РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-890/2024-II
Дана: 08. маја 2026. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-890/2024-II од 08. маја 2026. године, с молбом да се дневни ред XVII седнице Скупштине Града Новог Сада, заказане за 13. мај 2026. године, допуни разматрањем Предлога плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду и да Скупштина донесе План у предложеном тексту, како би се стекли услови за благовремену реализацију Плана.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Мирко Мићин

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 134. седници одржаној 08. маја 2026. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду, доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду.

II. На основу члана 84. ст. 3. и 4. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду, пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи:

"1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 127. седнице од 05.06.2025. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду са 152. (јавне) седнице Комисије за планове од 15.01.2026. године.

2. Закључак са планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

- Мирјана Марковић, члан Градског већа Града Новог Сада,

а за повереника :

- Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
*Број:*35-890/2024-II
Дана: 08. маја 2026. године
Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Марко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2025-487
18. јули 2025. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду

Градска управа за прописе размотрила је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду.

Градска управа за прописе нема примедбе на припремљени текст за нацрт плана.

ВД ЗАМЕНИКА НАЧЕЛНИКА
Ивана Атимов

НАЦРТ

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ТЕМЕРИНСКОГ ПУТА У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухваћено је подручје у северном делу града Новог Сада, површине од 44,78 ha у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад III.

Подручје у обухвату Плана се налази у северном делу града Новог Сада. Простором доминира линијски потез општеградског центра и пословања дуж дела Темеринског улазног правца од Улице Паје Радосављевића на северу до Канала Дунав–Тиса–Дунав „Савино село – Нови Сад“ на југу (у даљем тексту: Канал ДТД), и представља његову окосницу.

Својом западном границом, простор у обухвату Плана, се наслања на постојеће породично становање у оквиру насеља Клиса. Западна граница Плана се у делу пружа дуж осовине Темеринског пута, Повртларске улице и Улице Боже Кузмановића. Северну границу овог простора представља део планиране Улице Паје Радосављевића. Дуж источне границе простор се већим делом граничи са постојећим породичним становањем у насељу Мали Београд – Велики рит, као и са планираним јавним садржајима у оквиру насеља. Јужну границу обухвата Плана представља део Канала ДТД.

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/24).

Плански основ за израду Плана су Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) и 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 генералне регулације), којима је утврђена претежна намена простора.

Обухваћени простор је према Генералном урбанистичком плану намењен општеградском центру, пословању на улазним правцима, породичном становању и спортском центру.

Према Плану генералне регулације простор је намењен за породично становање, општеградски центар, пословање на улазним правцима, спортске центре и спортске терене, расадник, парк, комуналне и саобраћајне површине.

Од заначаја за израду плана је и План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 20/10).

2. Изводи из планова вишег реда

2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

„6.1.1. Породично становање

За породично становање дефинишу се општа правила и критеријуми усклађени са карактеристикама и структуром стамбених подручја града, потребама становника и стандарда становања који се жели остварити, а у оквирима правила утврђених законским актима.

Табела број 10: **Општа правила за формирање парцела и планирање објеката породичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за грађевинску парцелу)**

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА					ПОКАЗАТЕЉИ	
Породично становање	Величина парцеле m²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Зоне и парцеле са: - слободностојећим објектима	300	не условљава се	12	не условљава се	до П + 1 + Пк	до 40	0,4–1,2 (1,5)
- објектима у прекинутом низу [1]	200		10			до 50	
- двојни објекти	200		8			до 40	

1) Традиционална панонска кућа, породична кућа на граници према суседу.

Остали варијетети, ограничења површине и степен толеранције планираће се плановима генералне регулације. У оквиру једне урбане целине могу бити заступљена највише два типа породичног становања.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 600 m^2 бруто. Изузетно у зонама планираним за комфорнији вид породичног становања нето површина стамбеног објекта се не ограничава, али се оптимално усклађује са површином парцеле. Подручја на којима се примењује ово правило планираће се по правилу на сремској страни града, а тачно ће се дефинисати плановима генералне регулације.

Максимални број стамбених јединица у породичном становању је три (3), а у луксузним деловима породичног становања један (1). Приликом израде планова детаљније разраде у складу са конкретним условима простора, дефинисаће се мањи број станова у односу на површину парцеле. На парцелама површине до 300 m^2 број стамбених јединица се ограничава на два (2).

Утврђује се минимално учешће зелених површина на парцели у намени породичног становања које износи 30 %.

У **новим деловима породичног становања** (нарочито на сремској страни града) могућа је реализација стамбених комплекса, где за то постоје услови, као и објеката другачијих специфичних типологија (куће у низу, терасасто постављени објекти ...).

Појам **„стамбени комплекс“** подразумева изградњу више стамбених објеката на јединственим комплексу на јединственој парцели. Прецизнији услови за формирање оваквих комплекса дефинисаће се плановима генералне и детаљне регулације, према следећим параметрима:

- минимално је четири објекта (када се објекти постављају са обе стране интерног приступног пута), или три (када се објекти постављају са једне стране приступног пута – једноструки низ);
- минимална површина је 1.600 m^2 (1.200 m^2 – једноструки низ);
- степен заузетости је до 30 %;
- спратност је П–П+1+Пк;
- сваки објекат може имати до три стамбене јединице.“

„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 Радосављецића. Ново пословање на улазном правцу планира се уз Футошки пут, на простору садашње радне зоне „Запад" и за тај део дају су посебне смернице за уређење. Имајући у виду положај и намене у непосредном окружењу, планирају се пословне активности из области терцијарне и квартарне делатности. Пословне активности ће се у највећем делу развијати у оквиру пословних комплекса, формирајући нови значајан пословни центар града, интегришући се са наменама у окружењу (општеградски центри, спортско-рекреативне површине, парковске површине, вишепородично становање).

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

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

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

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

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

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

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

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 2;

- спратност максимално П+2(3);

- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;

- величина парцеле се креће од 500 m^2 у зонама где је присутно становање (Темерински и Ветернички улазни правац, те делимично Руменачки правац), док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 2000–2500 m^2, односно 4000 за карактеристичне делатности – трговина, саобраћај);

- максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha;

- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,

- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално износи 25 %.

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

- индекс заузетости до 40 %;

- индекс изграђености до 4 за пословно-стамбене комплексе, а 5 за пословне комплексе;

- спратност максимално до П+15;

- величина парцеле се креће од 1.000 m^2 на парцелама где је присутно постојеће становање, док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 5.000 m^2, односно 10.000 m^2 за тржне центре;

- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,

- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално износи 25 %;

- у даљој разради на простору је потребно планирати и зелене јавне површине.

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

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

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

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

„6.3.1. Општеградски центри

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75 %, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или

највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља."

„6.5. Спорт и рекреација

Планираном мрежом спортско-рекреативних центара на територији града треба обезбедити површину од најмање 6,00 m² по становнику. Планирани спортско-рекреативни центри нормирају се на минимум укупне површине 4 m² по становнику и 1,2 m² по становнику корисне површине, а препоручује се и више, уколико се укаже потреба, интерес или могућности.

Спортски центри

Градски спортско-рекреациони центри

Спортски и пословни центар „Војводина" чине три целине: објекат Спортског и пословног центра „Војводина", фудбалски стадион и гаража са паркинг-простором.

Објекат Спортског и пословног центра „Војводина" представља у највећем делу завршену архитектонску целину. Центар ће се употпунити извођењем комплекса базена (центра за водене спортове).

Планира се изградња новог фудбалског стадиона тако да он постане главни градски фудбалски стадион са свим потребним пратећим садржајима.

Зонски спортско-рекреативни центри

Спортски центри „Сајмиште", „Раднички", „Славија", „Клиса" и „Младост" су делимично реализовани, извођењем спортских терена на отвореном. Планира се комплетирање комплекса ових центара и употпуњавање понуде изградњом објеката. Започета је реализација Спортског центра „Петроварадин", где је изведен објекат и терени на отвореном, а планира се комплетирање центра извођењем недостајућих садржаја.

Спортски центри „Телеп", „Адице", „Чардак" и „Сремска Каменица – Парагово" су планирани, али реализација још није започета. На просторима ових центара треба планирати спортске дворане и терене на отвореном, у складу са потребама и расположивим простором.

У зонским спортско-рекреативним центрима планира се изградња спортских дворана, спортских терена на отвореном и уређење зелених површина.

Основ за реализацију спортских центара су планови генералне регулације, планови детаљне разраде и урбанистички пројекат.

