би се ревитализацијом значајно унапредио квалитет и начин коришћења Петроварадинске тврђаве у целини.

Члан 5.

Концептуални оквир планирања одређен је Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације.

Члан 6.

Рок за израду Плана је пет месеци од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 7.

Средства за израду Плана обезбеђена су програмом уређивања грађевинског земљишта.

Члан 8.

План ће изградити Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 9.

Саставни део ове одлуке су Решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину на животну средину, и графички приказ оквирне границе обухвата Плана.

Члан 10.

Сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 140/4-2024 од 12. априла 2024. године за потребе израде плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину, израђена је и

достављена Студија заштите непокретног културног добра – Студија заштите Петроварадинске тврђаве.

Члан 11.

Рани јавни увид обавиће се након доношења ове одлуке, излагањем материјала којим се представља концептуални оквир уређења простора, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Петроварадин“, Петроварадин, Улица Чајковског број 1а, путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/rani-javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Петроварадин“, Петроварадин, Улица Чајковског број 1а, и путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

Члан 12.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-508/2024-I
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница

Дина Вучинић, с.р.

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 94/24) и Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/25), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада, број VI-501-1/2025-336 од 20.10.2025. године, Мишљењу Покрајинског завода за заштиту природе број 03020-3230/2 од 20.10.2025. године, и Мишљењу Завода за заштиту споменика културе број 140/10-2024 од 12.11.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ

**О СПРОВОЂЕЊУ ПОСТУПКА СТРАТЕШКЕ
ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИНСКЕ ТВРЂАВЕ
У ПЕТРОВАРАДИНУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**

1. Приступа се спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину на животну средину којом ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину.
2. Стратешком проценом утврдиће се утицај планираног решења на животну средину у циљу утврђивања смерница за заштиту животне средине, којима ће се обезбедити заштита животне средине и унапређење одрживог развоја сагледавањем свих негативних промена у просторно - функционалној организацији.
3. У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се постојеће стање животне средине на простору обухваћеним планом, значај и карактеристике плана, карактеристике утицаја планираних садржаја на животну средину и друга питања и проблеми заштите животне средине у складу са критеријумима за одређивање могућих значајних утицаја на животну средину, узимајући у обзир планиране намене објеката и намену површина на овом подручју.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) којим је обухваћени простор намењен Старом центру и Петроварадинској тврђави, парковима и парковски уређеним површинама и Планом генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом ("Службени лист Града Новог Сада", број 41/22) (у даљем тексту: План генералне регулације) којим је обухваћени простор намењен Петроварадинској тврђави са подграђем.

Планом детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину обухватиће се простор површине приближно 130 ha. План ће обухватити простор Петроварадинске тврђаве са непосредним окружењем. Петроварадинску тврђаву чине посебне просторно – функционалне целине: Горњи град, Доњи град, Хорнверк, структуре одбране са непосредним окружењем. У обухвату Плана преовлађују површине јавне намене, а површине осталих намена су груписане у Доњој тврђави – Подграђу. Обухват Плана се у целини налази у оквиру заштићене Просторне културно- историјске целине Горња и доња Петроварадинска тврђава са подграђем које је културно добро од великог значаја.

Израдом Плана омогућиће се нова подела на земљиште јавних и осталих намена и утврдити правила за изградњу објеката, комуналне инфраструктуре и уређење површина јавне намене.

Простор у обухвату Плана чине четири просторно - функционалне целине: Горња тврђава са Хорнверком, Доња тврђава (Подграђе) са Васерштатом, Дунавски бедем и Парковске површине по ободу.

Горња тврђава са Хорнверком обухвата нивелациону највишу, историјски и просторно најважнију зону Петроварадинске тврђаве. У Горњој тврђави се налазе објекти који су, претежно намењени култури, у релативно добром стању, а јавне површине хортикултурно и партерно уређене и релативно добро одржаване. У наставку Горње тврђаве, са јужне стране, надовезује се Хорнверк са пољем контраминског система одбране (подземни тунели), или дворожни бастион на нижем нивоу релативно заравњеног терена. У

Хорнверку се налази мањи број објеката намењених Академији уметности и уметничким атељејима у релативно добром стању, а највећи део површине чине релативно уређене зелене површине. Целина Горње тврђаве са Хорнверком је обухваћена сложеном структуром бедема који су у релативно лошем стању. Сви објекти и простори су у власништву Републике Србије, односно града Новог Сада и Аутономне покрајине Војводине (парцела Академије уметности).

Доња тврђава (Подграђе) са Васерштатом обухвата зону Подграђа - урбане матрице објеката ивичне изградње спратности од П до П+2+Пк и зону бедема и других грађених структура одбране (Васерштат) који је окружује. Ова целина је претежно намењена централним функцијама (пословање, угоститељство, трговина и услуге), породичном и вишепородичном становању малих густина. Специјална намена Војске Србије обухвата северни део ове целине, а пре свега Васерштат. Кровови и фасаде свих објеката Подграђа су обновљени у неколико претходних година. Интензиван колски саобраћај главне, Београдске улице значајно ограничава развој Подграђа.

Дунавски бедем обухвата низ одбрамбених структура уз Дунав, у подножју Горње тврђаве и Хорнверка. Ова целина се претежно налази западно од Кеја скојеваца и Каменичког пута. Ова целина није искоришћена, а бедеми су у лошем стању и неодржавани. На локацији уз Варадински мост, у небрањеном подручју налази се комплекс објеката намењен угоститељству.

Парковске површине обухватају ободну зону Горње и Доње тврђаве са западне стране и намењене су рекреацији. Ова целина такође обухвата одређене делова бедема. У оквиру ове целине је планирана ботаничка башта јужно од трасе некадашње пруге.

Циљ израде Плана је преиспитивање важећег планског решења како би се, мањим променама намена и правила уређења и грађења, посебно у зонама Хорнверка и Подграђа, стекли предуслови за квалитетнију ревитализацију Петроварадинске тврђаве. Неопходан предуслов за достизање овог циља су услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Планом ће бити дефинисани услови за наставак уређења, обнове и пренамену објеката и простора, посебно оних који су власништву Војске Србије, а чијом би се ревитализацијом значајно унапредио квалитет и начин коришћења Петроварадинске тврђаве у целини.

С обзиром на чињеницу да се на простору у обухвату Плана налазе станиште строго заштићених животињских врста од националног значаја ознаке NSA 23 назива „Галерија Хорнверк“, стабло храста лужњака заштићено као споменик природе III категорије, заштићена Просторно културно-историјска целина Горња и доња Петроварадинска тврђава са подграђем која је културно добро од великог значаја, и да се у зони утицаја Плана налази међународни еколошки коридор Дунав, на основу критеријума за утврђивање могућих значајних непосредних и посредних утицаја на животну средину који су садржани у Прилогу 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, израда плана потенцијално може имати утицаја на животну средину. Такође, очекује се могућност извесних утицаја на ваздух, земљиште, биљне и животињске врсте (на предметном простору) трајног, повремено- привременог карактера и кумулативне и заједничке природе.

С обзиром да се ради о планском документу за који је оцењено да постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, на основу члана 3. Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну, доноси се решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину на животну средину.

Планом се не успоставља оквир за одобравање и реализацију пројеката који могу да имају значајан утицај на животну средину.

На основу анализе, идентификације и еколошке валоризације обухваћеног простора, утврдиће се постојећи и могући утицаји релевантни за квалитет животне средине.

У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се следећа питања везана за заштиту животне средине:

- значај плана за заштиту животне средине и одрживи развој;
 - основни проблеми заштите животне средине на простору плана, и могућности утицаја плана на делове животне средине, природног и урбаног окружења;
 - степен утицаја плана на друге планове на различитим хијерархијским нивоима.
4. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину садржаће следеће:
- 1) полазне основе стратешке процене;
 - 2) опште и посебне циљеве стратешке процене и избор индикатора;
 - 3) процену могућих непосредних, посредних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних утицаја спровођења плана и програма на чиниоце животне средине на предметном подручју;
 - 4) предлог мера предвиђених за спречавање и/или смањење процењених негативних утицаја на животну средину;
 - 5) одлука надлежног органа донета у поступку главне оцене прихватљивости за планове који самостално или заједно са другим плановима, пројектима, радovima или активностима, могу да имају утицаја на циљеве очувања и целовитост подручја еколошке мреже;
 - 6) смернице за спровођење стратешких процена на нижим хијерархијским нивоима и процене утицаја пројеката на животну средину;
 - 7) програм праћења стања животне средине у току спровођења плана и програма (мониторинг);
 - 8) приказ коришћене методологије и тешкоће у изради извештаја о стратешкој процени;
 - 9) приказ начина одлучивања, опис разлога одлучујућих за избор датог плана и програма са аспекта разматраних варијантних решења и приказ начина на који су питања животне средине укључена у план и програм;
 - 10) нетехнички резиме информација добијених у оквиру тачке 1)-8) и закључке до којих се дошло током израде извештаја о стратешкој процени представљене на начин разумљив јавности;

11) друге податке од значаја за стратешку процену у складу са критеријумима за оцену извештаја о стратешкој процени из Прилога 2 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

5. Извештај о стратешкој процени израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, које ће дефинисати методологију и састав стручног тима за израду извештаја о стратешкој процени.

Носилац израде извештаја о стратешкој процени дужан је да исти изради у року од пет месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину.

6. У току израде извештаја о стратешкој процени прибавиће се подаци, мишљења и извршиће се консултације са свим надлежним и заинтересованим органима и организацијама, који располажу подацима или имају неки интерес који се односи на заштиту животне средине.
7. Извештај о стратешкој процени утицаја биће изложен на јавни увид, заједно са јавним увидом у Нацрт плана, сходно члану 27. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину и члану 50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).
8. Ово решење објављује се у "Службеном листу Града Новог Сада" и представља саставни део Одлуке о изради плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-35-508/24
Дана: 26.11.2025. године
НОВИ САД

в.д. начелника
Дејан Михајловић, с.р.