За спортске центре се дефинишу следећи урбанистички параметри:

- максималан индекс заузетости износи до 25 %; постојећи спортски објекти се задржавају са постојећим индексом заузетости парцеле, уколико је исти већи од планираног индекса заузетости; већи индекс заузетости од наведеног се задржава и у спортским центрима за које је урађена планска документација са већим индексом заузетости (Спортски и пословни центар „Војводина", Спортски центри „Сајмиште", „Раднички" и „Младост"),

- садржај објеката мора бити спортског карактера са пратећим техничким, санитарним и сервисним просторијама,

- габарит и спратност објеката морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објеката,

- отворени спортски терени заузимају максимално 25–35 % од површине парцеле; у изузетном случају, уколико постоји већа потреба за отвореним спортским теренима, терени могу да заузимају до 40 % али је тада максималан индекс заузетости за објекте до 10 %;

- минимално учешће слободних и зелених површина износи 40–50 %.

У оквиру свих комплекса спортских центара планирати спортске дворане и спортске терене на отвореном, са разноврсном понудом спортских садржаја (фудбалска игралишта, терени за кошарку и одбојку, тениски терени, базени, атлетска борилишта и др.). У свим већим спортским центрима, чија површина то омогућава, планирати отворене и затворене базене. Спортски центри треба да омогуће одржавање спортских манифестација, тренинга, припрема и такмичења спортиста, спортских школа, школских такмичења и спортских и рекреативних активности грађана. Просторна и функционална организација комплекса је условљена врстом планираних спортских активности, нормативима за спортске објекте и терене, и максималним предвиђеним бројем корисника и капацитетом гледалишта.

(...)

Од отворених терена обавезно планирати: терене за рукомет, кошарку и одбојку, а, ако просторне могућности то дозвољавају, и фудбалска игралишта. Осим ових, могу се планирати и тениски терени, отворени базени, атлетска борилишта, отворена клизалишта. Спортски терени на отвореном могу бити са двонаменским коришћењем, тако да се у току зимског периода могу искористити за отворено клизалиште.

Зеленило спортског центра треба да буде распоређено на такав начин да су обезбеђени услови за заштиту од негативних утицаја спољашње средине. Обавезно је формирање зеленог заштитног појаса ободом комплекса ради стварања бољих услова за

спровођење спортских активности, изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и ветра, али и одвајања од суседних намена."

2.2. Извод из Плана генералне регулације

„4. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

(...)

4.2. Претежна намена земљишта по целинама

(...)

4. Слана бара источно од Сентандрејског пута

Претежне намене простора су: породично становање (већи део реализоване целине), становање са пословањем (уз Приморску улицу), општеградски центар (делимично реализован дуж Темеринског пута), зеленило са верским објектима (православни храм у изградњи), спортски центар (претежно реализован СЦ „Слана бара"), предшколска установа (постојећи комплекс „Бубамара"), основна школа (постојећи комплекс Основне школе „Душан Радовић"), разноврсне јавне службе (дуж Ченејске и Ритске улице – Дом здравља, апотека, аутоматска телефонска централа, Месна заједница „Слана Бара", Клуб пензионера „Слана Бара" и полицијска станица) и зеленило (планирано дечије игралиште у блоку са приступом из Улице Милана Симића).

(...)

7. Мали Београд – Велики рит јужна целина

Претежне намене простора су: породично становање (реализовано у западном делу целине, док је источни део претежно неизграђен), становање са пословањем (започета реализација на југоистоку, у окружењу стрелишта), општеградски центар (дуж Темеринске улице), пословање на улазном правцу (постојећи комплекс уз насип и навоз на мост Темеринске улице), спортски терен (постојећи), зеленило са верским објектима и разноврсне јавне службе (планиране у оквиру неизграђеног блока између улица Емануела Јанковића, Александра Невског, Марије Кири и Нове 23), зеленило (у заштитном појасу примарног одбрамбеног насипа), канали и насип (уз Канал ДТД).

8. Мали Београд – Велики рит средишња целина

Претежне намене простора су: породично становање (реализовано у већој мери источно од Улице Стефана Дечанског и јужно од Улице деспота Стефана, а у мањој мери источно од Улице Баја Пивљанина), пословање на улазним правцима, парковски уређена површина и комплекс расадника, спортски терени (Фудбалски клуб „Звезда" уз Темерински пут), комунална површина и планирана предшколска установа (уз Улицу Грујице Новаковића). Након исељавања слама, западно од Улице Баје Пивљанина планира се средња школа, основна школа, спортски терени и разноврсне јавне службе, а у суседству општеградски центар и зеленило са верским објектима (на углу планираног парка)."

„7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

(...)

7.10. Правила усмеравајућег карактера за израду планова детаљније разраде

Утврђују се правила уређења која су усмеравајућег карактера за поједине намене на целом подручју обухваћеном планом, а у одељку „8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА" утврђују се специфична правила грађења за поједине просторе по зонама и просторним целинама, зависно од основа за реализацију и намене. На просторима који се разрађују плановима детаљне регулације, могућа је корекција мреже и регулационих линија саобраћајница у односу на графичке приказе плана површина јавне намене, регулације, нивелације и саобраћаја.

7.10.1. Становање

Породично становање

На парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са највише два стана и једним пословним простором. Дозвољена је изградња пословног објекта без становања на парцели, али не и типа хале, у којој би се вршила производна или складишна делатност.

Максимална дозвољена спратност је три корисне етаже, односно П+1+Пк уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Зависно од величине парцеле, утврђују се максималне вредности индекса изграђености од 0,8 до 1,2 и индекса заузетости од 30 % до 40 %.

(...)

7.10.2. Градски центар

Општеградски центар

Дозвољена је изградња пословног објекта (угоститељство, услужно занатство, култура, забава, рекреација и сл.) са или без становања на парцели. Није дозвољена изградња хале у којој би се вршила производна или складишна делатност. Индекс заузетости парцела је 40-50% и спратност објеката је од П+Пк до П+2 (плитак кос кров).

7.10.3. Пословање

Планирају се пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину. Могуће је градити по један стан на парцели. Није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и осталих садржаја који негативно утичу на животну средину. Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 m на супротној страни. Удаљеност објеката од парцеле намењене становању је минимално 4 m да би се обезбедио безбедносни зелени појас, као и поштовање услова да је минимално 25 % површине

парцеле под зеленилом. Објекти повећаног ризика од пожара могу се лоцирати у зонама пословања на улазном правцу према параметрима које утврђује надлежно Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације.

Пословање на улазним правцима

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

Максимални индекс заузетости је 50 %. Спратност је од П до П+2, а изузетно уз примарне саобраћајне правце је П+2(3), где је последња етажа пуне спратне висине повучена у односу на основни габарит објекта. Индекс изграђености износи 1,5–2.

(...)

7.10.4. Спорт, рекреација и зеленило

(...)

Спортски терени

Простори намењени за спортске терене одређују се за јавне површине када се у њима планирају појединачни спортски садржаји значајни за шира подручја. Максимална спратност објеката је П или високо приземље са галеријом, уз максималан индекс заузетости до 10 %. Отворени спортски терени могу заузети до 40 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 50 %."

„8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

(...)

8.2. Услови уређења и грађења за појединачне локалитете за које је основ за реализацију делом план генералне регулације, а делом план детаљне регулације

(...)

Локалитет број 9 на Малом Београду – Великом риту средишњи део (8. целина) – мења се План детаљне регулације Малог Београда-Великог рита II у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", број 5/09) у делу северно од осовине Улице Живојина Ђулума, а између улица Темеринске, Малобеоградске и Јована Косовца, који се намењује за саобраћајницу. Утврђује се северна регулациона линија на такав начин да се омогући легализација објеката суседног фудбалског клуба. Насипа се постојећа траса мелиорационог канала, где се планира изградња паркинга и колектора за атмосферску канализацију, који ће воде из Темеринске улице спровести у правцу мелиорационог канала „Велики рит". Планира се веза коловоза Улице Стефана Дечанског и колско-пешачког пролаза Јована Косовца, преко коловоза Улице Малобеоградске, до Улице Живојина Ђулума. Положај тротоара је планиран у профилу

улице – дуж регулационих линија. Укупним урбанистичким решењем овог локалитета обезбеђује се прилаз до грађевинских парцела дуж северне регулационе линије Улице Живојина Ћулума и побољшава се безбедност колског и пешачког саобраћаја. Јавна површина за саобраћајницу формираће се од делова парцела бр. 1424/14, 1426/1, 1426/2, 1427/1, 1427/2, 612/14 и 612/6, те од целих парцела бр. 676/1, 676/5, 3178/1 и 3224/1 КО Нови Сад III. Тиме ће се формирати укупна јавна површина потребна за регулацију Улице Живојина Ћулума."

„9. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(...)

9.4. Урбанистичке целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљније разраде и урбанистички пројекти

На целом подручју обухваћеном планом омогућава се израда нових планова детаљније разраде, али до њиховог усвајања на већем делу подручја обухваћеног планом остају на снази и примењиваће се и даље важећи планови детаљније разраде, у деловима у којима нису у супротности са овим планом, и то:

(...)

- План детаљне регулације простора улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", број 20/10);

(...)