212

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВАЊА У РАДНОЈ ЗОНИ СЕВЕР IV ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА IA РЕДА ОЗНАКЕ A1 (МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ E-75) У НОВОМ САДУ

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се план детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у Катастарској општини Нови Сад III, унутар оквирно описане границе.

За почетну тачку описа оквирне границе обухвата Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3281, 215/4 и 215/11. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати границу парцела бр. 215/4 и 215/11 и долази до тромеђе парцела бр. 215/4, 215/11 и 3218/8. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати и обухвата границе парцела бр. 215/4, 215/3 и 216 и долази до тромеђе парцела бр. 216, 219/1 и 3175/17 (Канал Врбак). Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати западне границе парцела бр. 216 и 218 до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 219/2, 3175/17 (Канал Врбак) и 233/1. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати претходно описан правац и долази до тромеђе парцела бр. 219/2, 3175/17 (Канал Врбак) и 233/1, затим граница скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцеле број 3175/17 (Канал Врбак) до пресека са осовином железничке пруге. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину железничке пруге, пресеца парцелу број 3175/17 (Канал Врбак) до пресека са северном границом парцеле број 3175/17 (Канал Врбак), затим граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 3175/17 (Канал Врбак) до тромеђе парцела бр. 3175/17 (Канал Врбак), 3281 и 215/11. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 3281 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе обухвата Плана.

Површина која ће се обухватити Планом је приближно 20,91 ha.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор намењен пословању на улазним правцима и заштитном зеленилу, и Планом генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 45/15, 52/15 – исправка, 13/21 и 35/24) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је обухваћени простор намењен пословању на улазним правцима, заштитном зеленилу, саобраћајним површинама и мелиоративном каналу.

Члан 4.

Циљ израде Плана је да се утврде правила уређења и правила грађења у складу са смерницама из Генералног урбанистичког плана и усмеравајућим правилима дефинисаним Планом генералне регулације, и да се у оквиру обухваћеног подручја утврди таква просторна организација која ће створити услове за уређење површина и изградњу објеката у склопу планиране намене.

Члан 5.

Концептуални оквир планирања одређен је Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације.

Члан 6.

Рок за израду Плана је шест месеци од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 7.

Средства за израду Плана обезбеђена су програмом уређивања грађевинског земљишта.

Члан 8.

План ће израдити Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 9.

Саставни део ове одлуке су Решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду на животну средину и графички приказ оквирне границе обухвата Плана.

Члан 10.

Студију заштите непокретног културног добра, сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 141/4-2024 од 16. априла 2024. године, није потребно израђивати.

Члан 11.

Рани јавни увид обавиће се након доношења ове одлуке, излагањем материјала којим се представља концептуални оквир уређења простора, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Салајка“, Нови Сад, Шајкашка улица број 26 и путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/rani-javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevine-poslove-0>.

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Салајка“, Нови Сад, Шајкашка улица број 26 и путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevine-poslove-0>.

Члан 12.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-569/2024-I
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница

Дина Вучинић, с.р.

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 94/24) и Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/25), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада, број VI-501-1/2025-386 од 02.12.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О СПРОВОЂЕЊУ ПОСТУПКА СТРАТЕШКЕ
ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВАЊА У РАДНОЈ ЗОНИ
СЕВЕР IV ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА IA РЕДА
ОЗНАКЕ A1 (МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ E-75)
У НОВОМ САДУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

1. Приступа се спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду на животну средину којом ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду.
2. Стратешком проценом утврдиће се утицај планираног решења на животну средину у циљу утврђивања смерница за заштиту животне средине, којима ће се обезбедити заштита животне средине и унапређење одрживог развоја сагледавањем свих негативних промена у просторно - функционалној организацији.
3. У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се постојеће стање животне средине на простору обухваћеним планом, значај и карактеристике плана, карактеристике утицаја планираних садржаја на животну средину и друга питања и проблеми заштите животне средине у складу са критеријумима за одређивање могућих значајних утицаја на животну средину, узимајући у обзир планиране намене објеката и намену површина на овом подручју.

Планом детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду ће бити обухваћен део грађевинског подручја града Новог Сада у Катастарској општини Нови Сад III. Обухваћени простор се налази у северном делу грађевинског подручја града Новог Сада, уз Државни пут IA реда ознаке A1 (E75) (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Северном Македонијом (гранични прелаз Прешево)). Укупна површина која ће се обухватити Планом износи око 20,91 ha.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), којим је обухваћени простор намењен пословању на улазним правцима и заштитном зеленилу и Планом генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 45/15, 52/15 – исправка, 13/21 и

35/24), којим је обухваћени простор намењен пословању на улазним правцима, заштитном зеленилу, саобраћајним површинама и мелиоративном каналу.

Планом генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада, као основ за реализацију на овом простору, утврђен је план детаљне регулације.

Циљ израде Плана је да се утврде правила уређења и правила грађења у складу са смерницама из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године и усмеравајућим правилима дефинисаним Планом генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада, и да се у оквиру обухваћеног подручја утврди таква просторна организација која ће створити услове за уређење површина и изградњу објеката у склопу планиране намене.

Сходно одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, Градска управа за урбанизам и грађевинске послове града Новог Сада је упутила на мишљење предлог Решења о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду на животну средину Градској управи за заштиту животне средине Града Новог Сада, Покрајинском заводу за заштиту природе и Заводу за заштиту споменика културе града Новог Сада. Градска управа за заштиту животне средине Града Новог Сада издала је мишљење, дана 02.12.2025. године, под бројем VI-501-1/2025-386, Покрајински завод за заштиту природе, дана 04.12.2025. године, под бројем 03020-3805/2, а Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада, дана 26.12.2025. године, под бројем 255/14-2024.

Имајући у виду да ће План представљати оквир за одобравање будућих пројеката и да се у непосредној близини обухвата Плана налази станиште заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја ознаке ХСА14д,е, назива „Новосадски Велики рит и Ратно острво“ категорије станишта: мочваре и ритови, плантаже, на основу члана 5. Закона о стратешкој процени утицаја, израда плана потенцијално може имати утицаја на животну средину.

С обзиром да се ради о планском документу за који је оцењено да постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, на основу члана 3. Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину, доноси се решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду на животну средину.

На основу анализе, идентификације и еколошке валоризације обухваћеног простора, утврдиће се постојећи и могући утицаји релевантни за квалитет животне средине.

У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се следећа питања везана за заштиту животне средине:

- значај плана за заштиту животне средине и одрживи развој;
 - основни проблеми заштите животне средине на простору плана, и могућности утицаја плана на делове животне средине, природног и урбаног окружења;
 - степен утицаја плана на друге планове на различитим хијерархијским нивоима.
4. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину садржаће следеће:

- 1) полазне основе стратешке процене;
 - 2) опште и посебне циљеве стратешке процене и избор индикатора;
 - 3) процену могућих непосредних, посредних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних утицаја спровођења плана и програма на чиниоце животне средине на предметном подручју;
 - 4) предлог мера предвиђених за спречавање и/или смањење процењених негативних утицаја на животну средину;
 - 5) одлука надлежног органа донета у поступку главне оцене прихватљивости за планове који самостално или заједно са другим плановима, пројектима, радovima или активностима, могу да имају утицаја на циљеве очувања и целовитост подручја еколошке мреже;
 - 6) смернице за спровођење стратешких процена на нижим хијерархијским нивоима и процене утицаја пројеката на животну средину;
 - 7) програм праћења стања животне средине у току спровођења плана и програма (мониторинг);
 - 8) приказ коришћене методологије и тешкоће у изради извештаја о стратешкој процени;
 - 9) приказ начина одлучивања, опис разлога одлучујућих за избор датог плана и програма са аспекта разма-траних варијантних решења и приказ начина на који су питања животне средине укључена у план и програм;
 - 10) нетехнички резиме информација добијених у оквиру тачке 1)-8) и закључке до којих се дошло током израде извештаја о стратешкој процени представљене на начин разумљив јавности;
 - 11) друге податке од значаја за стратешку процену у складу са критеријумима за оцену извештаја о стратешкој процени из Прилога 2 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.
5. Извештај о стратешкој процени израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, које ће дефинисати методологију и састав стручног тима за израду извештаја о стратешкој процени.
- Носилац израде извештаја о стратешкој процени дужан је да исти изради у року од шест месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке А1 (Међународни пут ознаке Е-75) у Новом Саду.
6. У току израде извештаја о стратешкој процени прибавиће се подаци, мишљења и извршиће се консултације са свим надлежним и заинтересованим органима и организацијама, који располажу подацима или имају неки интерес који се односи на заштиту животне средине.
 7. Извештај о стратешкој процени утицаја биће изложен на јавни увид, заједно са Нацртом плана, сходно члану 27. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину и члану 50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука

УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

8. Ово решење објављује се у "Службеном листу Града Новог Сада" и представља саставни део Одлуке о изради плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке А1 (Међународни пут ознаке Е-75) у Новом Саду.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-35-569/24
Дана: 08.01.2026. године
НОВИ САД

в.д. начелника
Дејан Михајловић, с.р.