9.5. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације

(...)

- зону на делу простора уз Темерински пут, између улица Мајке Југовића, Грујице Новаковића и Стефана Дечанског."

3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад I и КО Нови Сад III, унутар описане границе Плана.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр .410/2, 410/5 (пут) и 410/12 у КО Нови Сад III. Од ове тачке, граница у правцу југа долази до осовинске тачке 9261т, прати осовину Улице Нова 4 до пресека са границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад III, затим прати границу КО Нови Сад I и КО Нови Сад III до пресека са осовином Улице Грујице Новака. Даље, граница скреће у правцу истока, прати осовину Улице Грујице Новаковића до осовинске тачке 9223т, затим граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице Стефана Дечанског до осовинске тачке 9904т, и њеним продуженим правцем долази до јужне регулационе линије Улице Живојина Ћулума, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну регулациону линију Улице Живојина Ћулума, затим граница скреће у правцу југоистока, прати источну регулациону линију Улице Емануила Јанковића до пресека са јужном регулационом линијом Улице Боре

Станковића. Даље, граница скреће у правцу запада, долази до тачке 1 дефинисане координатама: Y1: 7409232.30, X1: 5015798.32, затим граница скреће у правцу југоистока, прати правац паралелан са осовином Улице Емануила Јанковића на удаљености од 7,5 m до пресека са западном регулационом линијом Улице Емануила Јанковића, затим граница прати западну регулациону линију Улице Емануила Јанковића, прелази у КО Нови Сад I, до тромеђе парцела бр. 10672/5, 10673/2 и 10672/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцеле број 10672/1, затим граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 10672/1, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 10671 до пресека са осовином Темеринске улице. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Темеринске улице до осовинске тачке 389т, затим граница скреће у правцу запада, прати осовину Приморске улице до осовинске тачке 1629т. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину Повртарске улице и Улице Боже Кузмановића до пресека са продуженим правцем из северне границе парцеле број 10375/3. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати претходно описани правац и северну границу парцела бр. 10375/3 и 488/4, сече Темерински пут, прелази у КО Нови Сад III, до тромеђе парцела бр. 409/1, 409/6 и 409/7. Даље, граница у правцу истока прати северну границу парцела бр. 409/6 и 410/5 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана.

Планом је обухваћено 44,78 ha.

4. Опис постојећег стања

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

Целокупним простором доминира Темерински пут који представља један од улазних праваца у град. Овај улазни правац карактерише веома интензиван колски саобраћај и значајан број корисника постојећих јавних, пословних и садржаја општеградског центра. Потез Темеринског пута у свом непосредном окружењу има два насеља са доминантним породичним становањем: Мали Београд – Велики Рит и Клису. Простор се по планираним наменама, али и по карактеру и степену реализације, може поделити на две просторне целине, једну источно, а другу западно од Темеринског пута. Просторне целине су подељене на 11 специфчних блокова. Простор западно од Темеринског пута је у једном делу приведен намени. Низ парцела дуж западне стране Темеринског пута намењен је општеградском центру. У залеђу овог низа, дуж Повртларске улице, планирани су и реализовани објекти породичног становања. Овако реализовано, породично становање представља амбијенталну и функционалну целину коју чине објекти преовлађујуће спратности П+Пк и П+1+Пк, доброг бонитета и озелењених дворишних простора смештених у ортогоналну уличну матрицу јасних регулација. У зони источно од Темеринског пута планирани су али у мањој мери реализовани објекти у намени пословања на улазним правцима. Простори који нису приведени намени, а планирани су за пословање на улазним правцима у блоковима 6, 7 и 8, су тренутно запуштени, запоседнути и претворени у неформално, субстандардно

насеље обрасло запуштеним зеленилом и окружени дивљим депонијама. У просторној целини источно од Темеринског пута у блоку 4 реализовани су и у функцији су спортски терени и помоћни објекти. У крајњем јужном делу обухвата, у блоку 1 реализовани су објекати у намени пословања на улазним правцима. Ограничење у простору представља постојање насеља субстандардог становања, неизграђеи и запуштени простори.

5. Циљ доношења Плана

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

Простор намењен општеградским садржајима и пословању уз Темерински пут деценијама уназад представља препознатљив улазни правац. Овај простор кроз унапређење планског решења, уз уважавање савремених потреба града, корисника и привредних трендова има потенцијал да прерасте у модеран и функционалан пословни потез дуж улазног правца у град са елементима општеградског центра.

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

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Подела на просторне целине

Простор у обухвату Плана заузима површину од 44,78 ha и подељен је на две просторне целине. Овакву поделу примарно је условио положај Темеринског пута, који се, позициониран централно, пружа осовински у правцу север–југ и дели целокупан простор на две зоне. У оквиру две издвојене просторне целине, простор је подељен на 11 блокова.

Целина 1 заузима западни део обухвата Плана, односно простор западно од Темеринског пута и подељена је на три блока (блокови 9, 10 и 11). Целина 1 се налази између Темеринског пута на истоку, насеља Клиса на западу, Улице Паје Радосављевића на северу и Канала ДТД на југу. Највећи део простора је реализован и приведен планираним наменама. Најзаступљенији су простори намењени породичном становању. Простор у блоку 9 је у потпуности намењен породичном становању, у блоковима 10 и 11

потези уз Темерински пут су намењени општеградском центру, а парцеле уз Повртларску улицу породичном становању.

Целина 2 заузима источни део обухвата Плана, односно простор источно од Темеринског пута. Овај простор је подељен у осам (8) блокова. У оквиру њега опредељене су бројне намене (породично становање, општеградски центри, пословање на улазним правцима, станица за снабдевање горивом, спортски центар, комуналне површине, мерно-регулациона станица, трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС), канал). У блоковима 1,2,4 и 5 простори су у великој мери приведени планираној намени. Остатак простора је делимично реализован и приведен намени. Специфични су део блока 7 и блок 6 који су тренутно запуштени, запоседнути и претворени у неформално, субстандардно насеље, обрасло запуштеним зеленилом и окружени дивљим депонијама.

1.2. Намена простора

У складу са Планом генералне регулације преовлађујуће намене у обухвату Плана су општеградски центар, пословање на улазним правцима и породично становање. У оквиру пословања на улазним правцима предвиђени су пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства. На просторну организацију и инфраструктурна решења доминантно утиче саобраћајница Темерински пут.

Део простора у границама Плана заузимају издвојене површине јавне намене, и то: саобраћајне површине, спортски центар, комуналне површине, мерно-регулациона станица, ТС, канал. У склопу Плана означена је површина која представља локацију за коју је израђен или ће се израдити урбанистички пројекат на основу Плана генералне регулације, а у оквиру ње означене површине јавне намене – расадник, парковски уређена површина, зеленило са верским објектом и саобраћајне површине.

Површине јавне намене

У границама подручја Плана предвиђене су саобраћајнице различите ширине уличног профила и различитог нивоа опремљености, сходно својој улози у уличној мрежи. У оквиру Плана као површински значајна издваја се површина у намени спортски центри и спортски терени. У површине јавне немене спадају постојеће ТС и комуналне површине (црпна станица и ТС).

Општеградски центри

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %.

У оквиру намене општеградски центри могуће је градити пословне објекте у оквиру којих је обавезно остварити минимално 70 % пословних садржаја, пословно-стамбене код којих је учешће пословних садржаја минимално 30 % и стамбених објеката у оквиру којих је могуће остварити искључиво стамбене садржаје уз услов да се у оквиру приземних етажа орјентисаних ка улици, формирају пословни простори и не захтевају значајне услове за транспорт. У склопу ове намене могућа је реалиација бројних садржаја и делатности из домена трговине, угоститељства, услужног занатства, културе, образовања, здравства, васпитања и образовања, јавних служби и слично уз услов да не угрожавају животну средину.

Пословање на улазним правцима

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

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

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

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

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

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

Породично становање

Породично становање заузима значајан део простора као једна од две доминантне намене. Највећи део простора у оквиру ове намене је реализован. За нереализоване делове планирана је изградња једног (главног) објекта породичног становања на парцели,

максималне спратности П+1+Пк. Помоћни објекти граде се искључиво као приземни. С обзиром на наслеђену уситњену структуру парцела, у појединим деловима простора биће могућа градња двојних кућа.

1.3. Концепт уређења простора

Простор у обухвату Плана је највећим делом позициониран линијски, непосредно уз Темерински пут, односно уз потез од Улице Паје Радосављевића на северу до Канала ДТД на југу.

Планом обухваћени простор представља улазни правац у град и као такав је развијан и унапређиван деценијама.

За подручје у обухвату Плана деценијама уназад постојала је планска документација. Генерације планова дефинисале су простор као улазни правац и утврђивале бројне и различите намене, уз увек присутне и доминантне намене породичног становања и различитих видова пословања, јавних намена и зелених површина. Овим планом ће се наставити наслеђени концепт просторног развоја уз прилагођавање савременим потребама.