213

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА РУМЕНАЧКОМ УЛАЗНОМ ПРАВЦУ У НОВОМ САДУ

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се план генералне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад IV и КО Руменка, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе грађевинског подручја Плана утврђена је тачка број 1 која се налази на граници КО Нови Сад IV и КО Руменка на тремеђи парцела бр. 2401, 2379/3 (КО Нови Сад IV) и 4431/1 (КО Руменка). Од тачке број 1 у правцу југозапада граница прелази у КО Руменка, прати северну границу парцела бр. 4431/1 и 4431/2 и долази до тремеђе парцела бр. 4431/2, 4336 (КО Руменка) и 9957 (КО Нови Сад IV), затим граница у правцу југозапада прати границу КО Футог и КО Нови Сад IV до пресека са осовином пута Нови Сад – Врбас. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прелази у КО Нови Сад IV, прати осовину пута Нови Сад – Врбас до пресека са границом КО Нови Сад IV и КО Нови Сад I, затим граница скреће у правцу североистока, прати границу КО Нови Сад IV и КО Нови Сад I и долази до тачке описа број 4. Од тачке описа број

4, граница скреће у правцу североистока, пресеца парцелу број 861/3 и долази до преломне тачке на јужној и источној граници парцеле број 486/9, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 486/9 и 470/2 и долази до тачке описа број 3. Даље, граница скреће у правцу североистока и долази до тачке описа број 2, затим граница скреће у правцу северозапада, прати правац који је удаљен 40,30 m од осовине железничке пруге до пресека са источном границом парцеле број 844/3, затим граница скреће у правцу севера, прати и обухвата границу парцеле број 844/3 до пресека западне границе парцеле број 844/3 и правца који је удаљен 40,30 m од осовине железничке пруге. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати правац који је удаљен 40,30 m од осовине железничке пруге до пресека са преломном тачком на северној и источној граници парцеле број 2394/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 2403 и 2401 (железничка пруга) и долази до почетне тачке описа оквирне границе Плана.

Планом ће се обухватити приближно 61,00 ha.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор претежно намењен за пословање на улазним правцима, комуналне површине, енергетски комплекс и заштитно зеленило у зони железничке пруге, Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС“, бр. 32/17 и 57/19) (у даљем тексту: ППППН коридора железничке пруге), којим је дефинисан железнички комплекс, и Планом генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 66/22), којим је обухваћени простор намењен пословању на улазним правцима, пословању у зони централних функција, породичном становању, јавним и комуналним службама, заштитном зеленилу и саобраћајним површинама, а који је дефинисао регулациону линију према новосадском железничком чвору и утврдио обавезу спровођења планом детаљне регулације.

Члан 4.

Циљ израде Плана је преиспитивање просторних капацитета у сврху реализације планираних садржаја, а у складу са правилима усмеравајућег карактера и новим просторним решењима у зони железничке пруге, који су утврђени Генералним урбанистичким планом, односно Планом генералне регулације и ППППН коридора железничке пруге. Део земљишта издвојен је за комплекс железнице, а саобраћај ће се рационализовати тако што ће се неке од планираних улица укинути.

Члан 5.

Концептуални оквир планирања одређен је ППППН коридора железничке пруге, Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације.

Члан 6.

Рок за израду Плана је месец дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 7.

Средства за израду Плана обезбеђена су програмом уређивања грађевинског земљишта.

Члан 8.

План ће израдити Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 9.

Саставни део ове одлуке су Решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду на животну средину, и графички приказ обухвата планског подручја.

Члан 10.

Студију заштите непокретног културног добра, сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 285/4-2024 од 6. децембра 2024. године, није потребно израђивати.

Члан 11.

Рани јавни увид обавиће се након доношења ове одлуке, излагањем материјала којим се представља концептуални оквир уређења простора, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Раднички“, Нови Сад, Улица браће Могин број 2, Месне заједнице „Сајлово“, Нови Сад, Улица Горње Сајлово број 37 и Месне заједнице „Руменка“, Руменка, Војвођанска улица број 19, путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/rani-javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjeviniske-poslove-0>.

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта плана генералне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Раднички“, Улица браће Могин број 2, Месне заједнице „Сајлово“, Нови Сад, Улица Горње Сајлово број 37 и Месне заједнице „Руменка“, Руменка, Војвођанска улица број 19, и путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjeviniske-poslove-0>.

Члан 12.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-181/2025-I
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница
Дина Вучинић, с.р.

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове, на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 94/24) и Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 48/09), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2025-150 од 27.05.2025. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О СПРОВОЂЕЊУ ПОСТУПКА СТРАТЕШКЕ
ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ
НА РУМЕНАЧКОМ УЛАЗНОМ ПРАВЦУ У
НОВОМ САДУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

1. Приступа се спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду на животну средину којом ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради плана генералне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду.
2. Стратешком проценом утврдиће се утицај планираног решења на животну средину у циљу утврђивања смерница за заштиту животне средине, којима ће се обезбедити заштита животне средине и унапређење одрживог развоја сагледавањем свих негативних промена у просторно - функционалној организацији.
3. У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се постојеће стање животне средине на простору обухваћеним планом, значај и карактеристике плана, карактеристике утицаја планираних садржаја на животну средину и друга питања и проблеми заштите животне средине у складу са критеријумима за одређивање могућих значајних утицаја на животну средину, узимајући у обзир планиране намене објеката и намену површина на овом подручју.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), којим је обухваћени простор претежно намењен за пословање на улазним правцима, комуналне површине, енергетски комплекс и заштитно зеленило у зони железничке пруге, Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 32/17 и 57/19), којим је дефинисан железнички комплекс и Планом генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 66/22) којим је обуваћени простор намењен пословању на улазним правцима, пословању у зони централних функција, породичном становању, јавним и комуналним службама, заштитном зеленилу и саобраћајним површинама, а који је дефинисао регулациону линију према новосадском железничком чвору и утврдио спровођење планом детаљне регулације.

Планом генералне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду обухватиће се простор који се налази у Катастарској општини Нови

Сад IV и КО Руменка, површине око 61 ha, северно од Руменачког пута. Руменачки пут представља деоницу Државног пута IIA реда ознаке 111 „Оџаци – Ратково – Силбаш – Бачки Петровац – Руменка – Нови Сад“ (у даљем тексту: Државни пут IIA-111).

Доношењем Плана генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада настале су промене у деловима простора, а нарочито у зони железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), која овај простор ограничава са северне стране, па је неопходно усагласити услове реализације простора.

Простор улазног правца уз Руменачки пут представља врло атрактиван простор за пословне активности, нарочито за развој терцијарних делатности и производног занатства, као и за делатности које представљају садржаје центара. Овај простор је опремљен инфраструктуром и погодан је за развој предузетништва.

Простор који ће се обухватити овим планом налази се између Руменачког пута и железничке пруге, градске магистрале и границе грађевинског подручја Новог Сада.

Уз различите пословне садржаје на простору егзистира Научни институт за ветеринарство чији је комплекс стављен од Завода за заштиту споменика под претходну заштиту.

У непосредној близини Института налази се комплекс трансформаторске станице „Нови Сад II“.

У зони источне границе са комплексом Индустрије Матијевић налази се породично становање формирано око једне улице.

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање просторних капацитета у сврху реализације планираних садржаја, а у складу са правилима усмеравајућег карактера и новим просторним решењима у зони железничке пруге која су утврђена Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације.

С обзиром на планиране намене у оквиру предметног Плана, на основу критеријума за утврђивање могућих значајних непосредних и посредних утицаја на животну средину који су садржани у Прилогу 1. Закона о стратешкој процени утицаја, израда плана потенцијално може имати утицаја на животну средину (ваздух, воду, земљиште, климу, биљни и животињски свет, природна станишта и заштићена природна добра, еколошки значајна подручја, становништво, градове и друга насеља, културно наслеђе и материјална добра, инфраструктурне, индустријске и др. објекте). Такође је оцењено да постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину на основу члана 3. Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину.

На основу анализе, идентификације и еколошке валоризације обухваћеног простора, утврдиће се постојећи и могући утицаји релевантни за квалитет животне средине.

У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се следећа питања везана за заштиту животне средине:

- значај плана за заштиту животне средине и одрживи развој;
- основни проблеми заштите животне средине на простору плана, и могућности утицаја плана на делове животне средине, природног и урбаног окружења;
- степен утицаја плана на друге планове на различитим хијерархијским нивоима.

4. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину садржаће следеће:
- 1) полазне основе стратешке процене;
 - 2) опште и посебне циљеве стратешке процене и избор индикатора;
 - 3) процену могућих непосредних, посредних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних утицаја спровођења плана и програма на чиниоце животне средине на предметном подручју;
 - 4) предлог мера предвиђених за спречавање и/или смањење процењених негативних утицаја на животну средину;
 - 5) смернице за спровођење стратешких процена на нижим хијерархијским нивоима и процене утицаја пројеката на животну средину;
 - 6) програм праћења стања животне средине у току спровођења плана и програма (мониторинг);
 - 7) приказ коришћене методологије и тешкоће у изради извештаја о стратешкој процени;
 - 8) приказ начина одлучивања, опис разлога одлучујућих за избор датог плана и програма са аспекта разматраних варијантних решења и приказ начина на који су питања животне средине укључена у план и програм;
 - 9) нетехнички резиме информација добијених у оквиру тачке 1)-8) и закључке до којих се дошло током израде извештаја о стратешкој процени представљене на начин разумљив јавности;
 - 10) друге податке од значаја за стратешку процену у складу са критеријумима за оцену извештаја о стратешкој процени из Прилога 2 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.
5. Извештај о стратешкој процени израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, које ће дефинисати методологију и састав стручног тима за израду извештаја о стратешкој процени.
- Носилац израде извештаја о стратешкој процени дужан је да исти изради у року од 60 дана од дана доношења овог решења.
6. У току израде извештаја о стратешкој процени прибавиће се подаци, мишљења и извршиће се консултације са свим надлежним и заинтересованим органима и организацијама, који располажу подацима или имају неки интерес који се односи на заштиту животне средине.
- Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину биће изложен на јавни увид заједно са Нацртом плана.
7. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-35-181/25
Дана: 27.06.2025. године
НОВИ САД

в.д. начелника
Дејан Михајловић, с.р.

214

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVI седници од 18. марта 2026. године, доноси

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ У СЕВЕРОИСТОЧНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА (ЛОКАЛИТЕТ ЈКП „НОВОСАДСКА ТОПЛАНА“)

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 45/15, 52/15 – исправка, 13/21 и 35/24) (у даљем тексту: План), за локалитет Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“, у Катастарској општини Нови Сад III.

Члан 2.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се део грађевинског подручја Плана, у Катастарској општини Нови Сад III, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тремећи парцела бр. 1611, 1612 и 3198/2. Од ове тачке у правцу југоистока граница прати западну границу парцеле број 3198/2 до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југозапада, сече парцеле бр. 1650 и 1655 и прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 1791. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 1791, сече парцелу број 1774, прати јужну границу парцеле број 1769 и њеним продуженим правцем долази до источне границе парцеле број 1712. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати западну границу парцеле број 3199/3 до тремеће парцела бр. 1733, 1736 и 3199/3, затим граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 1733, сече парцелу број 1755 и прати јужну и западну границу парцеле број 1734 до пресека са продуженим правцем из источне регулационе линије планиране саобраћајнице. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати претходно описани продужени правац и источну регулациону линију планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 1922/1, 1930/1 и 1929/1, затим граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 1929/1, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 2758/1 и 2759/1. Даље, граница скреће у правцу североистока, редом прати западну границу парцела бр. 2759/1, 2756/1, 1906 и 1915, јужну и западну границу парцеле број 2388/1 и западну границу парцела бр. 1946/1, 3200/2, 1947/1, 1948/1, 1949/1, 1970/1, 1684/2, 1683/4, 1683/3, 1682/2 и 1687/2 и њеним продуженим правцем долази до западне

границе парцеле број 1659/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцела бр. 1659/2, 1659/1, 1660/2, 1660/3, 1660/4, 1660/1 и 1661, сече парцелу број 3199/3 до тремеђе парцела бр. 1663/1, 1668 и 3199/3. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 3199/3 до пресека са продуженим правцем из јужне границе парцеле број 1611. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани правац и јужну границу парцеле број 1611 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата одлуке о изменама и допунама Плана.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 86,25 ha.

Члан 3.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор претежно намењен за комуналне површине, заштитно зеленило и пословање у радним зонама.

Члан 4.

Циљ израде одлуке о изменама и допунама Плана је да се омогући изградња комплекса за Солар-термал систем са складиштењем топлотне енергије који ће бити под управљањем Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ и да се тачно дефинише простор за проширење Термоелектране-топлане, с обзиром на то да је планом вишег реда предвиђена изградња новог гасно-парног блока у ТЕ-ТО, а све ради преласка Града Новог Сада на одрживији и модернији енергетски систем.

Члан 5.

Концептуални оквир планирања одређен је Генералним урбанистичким планом и Планом.

Члан 6.

Рок за израду одлуке о изменама и допунама Плана је три месеца од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 7.

Средства за израду одлуке о изменама и допунама Плана обезбеђена су програмом уређивања грађевинског земљишта.

Члан 8.

Одлуку о изменама и допунама Плана израдиће Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 9.

Саставни део ове одлуке су Решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада на животну средину и графички приказ обухвата планског подручја које се мења.

Члан 10.

Студију заштите непокретног културног добра, сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града

Новог Сада број 265/7-2025 од 12. новембра 2025. године, са аспекта заштите археолошког и градитељског наслеђа није потребно израђивати.

Члан 11.

Рани јавни увид обавиће се након доношења ове одлуке, излагањем материјала у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Шангај“, Нови Сад, Улица VIII број 8, путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/rani-javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог (локалитет ЈКП „Новосадска топлана“), у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „Шангај“, Нови Сад, Улица VIII број 8 и путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада <https://skupstina.novisad.rs/javni-uvид/> и интернет странице Града Новог Сада <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

Члан 12.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-43/2026-I
18. март 2026. године
НОВИ САД

Председница

Дина Вучинић, с.р.

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 94/24) и Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/25), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада, број VI-501-1/2026-70 од 10.03.2026. године, доноси

РЕШЕЊЕ О СПРОВОЂЕЊУ ПОСТУПКА СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ У СЕВЕРОИСТОЧНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

1. Приступа се спровођењу поступка стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада на животну средину којом ће бити обухваћен

простор у границама одређеним одлуком о изради измена и допуна Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада (локалитет ЈКП „Новосадска топлана“).

2. Стратешком проценом утврдиће се утицај планираног решења на животну средину у циљу утврђивања смерница за заштиту животне средине, којима ће се обезбедити заштита животне средине и унапређење одрживог развоја сагледавањем свих негативних промена у просторно - функционалној организацији.
3. У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се постојеће стање животне средине на простору обухваћеним планом, значај и карактеристике плана, карактеристике утицаја планираних садржаја на животну средину и друга питања и проблеми заштите животне средине у складу са критеријумима за одређивање могућих значајних утицаја на животну средину, узимајући у обзир планиране намене објеката и намену површина на овом подручју.

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог (локалитет ЈКП „Новосадска топлана“) обухватиће се југоисточни део радне зоне Север IV, која се налази у североисточном делу града, укупне површине 86,25 ha. Обухваћени простор заузима постојећи комплекс термоелектране – топлане (ТЕ-ТО) и део простора намењен проширењу овог комплекса, као и парцеле претежно у државној својини североисточно од комплекса ТЕ-ТО.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног простора дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) којим је обухваћени простор претежно намењен за комуналне површине, заштитно зеленило и пословање у радним зонама.

Циљ израде одлуке о изменама и допунама Плана је да се омогући изградња комплекса за Солар-термал систем са складиштењем топлотне енергије који ће бити под управљањем ЈКП „Новосадска топлана“ и да се тачно дефинише простор за проширење Термоелектране-топлане с обзиром да је плановима вишег реда предвиђена изградња новог гасно-парног блока у ТЕ-ТО, а све ради преласка града Новог Сада и Републике Србије на одрживији и модернији енергетски систем.

Сходно одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, Градска управа за урбанизам и грађевинске послове града Новог Сада, је дана 02.03.2026. године, упутила на мишљење предлог Решења о спровођењу поступка стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада на животну средину Градској управи за заштиту животне средине Града Новог Сада, Покрајинском заводу за заштиту природе и Заводу за заштиту споменика културе града Новог Сада и Заводу за заштиту споменика културе града Новог Сада. Градска управа за заштиту животне средине Града Новог Сада издала је мишљење, дана 10.03.2026. године, под бројем VI-501-1/2026-70, Покрајински завод за заштиту природе, дана 06.03.2026. године, под бројем 03020-615/2, а Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада, дана 06.03.2026. године, под бројем 265/11-2025.

С обзиром се изменама и допунама Плана успоставља оквир за одобравање и реализацију пројеката који могу да

имају значајан утицај на животну средину (комплекс за Солар – термал систем са складиштењем топлотне енергије), на основу критеријума за утврђивање могућих значајних непосредних и посредних утицаја на животну средину који су садржани у Прилогу 1. Закона о стратешкој процени утицаја, израда измена и допуна Плана потенцијално може имати утицаја на животну средину, с тога ће се приступити спровођењу поступка стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада (локалитет ЈКП „Новосадска топлана“) на животну средину.

С обзиром да се ради о планском документу за који је оцењено да постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, на основу члана 3. Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину, доноси се решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада на животну средину.

На основу анализе, идентификације и еколошке валоризације обухваћеног простора, утврдиће се постојећи и могући утицаји релевантни за квалитет животне средине.

У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се следећа питања везана за заштиту животне средине:

- значај плана за заштиту животне средине и одрживи развој;
 - основни проблеми заштите животне средине на простору плана, и могућности утицаја плана на делове животне средине, природног и урбаног окружења;
 - степен утицаја плана на друге планове на различитим хијерархијским нивоима.
4. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину садржаће следеће:
 - 1) полазне основе стратешке процене;
 - 2) опште и посебне циљеве стратешке процене и избор индикатора;
 - 3) процену могућих непосредних, посредних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних утицаја спровођења плана и програма на чиниоце животне средине на предметном подручју;
 - 4) предлог мера предвиђених за спречавање и/или смањење процењених негативних утицаја на животну средину;
 - 5) одлука надлежног органа донета у поступку главне оцене прихватљивости за планове који самостално или заједно са другим плановима, пројектима, радовима или активностима, могу да имају утицаја на циљеве очувања и целовитост подручја еколошке мреже;
 - 6) смернице за спровођење стратешких процена на нижим хијерархијским нивоима и процене утицаја пројеката на животну средину;
 - 7) програм праћења стања животне средине у току спровођења плана и програма (мониторинг);
 - 8) приказ коришћене методологије и тешкоће у изради извештаја о стратешкој процени;

- 9) приказ начина одлучивања, опис разлога одлучујућих за избор датог плана и програма са аспекта разматраних варијантних решења и приказ начина на који су питања животне средине укључена у план и програм;
- 10) нетехнички резиме информација добијених у оквиру тачке 1)-8) и закључке до којих се дошло током израде извештаја о стратешкој процени представљене на начин разумљив јавности;
- 11) друге податке од значаја за стратешку процену у складу са критеријумима за оцену извештаја о стратешкој процени из Прилога 2 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.
5. Извештај о стратешкој процени израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, које ће дефинисати методологију и састав стручног тима за израду извештаја о стратешкој процени.
- Носилац израде извештаја о стратешкој процени дужан је да исти изради у року од три месеца од дана ступања на снагу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада (локалитет ЈКП „Новосадска топлана“).
6. У току израде извештаја о стратешкој процени прибавиће се подаци, мишљења и извршиће се консултације са свим надлежним и заинтересованим органима и

организацијама, који располажу подацима или имају неки интерес који се односи на заштиту животне средине.