Највећи део простора намењује се породичном становању, општеградском центру, и пословању на улазним правцима. Остатак простора намењен је спортском центру, комуналним површинама, станицама за снабдевање горивом, саобраћајним површинама као и површинма које представљају локације за које је израђен или ће се израдити урбанистички пројекат на основу Плана генералне регулације (расадник, парковски уређена површина, зелена површина са верским објектом).

Намена **породичног становања** планира се у неизмењеним капацитетима и то у једном просторном сегменту дуж западне стране Темеринског пута, а највећим делом у блоковима западно од њега, претежно дуж улица Боже Кузмановића, Повртларске и Омладинских радних акција. Са источне стране Темеринског пута, породично становање се планира уз Улицу Емануила Јанковића. Даљи развој подручја усмерен је ка унапређењу просторних квалитета и осавремењавању инфраструктурних објеката, све у оквирима Планом дефинисаних параметара за конкретну намену. У оквиру намене породичног становања планира се могућност изградње једног стамбеног (главног) објекта на парцели, максималне спратности П+1+Пк.

Намена **општеградског центра** опредељена је за просторе непосредно уз Темерински пут између Приморске улице и пролаза у наставку Ритске улице, односно у источном делу обухвата између Улице Живојина Ћулума и Батинске улице. У оквиру намене општеградски центар планира се изградња пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката. У оквиру ове намене поред примарних садржаја омогућена је и реализација садржаја из домена угоститељства, услужног занатства, културе, забаве, рекреације и слично. Није дозвољена изградња хале у којој би се вршила производна или складишна делатност. Индекс заузетости парцеле износи 40 до 50 %, а спратност до П+2+Пс, односно П+4 у специјалним случајевима.

Намена **пословање на улазним правцима** ће бити заступљена у североисточном и крајњем југоисточном делу обухвата. У оквиру намене пословања на улазним правцима биће предвиђени саджаји из области терцијарних делатности и

производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину. У оквиру ове намене планираће се изградња објеката спратности до П+2+Пс.

Простор у намени **Спортски центри и спортски терени** задржава се уз могућност изградње пратећих објеката.

Поред доминантних намена општеградског центра, пословања на улазним правцима, породичног становања и спортског центра у оквиру обухвата Плана ће се планирати саобраћајне површине и комуналне површине. Постојећа станица за снабдевање горивом, отворени канал и ТС се задржавају. У оквиру комуналних површина задржавају се постојећи инфраструктурни објекти.

У оквиру простора дефинисаног као **локације за које је израђен или ће се израдити урбанистички пројекат на основу Плана генералне регулације**, дефинисане су намене расадник, зелена површина са верским објектом, парковски уређена површина, отворени канал и саобраћајне површина. За овај простор сва правила и параметри дефинисани су важећим Планом генералне регулације, односно урбанистичким пројектом.

1.4. Нумерички показатељи

Табела број 1: **Нумерички показатељи**

НАМЕНА	**површина (ha)**	**проценат (%)**
Општеградски центар	5,92	13,29
Породично становање	7,40	16,61
Пословање на улазним правцима	6,93	15,53
Спортски центри и спортски терени	2,11	4,64
Комуналне површине	0,13	0,29
Станица за снабдевање горивом	0,26	0,58
Саобраћајне површине	11,67	26,33
Траформаторске станице	0,01	0,02
Локације за које је израђен или ће се израдити урбанистички пројекат на основу плана генералне регулације	10,35	22,71
УКУПНО	**44,78**	**100**

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јевне намене

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 488/4, 488/7, 489/7, 489/15, 490/1, 491, 493/3, 1382/3, 1382/4, 1383/2, 1388/4, 1389/3, 1390/2, 1392/2, 1394/2, 1395/1, 1396/3, 1397/1, 1398/2, 1399/1, 1402/2, 1403/1, 1404/3, 1405/1, 1406/1, 1407/1, 1410/2, 1411/1, 1414/7, 1414/8, 1414/12, 1414/13, 1414/17, 1415/1, 1416/11, 1417/1, 1417/2, 1418/3, 1418/12, 1419/1, 1422/5, 1422/7, 1422/11, 1424/4, 1424/15, 1425/3, 1426/1, 1426/2, 1426/3, 1427/1, 1427/2, 1442/2, 1443/3, 1451/2, 1456/2, 1457/3, 1460/5, 1462/3, 1469/2, 1473/2, 1474/2, 2679, 2705/2, 2706, 10375/3, 10375/14, 10375/31, 10375/32, 10381/2, 10381/3, 10381/5, 10381/6, 10381/7 и 10672/4 у КО Нови Сад I и 409/6, 410/9, 453/4, 454/9, 454/14, 460/6, 461/8, 601/13, 602/7, 604/1, 605/5, 610/1, 612/14, 716/1, 716/2, 716/3, 716/4, 716/5, 716/6, 716/7, 716/8, 716/9, 716/10, 716/11, 716/12, 716/13, 716/14, 716/15, 716/16, 716/17, 716/18, 716/19, 716/20, 716/21, 716/22, 716/23, 716/24, 716/25, 719/4, 719/5, 719/6, 719/7, 719/8, 719/9, 719/10, 719/11, 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20 и 719/21 у КО Нови Сад III и делови парцела бр. 488/10, 1381, 1386/1, 1387/1, 1387/3, 1388/1, 1391/1, 1393/2, 1400/2, 1401/1, 1408/2, 1409/1, 1412/1, 1412/3, 1414/1, 1414/2, 1422/1, 1422/4, 1422/6, 1422/9, 1422/10, 1423/3, 1424/3, 1424/5, 1424/7, 1424/8, 1424/9, 1424/10, 1424/14, 1425/1, 1425/2, 1440, 1441, 1444, 1445, 1446, 1449, 1452, 1455, 1465, 1468, 1470/1, 1470/2, 1478, 1479, 1481, 10375/1, 10381/1, 10385/1, 10386, 10390, 10671 у КО Нови Сад I и 409/7, 409/9, 409/16, 410/5, 410/7, 410/11, 452/5, 452/6, 453/3, 454/2, 460/1, 460/5, 461/1, 461/2, 461/3, 461/6, 463/2, 463/3, 463/4, 598/15, 599/2, 599/9, 599/11, 600/2, 601/12, 602/6, 603/1, 603/4, 604/2, 605/1, 610/2, 611/1, 611/2, 612/1, 612/11, 612/15, 612/16, 684/47, 717/5, 718/3, 719/2, 719/22, 3178/1, 3224/1, 3224/8 и 3224/9 у КО Нови Сад III;
- зеленило: делови парцела бр. 460/1, 460/2, 461/1, 461/2 и 463/3 у КО Нови Сад III;
- расадник: цела парцела број 1424/6 у КО Нови Сад I и делови парцела бр. 1422/6, 1422/10, 1423/3, 1424/3, 1424/5 и 1424/7 у КО Нови Сад I и 453/6, 454/11, 454/16, 455/5, 455/6, 455/7, 456/2, 458/2, 459/2, 616/1 и 616/2 у КО Нови Сад III;
- уређена парковска површина: целе парцеле бр. 1424/11 у КО Нови Сад I и 612/12 у КО Нови Сад III и делови парцела бр. 1424/8, 1424/10, 1424/13, 1424/14, 1425/1 и 1425/2 у КО Нови Сад I и 612/16 и 614 у КО Нови Сад III ;
- спортски центар: целе парцеле бр. 1424/11, 1424/12 и 1425/1 у КО Нови Сад I и 612/12 у КО Нови Сад III и делови парцела бр. 1424/8, 1424/9, 1424/10, 1424/13, 1424/14 и 1425/2 у КО Нови Сад I и 612/16 и 614 у КО Нови Сад III;
- комуналне површине: целе парцеле бр. 612/2 и 612/13 у КО Нови Сад III и делови парцела бр. 1424/13 у КО Нови Сад I и 614 у КО Нови Сад III;
- мерно-регулациона станица: део парцеле број 1424/3 у КО Нови Сад I;
- трансформаторска станица (ТС): целе парцеле бр. 1382/2 у КО Нови Сад I и 612/3 у КО Нови Сад III.

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

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

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се источно од Улице професора Грчића на надморској висини од 76,40 m до 79,10 m. Највиши терен је на северном делу и пада према југу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са просечним падом испод 1%. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирано саобраћајно решење заснива се на пројекцијама потреба, створеним условима, могућностима повезивања са саобраћајном мрежом у окружењу и могућностима рационалног коришћења земљишта за изградњу стамбених и других објеката. У Плану је дат акценат на повећавању безбедности саобраћаја и на решавању првенствено пешачких и бициклистичких кретања.