7. Извештај о стратешкој процени утицаја биће изложен на јавни увид, заједно са Нацртом плана, сходно члану 27. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину и члану 50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).
8. Ово решење објављује се у "Службеном листу Града Новог Сада" и представља саставни део Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада (локалитет ЈКП „Новосадска топлана“).

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број: V-35-43/26
Дана: 10.03.2026. године
НОВИ САД

в.д. начелника
Дејан Михајловић, с.р.

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ УЗ:

- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „МАЛИ ДО“ – ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ ИСТОЧНО ОД ПУТА ИБ-12 У НОВОМ САДУ
- ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ЗАПАДНО ОД СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА И СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА НА САЈЛОВУ)
- ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УЗ ТЕМЕРИНСКИ И СЕНТАНРЕЈСКИ ПУТ СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САД (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛАМА БР. 133/7 И 10364 КО НОВИ САД IV)
- ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ РАДНИЧКА БРОЈ 18)
- ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА НОВОСАДСКОГ САЈМА, МИЧУРИНОВЕ, БУЛЕВАРА КРАЉА ПЕТРА I И УЛИЦЕ БРАНИМИРА ЋОСИЋА У НОВОМ САДУ
- ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИНСКЕ ТВРЂАВЕ У ПЕТРОВАРАДИНУ
- ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВАЊА У РАДНОЈ ЗОНИ СЕВЕР IV ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА IA РЕДА ОЗНАКЕ A1 (МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ E-75) У НОВОМ САДУ
- ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА РУМЕНАЧКОМ УЛАЗНОМ ПРАВЦУ У НОВОМ САДУ
- ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ У СЕВЕРОИСТОЧНОМ ДЕЛУ ГРАДА НОВОГ САДА (ЛОКАЛИТЕТ ЈКП „НОВОСАДСКА ТОПЛАНА“)

Беој	У	Х	Беој	У	Х
101	101	101	101	101	101
102	102	102	102	102	102
103	103	103	103	103	103
104	104	104	104	104	104
105	105	105	105	105	105
106	106	106	106	106	106
107	107	107	107	107	107
108	108	108	108	108	108
109	109	109	109	109	109
110	110	110	110	110	110
111	111	111	111	111	111
112	112	112	112	112	112
113	113	113	113	113	113
114	114	114	114	114	114
115	115	115	115	115	115
116	116	116	116	116	116
117	117	117	117	117	117
118	118	118	118	118	118
119	119	119	119	119	119
120	120	120	120	120	120
121	121	121	121	121	121
122	122	122	122	122	122
123	123	123	123	123	123
124	124	124	124	124	124
125	125	125	125	125	125
126	126	126	126	126	126
127	127	127	127	127	127
128	128	128	128	128	128
129	129	129	129	129	129
130	130	130	130	130	130
131	131	131	131	131	131
132	132	132	132	132	132
133	133	133	133	133	133
134	134	134	134	134	134
135	135	135	135	135	135
136	136	136	136	136	136
137	137	137	137	137	137
138	138	138	138	138	138
139	139	139	139	139	139
140	140	140	140	140	140
141	141	141	141	141	141
142	142	142	142	142	142
143	143	143	143	143	143
144	144	144	144	144	144
145	145	145	145	145	145
146	146	146	146	146	146
147	147	147	147	147	147
148	148	148	148	148	148
149	149	149	149	149	149
150	150	150	150	150	150

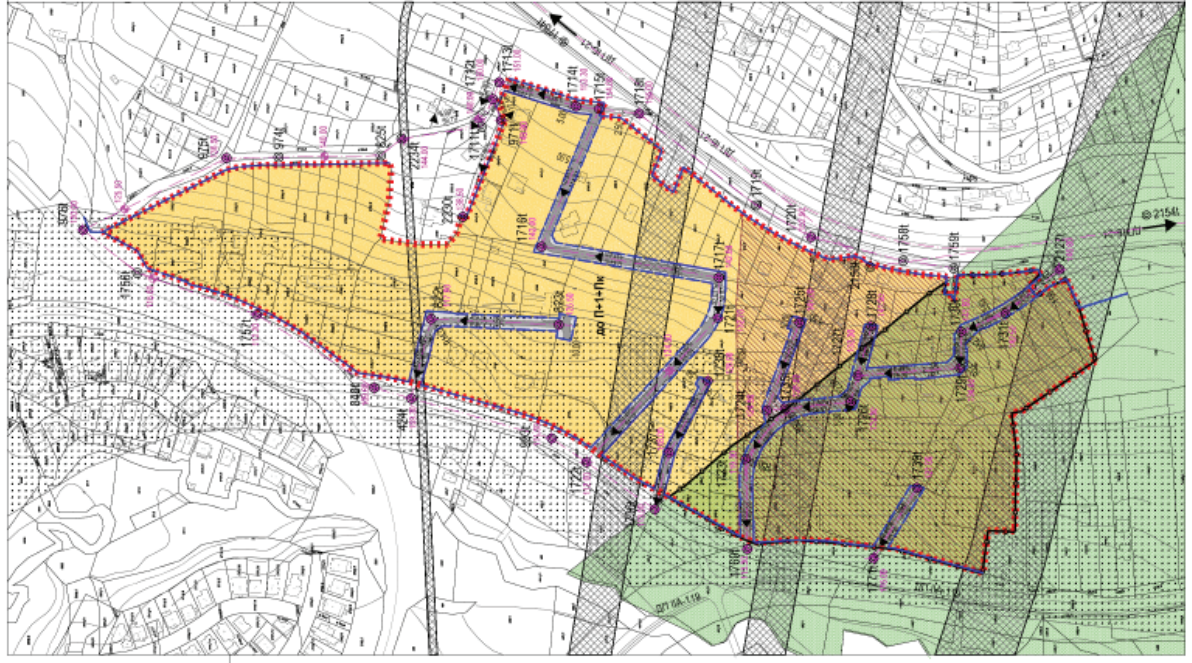
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "МАЛИ ДО" - ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

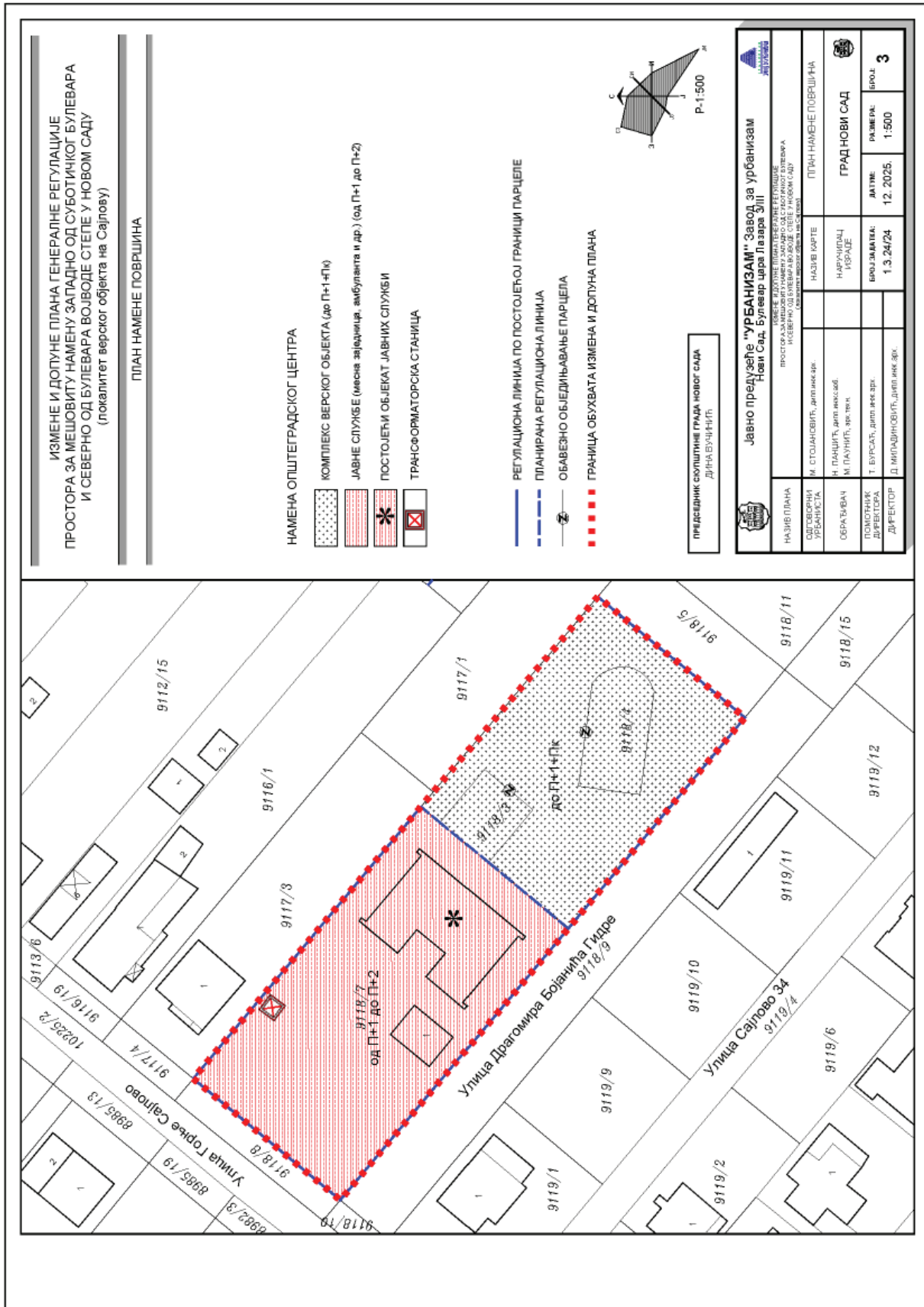
- ПОПРАВНО СТАВЉАЊЕ (ДО ПР-14)

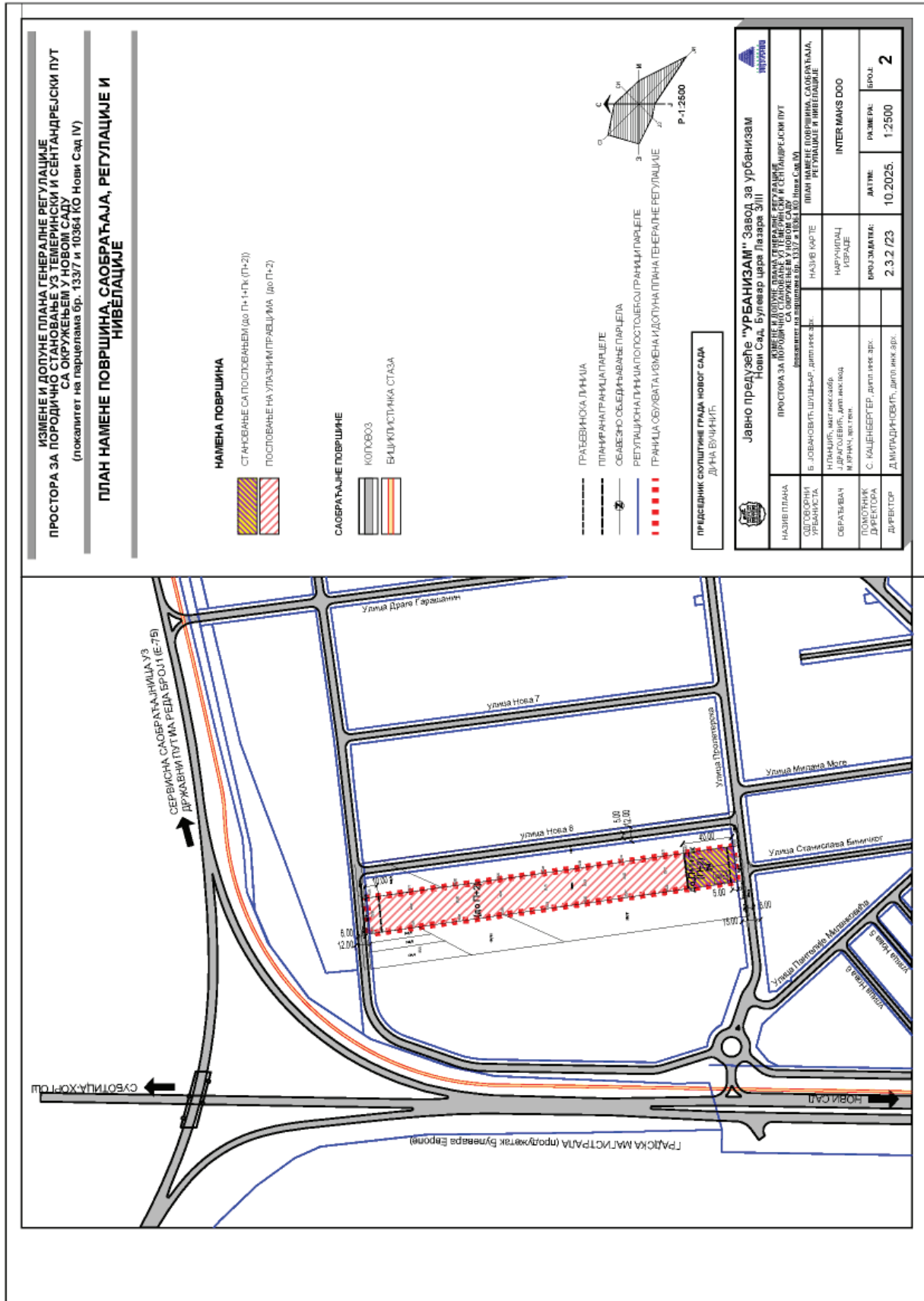
САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛОВОЗ
- ОСОВИНА И ОСОВИНСКА ТАЧКА
- НИВЕЛЕТА
- НАЈБОЉ НИВЕЛЕ (N) РАСТОЈАЧЕ (R)
- СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА
- НЕСТАЈАНЕ ПАДИНЕ И УМИРЕНА КЛИМАТА (Зона обавезног померања или екстремног)
- НОСИВОСТ ТЕРЕНА
- ТЕРЕН СА ПОСЕБИМ УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ (Зона обавезног померања или екстремног)
- ЗОНА КОНТРОЛНЕ ГРАЂЕ
- ВЕРТЕТСКИ КОРИДОР
- РЕГУЛАЦИЈА ИНИЧА ПО ПОСТОЈЕЋИ ГРАНИЦИ ТИРАЖЕ
- ПОШИРАЊА РЕГУЛАЦИЈА ИНИЧА
- ЦЕЛНА ЗА КОЈУ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



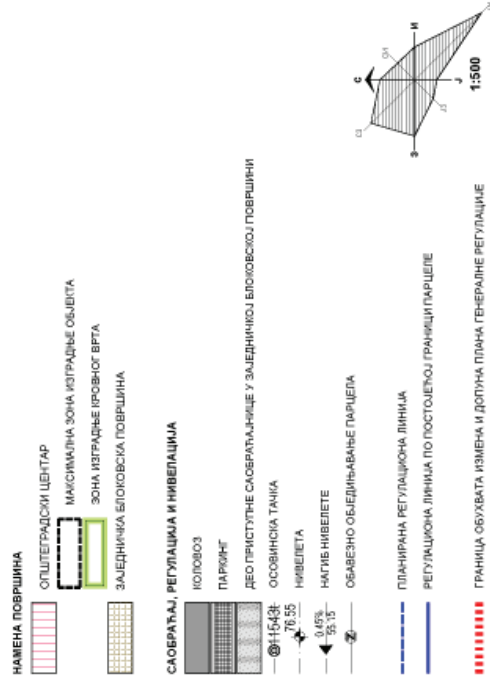
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Београд, Булевар Војводе Стефанова 3/III		ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "МАЛИ ДО" - ПРОШИРЕЊЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ	
НАЗИВ ПЛАНА	СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ	НАЗИВ БУЛЕ	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ
СРЕМСКА УПРАВА	УРБАНИЗАМ	НАЗИВ ПЛАНЕ	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈЕ
ПРОЈЕКТОР	ДИРЕКТОР	ДАНУМ	12.2025.
1.4.1321	1.4.1321	БРОЈ	2



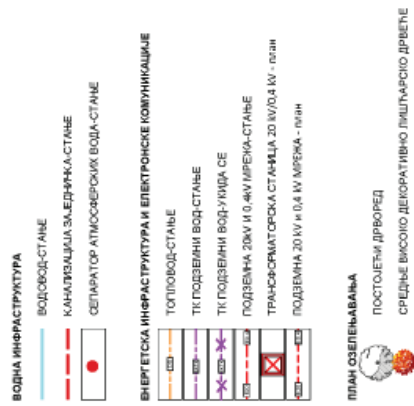
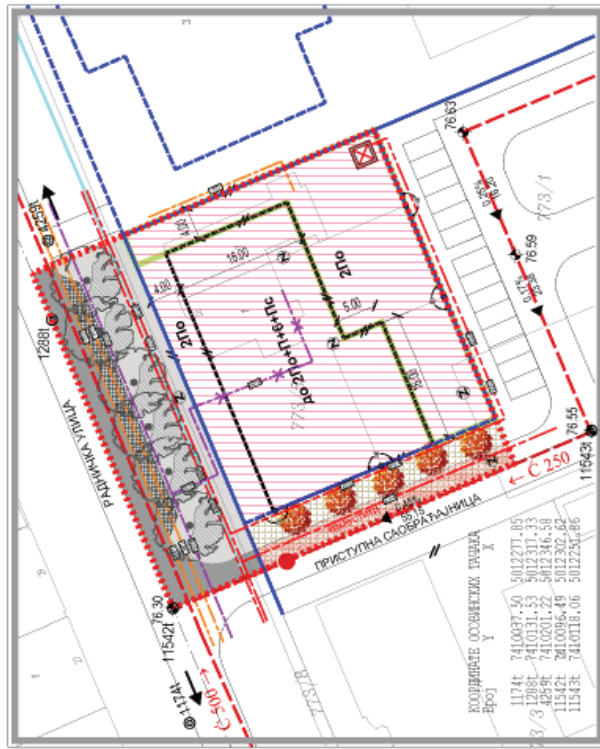


**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ**
(ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ РАДНИЧКА БРОЈ 18)

**ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
СА ПЛАНОМ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПЛАНОМ ОЗЕЛЕЊАВАЊА**