Темерински пут представља главну градску саобраћајницу и у складу са тим дефинисане су њене саобраћајно-техничке карактеристике. Темерински пут такође представља деоницу Државног пута IIA реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд) (у даљем тексту: Државни пут IIA-100) кроз град. Са севера обухваћени простор ограничава Улица Паје Радосављевића која ће у будућности бити део примарних градских саобраћајница. Са јужне стране простор је ограничен Каналом ДТД као и Темеринским мостом преко њега.

С обзиром на саобраћајни карактер Државног пута IIA-100, у оквиру попречног профила Темеринског пута се планирају улични паркинзи којима ће се приступати са режијских саобраћајница које ће омогућити приступ планираним пословним и

комерцијалним садржајима дуж овог правца. Локације планираних режијских саобраћајница и паркинга дуж Темеринског пута приказане су на графичком приказу број 2 „План намене површина, регулације, нивелације и саобраћаја“ у размери 1:2500.

Са источне и западне стране Темеринског пута, поред већ формиране уличне мреже, планирају се секундарне улице паралелне са Темеринским путем, које треба да прихвате локални саобраћај са околног простора, Малог Београда и Великог рита и које ће се на планираним раскрсницама дуж Темеринског пута укључити на Темерински пут. Планира се шест пуних крстастих раскрсница, и то са следећим улицама: Паје Радосављевића, Мајке Југовића, Отокара Кершованија, Приморском, Живојина Ђулама и Боре Станковића. Остале раскрснице су трокраке.

Постојећа станица за снабедевање горивом се задржава.

Јавни превоз

Поред могућности одвијања аутомобилског, у неким улицама створени су услови и за одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Планира се одвијање јавног градског и приградског аутобуског саобраћаја по постојећим трасама дуж Темеринског пута као и у осталим улицама у којима су планиране бициклистичке стазе. Аутобуске нише могуће је извести и тамо где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају иако оне нису уцртане на графичком приказу број 2 „План намене површина, регулације, нивелације и саобраћаја“.

Бициклистички и пешачки саобраћај

Обухваћени простор као равничарско насеље има изузетне услове за развој бициклистичког саобраћаја. Иако није конкурентан аутомобилском и јавном, предвиђа се реализација започетих и изградња нових бициклистичких стаза. Највећим делом протезаће се ван коловоза, изузев на деловима мреже где за то не постоје просторне могућности. Дуж Темеринског пута планирана је изградња обостраних двосмерних пешачких и бициклистичких стаза. Поред овога планиране су и бициклистичке стазе дуж следећих улица: Паје Радосављевића, Приморске и Живојина Ђулума.

Афирмација бициклистичког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза, иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичком приказу број 2 „План намене површина, регулације, нивелације и саобраћаја“, нити на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је испуњење свих саобраћајних захтева са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

У свим улицама су планиране обостране пешачке стазе које нису уцртане на графичком приказу број 2, а које ће се релаизовати кроз даљу анализу и одговарајућу документацију.

У прилогу Плана налазе се и карактеристични попречни профили улица, на којима је у легенди наведен назив улице и осовинске тачке на које се профил односи.

Паркирање

На овом простору стационарни саобраћај углавном је решаван на парцелама породичних и вишепородичних објеката. Паркинзи унутар јавних површина су планирани углавном због близине „Најлон пијаце“ због које је традиционално током викенда веома велика потражња за паркинг-простром.

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг-простора. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а број паркинг-места зависи од намене објеката.

Паркинзи директно уз коловоз Државног пута ПА-100 (Темерински пут), нису дозвољени.

На местима где то услови дозвољавају а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за мотоцикле и бицикле, иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 2 „План намене површина, регулације, нивелације и саобраћаја“ или на карактеристичном попречном профилу улица.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Примарна мрежа изграђена је у делу Темеринског пута од Улице Боре Станковића до Приморске улице, профила Ø 150 и Ø 200 mm. У осталим улицама постоји секундарна мрежа профила Ø 80, Ø 100 и Ø 125 mm.

Изградња секундарне мреже профила Ø 100 mm планира се у делу Темеринске улице, као и у свим новопланираним улицама и постојећим где она до сада није реализована.

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.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће канализационе мреже сепаратног типа са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Отпадне воде се одводе преко затворене канализационе мреже према главној црпној станици „Клиса". Примарна мрежа је профила Ø 400 mm и изграђена је у делу Темеринског пута од Приморске улице до Улице др Јована Андрејевића. Секундарна мрежа је профила Ø 250 mm и оријентисана је на поменуту примарну мрежу.

Атмосферске воде се преко отворене уличне каналске мреже одводе до отворених канала у оквиру мелиорационог слива „Врбак". Део канала око Најлон пијаце је зацевљен и попречног је пресека 125/100 cm.

Планира се делимично зацевљење мелиорационог канала који се налази у обухвату Плана, цевоводом профила Ø 600 mm.

У северозападном делу обухваћеног простора планира се изградња канализационе мреже профила Ø 500 mm, која ће ићи до постојеће црпне станице „Клиса".

У Улици Паје Радосављевића планира се изградња примарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 800 mm.

Изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 250 и Ø 300 mm планира се у свим постојећим и планираним улицама. Планирана мрежа је, у складу са нивелационим условима, оријентисана на постојећу, али и на нову мрежу.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде је могуће решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

Постојећи концепт одвођења атмосферских вода се задржава. Планом се оставља могућност зацевљења отворене уличне каналске мреже, као и отворених мелиорационих канала уколико то захтевају просторни услови или укупно уређење простора.

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

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

Одбрана од поплава

Простор унутар границе Плана браниће се од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у хиљаду година, преко постојеће и планиране одбрамбене линије.

Одбрамбена линија уз Канал ДТД реализована је до нивоа одбране од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година и врши се преко земљаног насипа, који представља прву одбрамбену линију дела града северно од Канала ДТД.

На југоисточној граници Плана, налази се секундарни насип „Каћки", који представља другу одбрамбену линију града.

Надвишење постојеће одбрамбене линије до потребне коте одбране од хиљадугодишњих вода могуће је извести преко мобилне одбране која ће се постављати по потреби, односно преко сталне одбране.

Уз примарни одбрамбени насип планира се заштитни појас према брањеном подручју, мерено од унутрашње ножице насипа, и то ширине до 50 m источно од Сентандрејског пута, а ширине 40 m западно од Сентандрејског пута, односно 10 m према небрањеном подручју, мерено од спољне ножице насипа. У заштитном појасу насипа забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Секундарна одбрамбени насип „Каћки" служи за одбрану од могућих плављења водом из залеђа, односно од могућих низводних продора. У складу са важећом планском документацијом, планира се заштитни појас ширине 25 m, обострано мерено од ножице насипа. Тај насип са заштитним појасом функционисаће док се не укине, односно док се не изгради нови секундарни одбрамбени насип по планираној знатно источнијој траси. Из тих разлога, уређење околине постојећег секундарног насипа „Каћки" пожељно је да се дефинише планом детаљне регулације и према посебним условима од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине" из Новог Сада. До тада, у заштитном појасу насипа забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено Планом ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 4" јужно од обухваћеног подручја и ТС 110/20 kV „Римски шанчеви", која се налази северно од подручја. Ове ТС ће напајати постојеће и планиране ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

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

Постојећу надземну средњенапонску мрежу потребно је демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску мрежу је такође потребно изградити подземно, тамо где технички услови то дозвољавају, а на местима где то

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

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

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и др.) у обухвату Плана, због индуктивног утицаја високонапонских водова који се налазе ван оквира граница обухвата Плана, потребно је обратити се за услове Акционарског друштва „Електромрежа Србије" Београд.

Снабдевање топлотном енергијом

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

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

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

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

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

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

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

(Хидро) Геотермална енергија

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

Енергија биомасе

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

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији,
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.),
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела,

- користити пасивне соларне системе (стаклености, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.),
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају,
- размотрити могућност постављања зелених кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода,
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту,
- постављати пуњаче за електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

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

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

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

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

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање свих законских прописа из области заштите животне средина и заштите од нејонизујућег зрачења

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- након пуштања опреме у рад, обавезно је извршити одговарајућа мерења нивоа електромагнетне емисије у близини антенског система у свим релевантним тачкама;
- 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

Зелене површине у обухвату Плана планирају се у склопу породичног становања, општеградског центра, зеленила у склопу пословања на улазним правцима, уређења зеленила спортског центра, зеленила у склопу комуналних површина, и уличног зеленила. Постојећу квалитетну вегетацију је потребно задржати и уклопити у нова решења.

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

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Слободни простори око

објеката општеградског центра оплемениће се зеленилом. Декоративно листопадно и четинарско дрвеће и низови шибља у појединачним вртовима чиниће заједнички уређен зелени фонд, а као пратећи садржај уређења на овим површинама треба додати елементе партерне архитектуре (поплочани платои, стазе, фонтане и сл.).