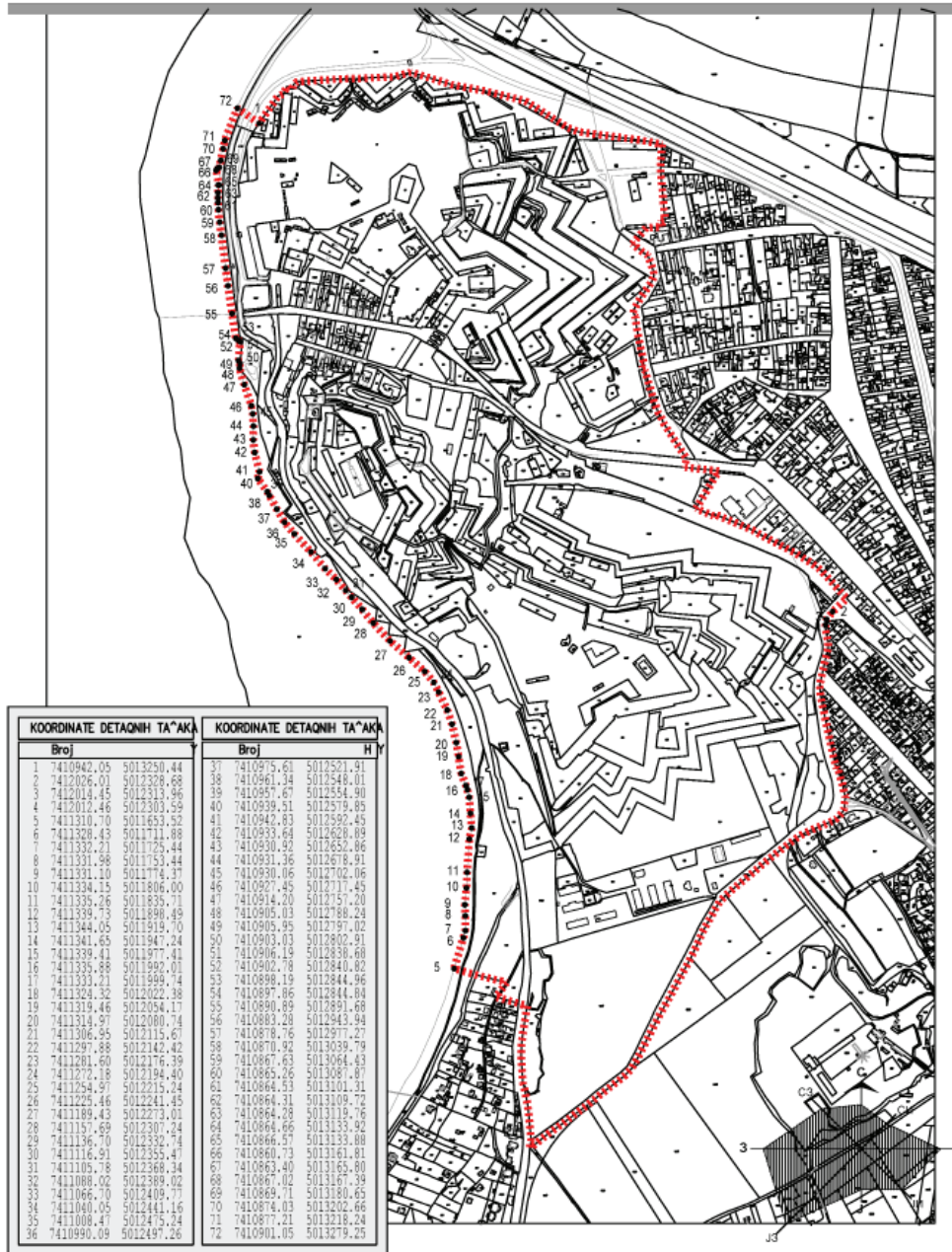


<p>ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА Дина Вучинић</p>		<p>Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цера Павара 3/III</p>	
<p>НАЗИВ ПЛАНА СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ</p>		<p>ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ</p>	
<p>СОБРАТНИЦА УРБАНИСТА</p>		<p>НАЗИВ КАРТЕ</p>	
<p>СОБРАТНИЦА</p>		<p>НАРУЧИЛАЦ</p>	
<p>ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА</p>		<p>БРОЈ ДАТУМА</p>	
<p>ДИРЕКТОР</p>		<p>ДАТУМ</p>	
<p>ГРАД НОВИ САД</p>		<p>РАЗМЕР: 1:500</p>	
<p>БРОЈ ДАТУМА: 1.3.17/25</p>		<p>ДАТУМ: 02.2026.</p>	
<p>БРОЈ: 3</p>		<p>БРОЈ: 3</p>	



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИНСКЕ ТВРЂАВЕ У ПЕТРОВАРАДИНУ

ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА



KООORDИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧКА		KООORDИНАТЕ ДЕТАЉНИХ ТАЧКА			
Број	Н	Број	Н		
1	7410942.05	5013250.44	37	7410975.61	5012521.91
2	7412026.01	5012328.68	38	7410961.34	5012548.01
3	7412014.45	5012313.96	39	7410957.67	5012554.90
4	7412015.46	5012303.59	40	7410939.31	5012579.85
5	7411310.70	5011653.52	41	7410942.83	5012592.45
6	7411328.43	5011711.88	42	7410933.64	5012628.89
7	7411332.21	5011725.44	43	7410930.92	5012652.86
8	7411331.98	5011753.44	44	7410931.36	5012678.91
9	7411331.10	5011774.37	45	7410930.06	5012702.06
10	7411334.15	5011806.00	46	7410927.45	5012737.45
11	7411335.26	5011829.71	47	7410914.20	5012775.20
12	7411339.73	5011898.49	48	7410905.03	5012788.24
13	7411344.05	5011919.70	49	7410905.95	5012797.02
14	7411341.65	5011947.24	50	7410903.03	5012802.91
15	7411339.41	5011977.41	51	7410906.19	5012838.68
16	7411335.88	5011992.01	52	7410902.78	5012840.82
17	7411333.21	5011969.74	53	7410898.19	5012844.96
18	7411324.32	5012022.98	54	7410897.86	5012844.84
19	7411319.46	5012054.17	55	7410890.89	5012891.68
20	7411314.97	5012080.74	56	7410883.28	5012943.94
21	7411306.95	5012115.67	57	7410878.76	5012977.27
22	7411297.88	5012142.42	58	7410870.92	5013039.79
23	7411281.60	5012176.39	59	7410867.63	5013064.43
24	7411272.18	5012194.40	60	7410865.26	5013087.87
25	7411254.97	5012215.24	61	7410864.53	5013101.31
26	7411229.46	5012241.45	62	7410864.31	5013109.72
27	7411189.43	5012273.01	63	7410864.28	5013119.76
28	7411157.69	5012307.24	64	7410864.66	5013133.92
29	7411136.70	5012332.74	65	7410866.57	5013133.88
30	7411116.91	5012352.74	66	7410860.73	5013161.81
31	7411105.78	5012368.34	67	7410863.40	5013165.80
32	7411088.02	5012389.02	68	7410867.02	5013167.39
33	7411066.70	5012409.77	69	7410869.71	5013180.65
34	7411040.05	5012441.16	70	7410874.03	5013202.66
35	7411008.47	5012475.24	71	7410877.21	5013218.24
36	7410990.09	5012497.26	72	7410901.05	5013279.25

1 72 ОКВИРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ТАЧКАМА ОПИСА

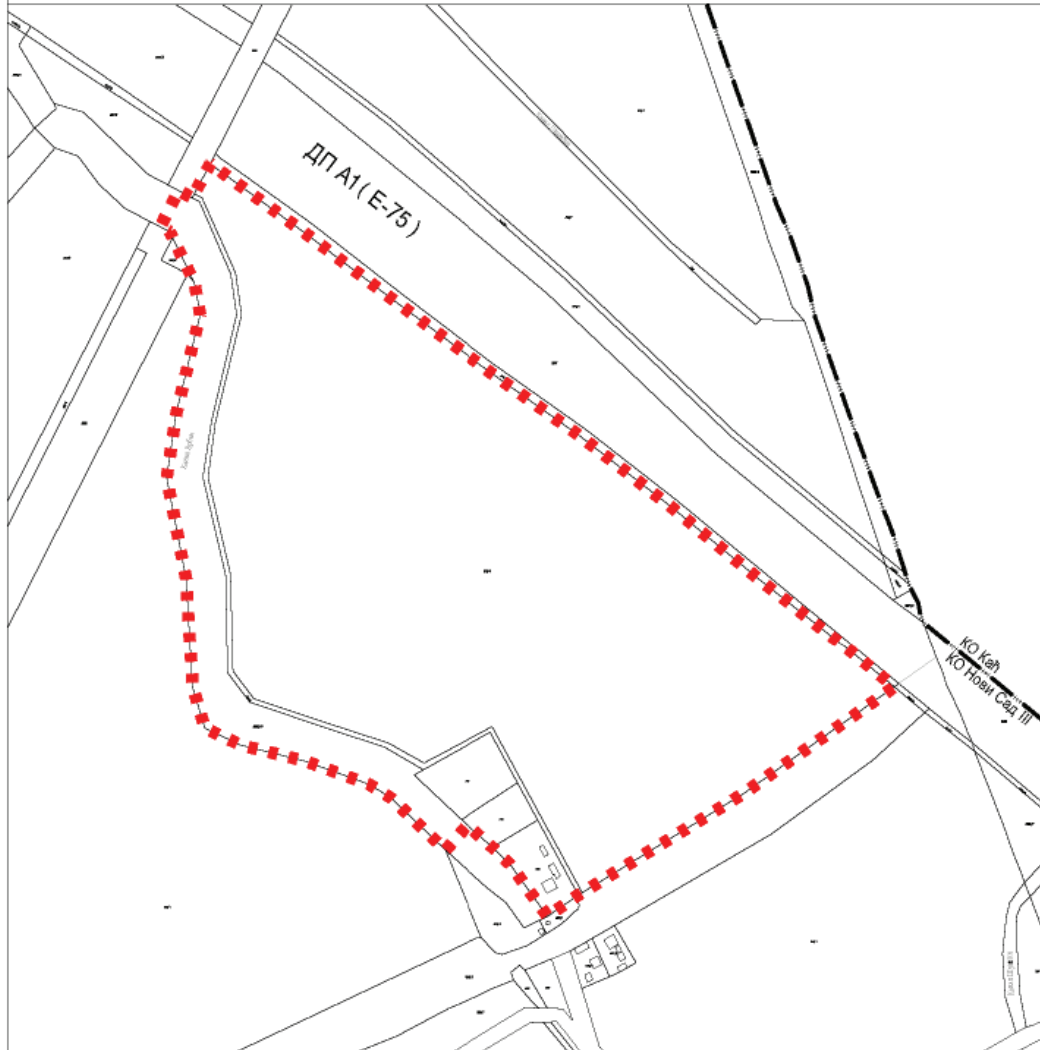




Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

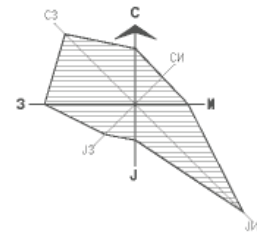


**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВАЊА У РАДНОЈ ЗОНИ СЕВЕР IV
ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА IА РЕДА ОЗНАКЕ А1 (МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ Е-75)
У НОВОМ САДУ**