Минимум 30 % парцеле која је намењена општеградском центру треба да буде под зеленилом. 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:

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

Део парцеле који представља слободну и уређену површину треба да се састоји од минимум 25 % под зеленилом (дрвеће, жбуње, травнати покривач), док је на преосталом делу могуће поплочавање до 25 % како би се обезбедиле манипулативне површине, дечије игралиште, теретана и слични садржаји.

Планира се поставка зеленог појаса дужином слободног дела парцеле, у зони између парцела намењених општеградском центру и парцела породичног становања, а на парцелама намењеним општеградском центру. Овај појас се планира у циљу раздвајања садржаја и стварања изолације између ове две намене. На оваквој површини садиће се биљне врсте са ускопирамидалним крошњама или врсте чије крошње добро подносе орезивање (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. Стабла морају бити постављена на удаљености од најмање 2,5 m од границе парцеле према суседној намени. Зелени појас ће се формирати од дрвенасте вегетације која може бити посађена у жардинијере (димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 m) или на издигнутом делу земљишта. Да би се формирао непрекидан појас зеленила, између стабала обавезна је садња жбуња које може бити такође у жардинијерама или у директном контакту са тлом. Жбунасте врсте које ће се користити морају бити отпорне на орезивање и да успевају на полузасенченој или засенченој површини (ватрени грм (Pyracantha coccinea), јапанска курика (Euonymus japonicus), орлови нокти (Lonicera nitida), махонија (Mahonia aquifolium), форзиција (Forsythia), божиковина (Ilex aquifolium), шимшир (Buxus sempervirens) и друге врсте истих или сличних карактеристика).

Уколико се планира изградња подземних гаража у оквиру комплекса општеградског центра, на кровним етажама планираних подземних гаража обавезно формирати озелењени кровни врт, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража вршити према следећим параметрима:

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

Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози.

У оквиру простора намењеног пословању, обавезно је подизање зеленог заштитног појаса ободом комплекса ради физичког и функционалног раздвајања од становања и других намена.

Заступљеност зелених површина у комплексима пословања зависи од њихове величине. Комплекси величине до 1 ha треба да имају минимално 20 % зелених површина, величине 1–5 ha 25 %, а већи преко 5 ha 30–50 % зелених површина.

На слободном простору уз објекте пословања планира се садња дрвећа на поплочаним платоима или постављање озелењених жардињера и цветних стубова.

Зеленило спортског центра треба да буде распоређено на такав начин да су обезбеђени услови за заштиту од негативних утицаја спољашње средине. У већини случајева неопходно је да око 50 % површине буде под зеленилом, које прожима читав спортски комплекс, одваја игралишта и формира издвојене целине на којима се одвијају поједине спортске и рекреативне активности, игра и забава.

Основне спортске површине и објекте треба лоцирати компактно, а озелењавање предвидети у геометријском стилу у циљу међусобног раздвајања поменутих површина. Обавезно је формирање нешто ширег заштитног појаса ободом целог комплекса ради стварања бољих услова за спровођење спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и ветра.

На простору намењеном за комуналне површине зеленило се у највећој мери планира као травњак који је потребно одржавати редовним мерама неге. Није могуће планирати високу вегетацију како би се омогућио приступ ТС.

Поставка планираних дрвореда треба да се изведе према садржајима попречних профила улица. Код садње дрвећа у дрворедима стабла алеја садити на размаку 6–7 m, а изразито високе врсте у улицама веће ширине на размаку 10 m. У улицама профила 10–15 m формирати једностране, а у ширим улицама (око 20 m и више) двостране дрвореде. У сасвим узаним улицама где није могуће подизање дрвореда улично зеленило

ће заменити формирано шибље или декоративно дрвеће у пред баштама породичног становања. Поставку стабала у дрворедима ускладити са колским прилазима објектима.

У улицама ужих профила, користити лишћарске врсте дрвећа ускопирамидалних крошњи, 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. Позицију дрвореда ускладити са позицијама грађевинске линије, како не би дошло до оштећења постојећих објеката. Такође, дрвореде је неопходно поставити на довољној удаљености од грађевинске линије, како би се процес изградње планираних објеката одвијао несметано и без угрожавања стабала у оквиру дрвореда. Удаљеност дрвореда прецизно ће се утврдити кроз пројектну документацију, а све у зависности од позиције грађевинске линије и врсте дрвећа које ће се садити, као и од намене околних површина и типа објекта који се планира на обухваћеном простору.

У улицама у којима је густ склоп подземних инсталација неопходно је укалупљивање кореновог система заштитним фолијама или другим системима заштите, како не би дошло до оштећења инфраструктурног система.

Сви планирани паркинг-простори у оквиру површина јавне намене морају бити под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на међусобном растојању од 5 до 10 m, у зависности од врсте, односно пречника крошње планираног дрвећа, уколико се оно сади у зеленим тракама. Приликом пројектовања дрвореда у зеленим тракама, неопходно је водити рачуна да позиције стабала буду у правцу осовине паркинг-места.

Уколико се дрворед поставља у линији паркинга, дрвеће садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним са садњу. Завршна обрада отвора за садњу дрвећа у оквиру паркинг-простора треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани излазак из аутомобила и пролазак пешака ка тротоару.

Зелене просторе између тротоара и објеката, уколико постоје, треба оплеменити групацијама декоративне вегетације (ниско и средње високо шибље, перене, украсне траве и сл.). Ове просторе могуће је уредити и у виду алпинетума или их издићи у односу на коту терена формирање брдашаца или жардињера са декоративном вегетацијом.

У склопу Улице Емануила Јанковића, а у делу који се налази између Улице Боре Станковића и Батинске улице, планирају се мање зелене површине, у виду зелених „острва". На тим површинама планиране су саднице високог и средње високог декоративног дрвећа, уз могућност комбиновања са украсним шибљем и цветницама. Позиције тих зелених површина је неопходно ускладити са прилазима околним парцелама.

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

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

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).

Обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова. Приликом ископа сачувати површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње.

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

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1 Мере очувања природних добара

У зони утицаја , налази се регионални еколошки коридор , канал ОКМ ДТД, под називом „Нови Сад-Савино село“,сходно томе услови су:

1) **Мера за заштитну зону регионалног еколошког коридора канал ОКМ, под називом „Нови Сад-Савино село“:**

1.1.У појасу до 500 m од еколошког коридора:

- **Забрањује се планска решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста**

1.2. **У појасу до 200 m од еколошког коридора:**

- Примена мера заштите коридора од утицаја светлости, буке и загађења
- Дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста

1.3. **У појасу до 50 m** од еколошког коридора:

- Није дозвољена примена техничких решења којим а се формирају рефлектујуће површине усмерене према коридору
- Примењују се следеће мере:
- очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном ограђивања појаса уз обалу или применом типова ограде које омогућују кретање ситних животиња;
- обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора/станишта у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора. Овај појас графички приказати у планској и пројектној документацији.
- објекте и оосветљене вештачке површине , укључујући и нове саобраћајнице лоцирати на мин. 20 m удаљености од границе коридора
- објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на мин. 20m удаљености од границе коридора.

2) Планиране активностимогу се обављати унутар граница обухвата Плана одређених достављеним захтевом и приложеном графичком документацијом, очувањем предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зеленила унутар грађевинског подручја насеља.

5.2. Мере очувања културних добара

На подручју обухваћеном овим планом нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

У складу са чланом 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), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања обустави радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

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

- терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5–2 kg/cm²; могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција) и
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање).

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију чине:

- старији речни нанос; глиновито-песковит; до извесног степена консолидован,
- преталожен лес; уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције, у односу на лес кохезија смањена,
- седименти лесних долина, преталожен лес, обогаћен органским материјама, стишљив,
- лесна суглина, лесна структура уништена деловањем подземне воде, али без транспорта; кохезија и угао унутрашњег трења у односу на лес, нешто нижи.

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима, оглејани – излужени;
- чернозем на лесу и лесоликим седиментима – карбонатни;
- алувијално земљиште (Флувисол) – иловасто.

Природни услови

Климатске карактеристике

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

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

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

Релативна влажност ваздуха 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.

Сеизмичност

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

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

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

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

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

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

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, 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.

Заштита ваздуха

С обзиром на то да се бележи велика фреквенција теретног и осталог друмског саобраћаја дуж Темеринског пута и делом коридора Државног пута А1 (Е75), посебна пажња ће се усмерити на дефинисање мера заштите од аерозагађења и буке.

Мере заштите од аерозагађења подразумевају очување постојеће квалитетне вегетације, озелењавање ободних делова пословних комплекса и простора уз саобраћајнице, као и успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница. Реализација започетих и изградња нових бициклистичких стаза имаће позитивне ефекте на смањење аерозагађења простора у обухвату Плана.

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

Правна лица и предузетници који се баве складиштењем нафте и нафтних деривата дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисија испарљивих органских једињења у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени Гласник РС“,36/2009, 10/2013 и 26/2021 -др.закон). Контролу емисије испарљивих органских једињења из инсталација за складиштење и дистрибуцију нафтних деривата треба вршити у складу са чланом 43. Закона о заштити ваздуха.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на обухваћеном подручју биће остварена у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима 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 одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник Рс“,бр. 112/2015)

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

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

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18, 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, број 74/11), односно примену свих важећих прописа који регулишу ову област.

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

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

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

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

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), 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 о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11, 7/14 и 17/24) утврђују се број, место 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).

У североисточном делу простора у обухвату Плана, унутар постојећег неизграђеног блока, неопходно је санирати дивље депоније и спречити неадекватно одлагање отпадних материја.

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

Мере заштите од буке

Један од најзначајнијих извора буке у животној средини је друмски саобраћај. Доминантан извор буке код путничких и теретних возила је погонска јединица и контакт

површине са пнеуматицима. Као резултат повећаног броја моторних возила и брзине вожње, ниво буке на путевима се повећава.

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

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

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

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

Да би се остварила заштита од прекомерне буке на простору у обухвату Плана потребно је да се успостави одговарајући мониторинг животне средине, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

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

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

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

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

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 и члана 20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020 и 87/2023), 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 (и услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје) од Министарства унутрашњих послова (управе и одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације), као имаоца јавних овлашћења, а све на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и члана 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/20 и 87/23).

Мере заштите од удара грома

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

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

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила парцелације

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

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене са елементима парцелације", у размери 1:2500 дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. За површине остале намене утврђују се правила парцелације.

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

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинских парцела је 10 %, осим за парцеле за нове двојне објекте у намени породичног становања.

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

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

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

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

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

8.2. Површине јавне намене

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

- саобраћајне површине;
- комуналне површине (црпна станица и ТС);
- спортски центри и спортски терени;

- јавни простори у оквиру локације за коју је израђен или ће се израдити урбанистички пројекат на основу Плана генералне регулације (расадник, парковски уређена површина, мерно-регулациона станица, саобраћајне површине.

Саобраћајне површине

У зависности од карактера саобраћајнице и потребе за проласком инфраструктурних водова дефинисане су ширине регулација јавних саобраћајних површина. 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, регулације, нивелације и саобраћаја", у размери 1:2500. Детаљни услови уређења зелених површина дати су у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА и на графичком приказу број 6. „Синхрон план инфраструктуре и зеленила", у размери 1:2500. У оквиру саобраћајних површина, а примарно на местима где то омогућава ширина регулације, могуће је формирати уређене зелене површине.

Комуналне површине (црпна станица и ТС)

На углу Улице Стефана Дечанског и Улице Живојина Ђулума налази се простор површине од 0,13 ha у намени комуналне површине, а у оквиру њега објекти црпне станице и ТС. Ови комплекси се задржавају. У оквиру ових површина могућа је реконструкција, доградња, изградња објеката уколико се укаже потреба за повећањем капацитета, али и уређење у функцији њихове примарне делатности, функције и технолошких процеса а на основу услова надлежних јавних комуналних предузећа.

Спортски центар и спортски терени

Јужно од планираног парка лоциран је спортски центар и спортски терени у блоку број 4 између улица Младена Лесковца на северу, Стефана Дечанског на истоку, Живојина Ђулума на југу и Темеринске улице на западу. Површина комплекса спортског центра износи 2,11 ha. Планира се изградња спортског центра чији су садржаји значајни за шира подручја.

У оквиру спортског центра планира се изградња спортских терена и игралишта и пратећих објеката. Максимална спратност објеката је П+2 или високо приземље са галеријом, уз максималан индекс заузетости парцеле до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %.

Не дозвољава се изградња објеката у заштитном појасу инсталација водне инфраструктуре.

За простор намењен спортским центру и спортским тернима обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за потребе центра, према нормативима за паркирање који су дефинисани у Табели број 2: Нормативи за паркирање, у оквиру подтачке 8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

Локације за које је израђен или ће се израдити урбанистички пројекат на основу Плана генералне регулације

Локације за које је израђен или ће се израдити урбанистички пројекат на основу Плана генералне регулације представљају посебано издвојену просторну целину за коју се овим планом не дефинишу правила уређења и грађења. Овим планом су илустративно приказане намене површина унутар целине, а како би се стекао увид у простор као целину.

У оквиру ове целине издвајају се површине јавне намене – мерно-регулациона станица расадник, парковски уређена површина, зеленило са верским објектом и саобраћајне површине, хидротехнички објекат – отворени канал.

8.3. Површине осталих намена

8.3.1. Општа правила грађења

Максималне планиране спратности објеката по наменама, приказане су на графичком приказу број 2 „ План намене површина, регулације нивелације и саобраћаја".

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

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

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

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на сопственој парцели а према нормативима дефинисаним за појединачне намене који су прецизирани у Табели број 2, у оквиру подтачке 8.4.1.

Препуштање грађевинских елемената као што су еркери, балкони и сл. дозвољено је на максимално 50 % фасаде на етажама изнад приземља објекта. Препусти од хоризонталне пројекције фасаде објекта максимално износе 1,2 m.

У склопу објеката у намени породичног становања на којима се изводи кос кров нагиба до 30° могуће је формирати поткровље. Максимална висина надзитка је 1,6 m. Поткровна етажа подразумева једну корисну етажу у оквиру које се не дозвољава формирање дуплекса.

За објекте у намени пословања на улазним правцима сугерише се изградња равних кровова или плитких косих кровова сакривених иза атике.

Плитки коси кровови (малог нагиба до 10°) граде се скривени иза атике тако да одају утисак равног крова.

Могућа је изградња зелених кровова.

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

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

Реализацији планираних садржаја, претходи насипање простора на безбедну коту.

Пре почетка радова извршити све потребне статичке провере, узимајући у обзир састав и носивост терена, како би се обезбедила максимална сигурност објеката.

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за нове комплексе величине од 1 ha и веће, као и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложену организацију садржаја на комплесу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

8.3.2. Породично становање

Породично становање планира се у блоку број 9 и у деловима блокова бр. 3, 4, 5, 10 и 11. У оквиру ове намене, могуће је реализовати различите садржаје за задовољење свакодневних потреба становника и остале активности које се могу уклопити у намену становања.

У оквиру зоне која је намењена породичном становању, највећи део простора је приведен намени, односно објекти су на терену реализовани.

Подручје породичног становања представља потенцијал за развој различитих активности, првенствено делатности које се могу обављати у објектима (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), чиме је омогућено прожимање различитих намена. Највећи број објеката породичног становања је уз Улицу Боже Кузмановића и Повртарску.

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

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица и у другим случајевима.

Главни објекат на грађевинској парцели може бити постављен као слободностојећи или као двојни.

За слободностојеће објекте, минимална површина парцеле износи 400 m^2, а минимална ширина уличног фронта 12 m.

За двојне објекте – минимална површина парцеле износи 200 m^2, а минимална ширина уличног фронта 10 m.

Грађевинска линија објеката породичног становања је удаљена од 3 до 5 m од регулационе, или се положај објекта прилагођава суседним изграђеним објектима и дефинише за сваки објекат појединачно.

Положај објеката на парцели као и однос према суседним објектима дефинисани су у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Степен заузетости на парцели је до 40 %, а индекс изграђености до 1,2.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат.

Спратност стамбених објеката је приземље, П+Пк, П+1 или П+1+Пк.

Могућа је изградња подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Учешће зелених површина на парцели износи минимално 30 %.

Кота готовог пода приземља за објекте стамбене намене може бити максимално 1,2 m виша од коте терена, а кота пода приземља пословног објекта максимално 0,2 m.

Помоћни објекти (летње кухиње, оставе, гараже, котларнице и сл.), планирају се искључиво као приземни (максималне светле висине етаже 3 m), а формирају као слободностојећи објекти или као анекси главног објекта. Ове објекте позиционирати у унутрашњости парцеле, односно у продужетку дворишног дела главног објекта.

Развијена нето корисна површина свих објеката изграђених на грађевинској парцели не може бити већа од 480 m².

На парцели се планира изградња једног породичног стамбеног објекта са максимално три јединице. Дозвољена је изградња пословног објекта без становања на парцели, али не и типа хале, у којој би се вршила производна или складишна делатност.

На грађевинској парцели, у делу главног објекта или у засебном приземном објекту, могућ је развој пословних делатности (трговина, услуге, занатство и друго). Пословни садржаји не смеју да ремете основну стамбену намену простора у смислу буке, загађења ваздуха, повећане саобраћајне фреквентности, нарушавања услова паркирања и слично.