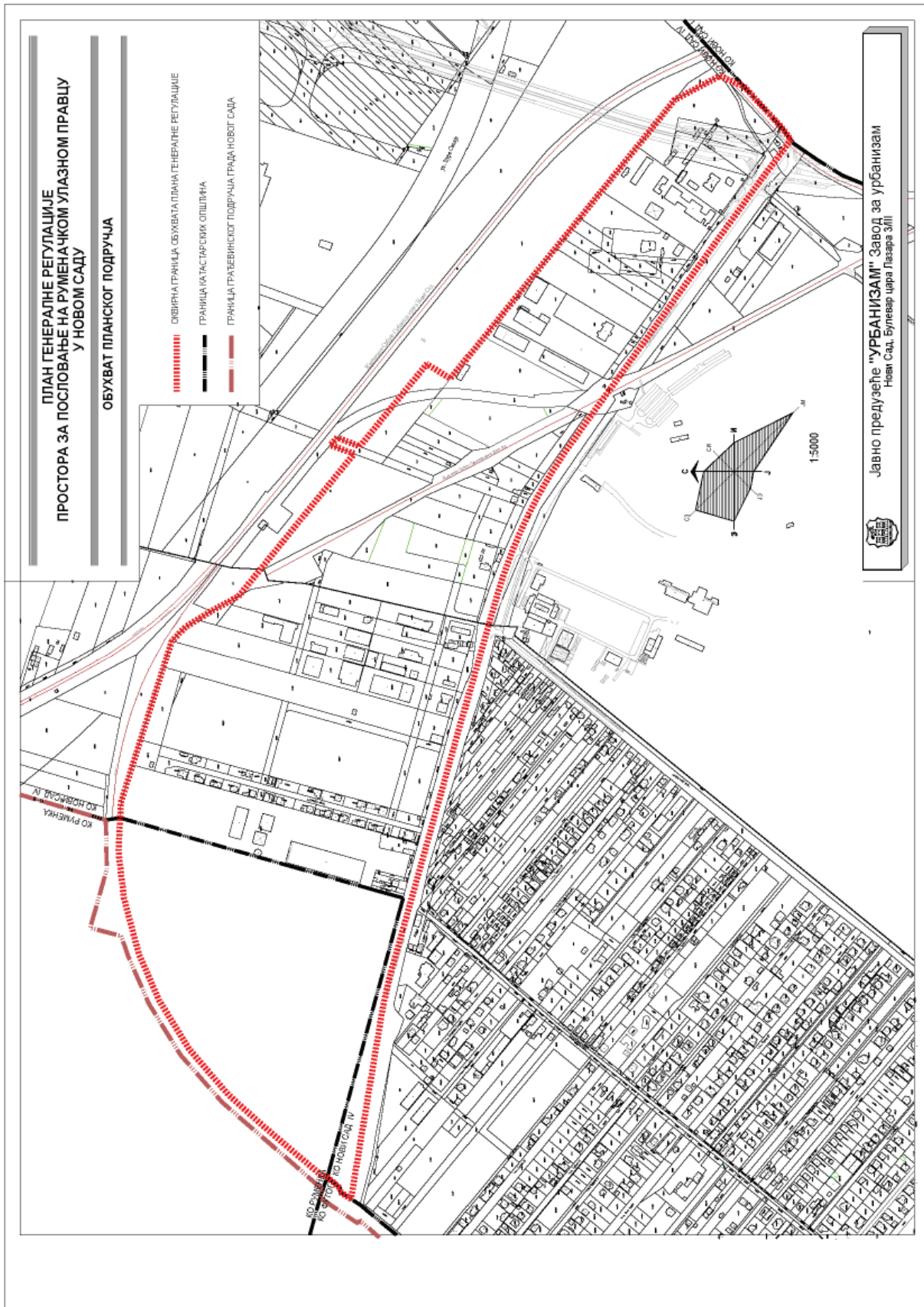
ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

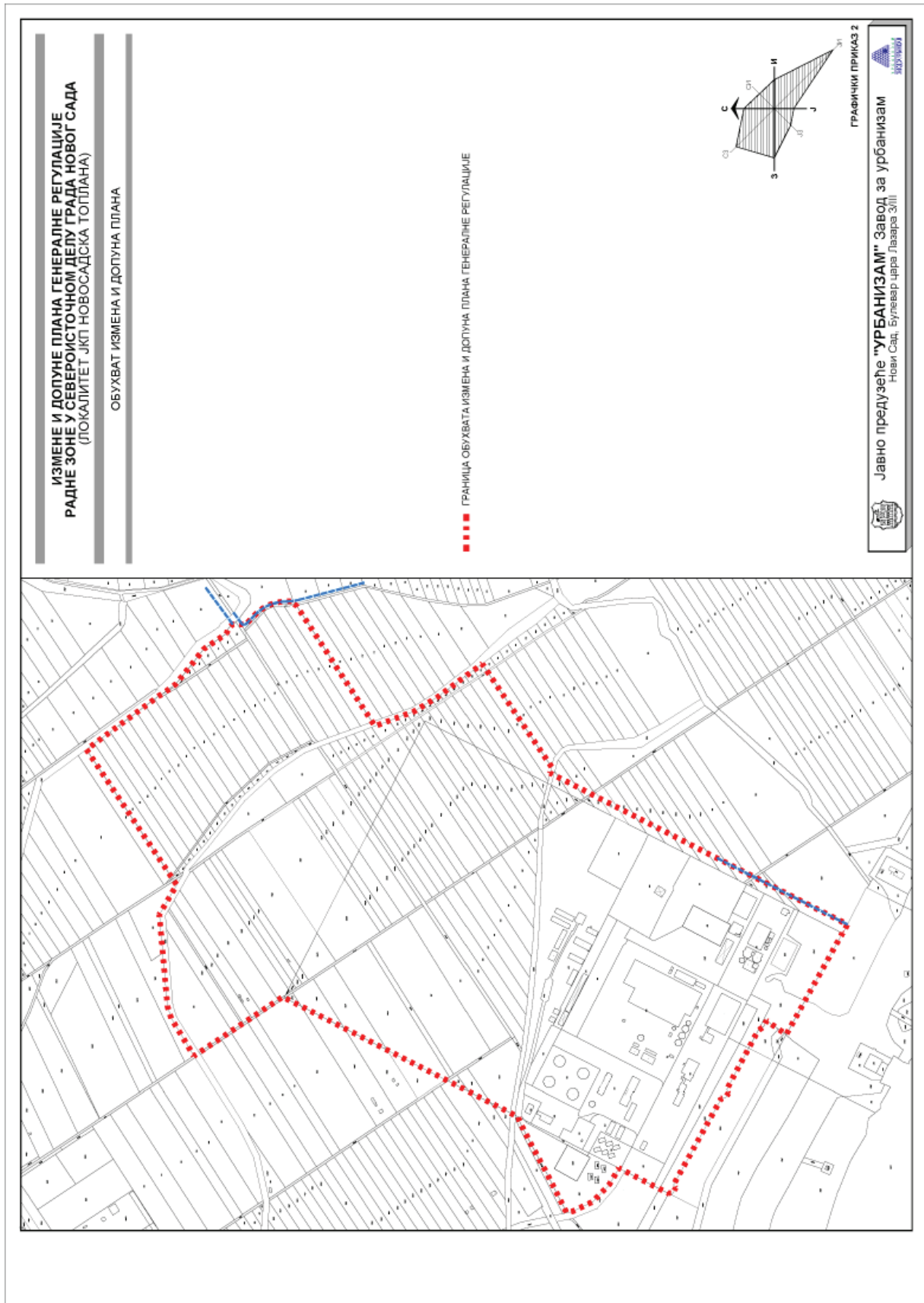


-  граница катастарских општина
-  оквирна граница обухвата плана



P-1:5000





САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна	Рег. бр.	Предмет	Страна
ГРАД НОВИ САД					
Скупштина					
205	План детаљне регулације „Мали До“ – проширење у Сремској Каменици	529	209	Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18)	579
206	План детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута ИБ-12 у Новом Саду	547	210	Одлука о изради плана генералне регулације блокова између улица Новосадског сајма, Мичуринове, Булевара краља Петра I и Улице Бранимира Ћосића у Новом Саду	581
207	Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду (локалитет верског објекта на Сајлову)	571	211	Одлука о изради плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину	584
208	Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сент-андрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV)	574	212	Одлука о изради плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду	588
			213	Одлука о изради плана генералне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду	591
			214	Одлука о изради измена и допуна Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада (локалитет ЈКП „Новосадска топлана“)	594

Издавач: Град Нови Сад, Градска управа за прописе Града Новог Сада. Одговорни уредник: Сања Максимовић.
 Уредништво: Градска управа за прописе Града Новог Сада,
 21000 Нови Сад, Жарка Зрењанина 2, Телефон: 021/451-726.
 Годишња претплата: 3.500,00 динара. Уплатни рачун број: 840-742341843-24;
 По моделу 97 са позивом на број 5422309853, Управа за јавна плаћања - Филијала Нови Сад, при Министарству
 финансија Републике Србије
 Прималац: Град Нови Сад
 Сврха плаћања: За „Службени лист Града Новог Сада“.
 Рачунарска обрада и штампа:
 Служба за заједничке послове Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, 21000 Нови Сад, телефон: 021/4882-700