Отварање прозора на бочним фасадама стамбеног објекта дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе парцеле суседа (која припада осталом грађевинском земљишту) минимално 2,5 m, а од фасаде суседног стамбеног објекта минимално 4 m. Уколико је растојање бочне фасаде од границе парцеле суседа минимално 1 m, могуће је отварање високопарапетних прозора (висине парапета 1,8 m или више).

За изграђене породичне стамбене објекте, чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Објекте на парцели позиционирати, пројектовати и извести у складу са важећим прописима из домена противпожарне заштите.

Објекти се могу покривати косим крововима, плитким крововима заклоњеним иза атике, или равним (непроходним или проходним) крововима. Изградња мансардних кровова није дозвољена.

Уместо поткровља могуће је формирати етажу пуне спратне висине и то на максимално 50 % површине основе објекта. Повлачење завршне етаже обавезно је у односу на уличну фасаду/фасаде објекта, минимално за 2 m.

Ограђивање парцеле у намени породичног становања могуће је применом транспарентних, озиданих или зелених ограда (ограда од садног материјала), односно њиховим комбиновањем. Озидани делови ограде могу бити високи максимално 0,9 m. Укупна висина ограде (озиданог и транспарентног дела заједно), не треба да прелази 1,8 m.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за сопствене потребе према нормативима за паркирање који су дефинисани у Табели број 2 у оквиру подтачке 8.4.1.

Постојећи легално изграђени објекти као и објекти који се прихватају у поступку озакоњења објеката се задржавају и могу се доградити или надоградити. Дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање планираних параметара дефинисаних за ову намену.

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

8.3.3. Општеградски центар

Општеградски центар чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине код којих је становање обавезан садржај.

Општеградски центри планирају се уз Темерински пут у блоковима бр. 2, 3, 10 и 11.

Објекте је могуће градити у прекинутом и непрекинутом низу. Могућа је изградња слободностојећих објеката на парцелама чији положај, облик и окружење то омогућавају.

Минимална површина парцеле за изградњу објеката је 600 m^2, а ширина уличног фронта 15 m. Изузетак представљају постојеће (затечене) парцеле чија површина износи минимално 500 m^2. На оваквим парцелама је могућа изградња објеката у намени општеградски центар у складу правилима дефинисаним за ту намену.

У оквиру намене општеградски центри планирани објекти се граде као пословни, стамбено-пословни или стамбени објекти. У оквиру стамбених објеката обавезно је формирање пословног садржаја у уличном делу приземља објекта.

Спратност објеката је максимално до П+2+Пс, односно до П+4 у специфичним случајевима.

Могућа је изградња подрумске етаже. Подрумска етажа се намењује искључиво за гаражирање возила и техничке просторије.

Степен заузетости на парцели, односно комплексу је 40 % до 50 %;

За пословне и стамбено-пословне објекте степен заузетости износи 50 %;

За стамбене објекте степен заузетости износи 40 %.

На парцелама чија површина износи више од 1500 m^2 планиран је степен заузетости до 50 % и максимална спратност објеката до П+4. На парцелама већим од 1.500 m^2 могуће је поставити два објекта како би се постигла боља функционална и просторна организација.

Повучену етажу формирати тако да се повлачење формира у зонама објеката орјентисаним ка породичном становању, односно да се пун габарит повучене етаже формира у зони објекта орјентисаној ка уличној регулацији.

Повучен спрат формирати као завршну спратну етажу уз обавезно павлачење габарита. Повучена етажа може заузимати максимално 70 % доње/пуне етаже.

Неизграђен простор могуће је користити као проходну кровну терасу.

У зони кровне терасе не дозвољава се наткривање надстрешницама, перголама или сличним конструктивним елементима.

Планирани објекти на парцелама уз Темерински пут постављају се на регулациону линију, која је истовремено и грађевинска.

Могуће је формирање препуста на фасадама пуних спратних етажа, на максимално 50 % површине. Препусти износе максимално 1,2 m.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за сопствене потребе, према нормативима за паркирање који су дефинисани у Табели број 2 у оквиру подтачке 8.4.1.

Кровове формирати као равне или плитке косе сакривене иза атике, максималног нагиба до 10 %.

Код непрекинутих низова за приступ на парцелу обавезни су пасажи димензије 3 × 3,5 m.

Објекте на парцели позиционирати, пројектовати и извести у складу са важећим прописима из домена противпожарне заштите.

У специфичним случајевима, обавезно је обједињавање парцела, а како је приказано на графичком приказу „План намене површина, регулације нивелације и саобраћаја".

У зонама контаката намена породичног становања и општеградског центра, обавезно је на парцели намењеној општеградском центру формирати звучну и визуелну баријеру у форми **зеленог заштитног појаса** уз границу парцеле у зони 5 m, а како је приказано на графичком приказу број 2 „План намене површина, регулације нивелације и саобраћаја". Овај појас је сачињен од високог зеленила и жбуња, а како је дефинисано на графичком приказу број 6 „Синхрон план инфраструктуре и зеленила" у размери 1:2500.

Минимум 30 % парцеле која је намењена општеградском центру треба да буде под зеленилом. Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за израчунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила.

8.3.4. Пословање на улазним правцима

На парцелама намењеним пословању на улазним правцима могућа је реализација објеката у оквиру којих се могу одвијати активности из домена терцијарних делатности и производног занатства, а како је дефинисано у одељку 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, у пододељку 1.2. Намена простора.

На површинама намењеним пословању на улазним правцима које се налазе непосредно уз Темерински пут не дозвољава се реализација садржаја из домена производног занатства и комуналних делатности.

У оквиру намене пословања на улазним правцима у склопу објекта могуће је формирати једну стамбену јединицу за чувара, односно стамбену површину до 100 m^2.

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

Максимална висина објеката износи 15 m.

Спратност објеката је од П до П+2+Пс.

Спратност П+2+Пс, односно могућност формирања повучене треће спратне етаже, односи се на објекте трговачке делатности. За ове објекте максималан индекс изграђености износи 2.

За све остале објекте у оквиру намене пословања на улазним правцима, максимална планирана спратност је до П+2 а индекс изграђености 1,5.

Спратност П+2+Пс подразумева формирање завршне етаже као повучене у односу на основни габарит објекта. Повучена етажа може заузимати максимално 70 % доње/пуне етаже.

Повучену етажу формирати тако да се повлачење формира у зонама објеката орјентисаним ка породичном становању, односно да се пун габарит повучене етаже формира у зони објекта орјентисаној ка уличној регулацији.

Заступљеност зелених површина на парцели износи минимално 20 %, уз минимално 60 % учешћа високог зеленила (дрвећа).

Објекте веће спратности у оквиру парцеле или комплекса оријентисати ка уличном фронту, а објекте нижих спратности поставити у дубини парцеле.

Грађевинска линија поставља се на 5 m од регулационе.

Од овог правила се одступа у случају реализованих објеката који су постављени на регулациону линију. У случају њихове доградње, грађевинску линију поставити на 5 m од регулационе линије.

Минимална површина парцела износи 1000 m^2 док се максимална не условљава.

Минимална ширина уличног фронта износи 25 m.

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

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

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

Објекте на парцели позиционирати, пројектовати и извести у складу са важећим прописима из домена противпожарне заштите.

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

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

Манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса/парцеле.

Паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за сопствене потребе, према нормативима за паркирање који су дефинисани у Табели број 2 у оквиру подтачке 8.4.1.

У оквиру намене пословање на улазним правцима, могуће је реализовати нове станице за снабдевање горивом или постојеће допунити адекватним ужим или ширим садржајима, а у складу са условима дефинисаним у подтачки 8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

На слободном простору уз објекте пословања планира се садња дрвећа на поплочаним платоима или постављање озелењених жардињера и цветних стубова.

У оквиру намене пословање на улазним правцима налази се и постојећа станица за снабдевање горивом која се задржава. Могућа је њена замена или реконструкција а у складу са условима датим у подтачки 8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

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, 76/23 и 19/25),
- Закона о заштити од пожара и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15),
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

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

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

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

Најмања ширина коловоза која је Планом предвиђена је 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4 m, а на саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8 m.

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

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

Висина пешачких платформи које опслужују аутобуска стајалишта морају бити 18 cm у односу на коловоз. Њихова минимална ширина је 1,5 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

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

У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), може имати максимално два саобраћајна прикључка и то по један на сваку улицу. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

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

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

Директни колски прилази ка Државном путу IIA-100 (Темерински пут) нису дозвољени осим у случају прикључења на сервисну саобраћајницу дуж пута.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. У случају да се одговарајућа засена, садњом високог зеленила, може се обезбедити и око планираних паркинга, онда треба избегавати дрвореде унутар паркинга.

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.

Табела број 2: **Нормативи за паркирање**

Врста објекта	Минималан број паркинг-места
Вишепородично становање	1,3 паркинг-место на једну стамбену јединицу
Породично становање	2 паркинг-места на једну стамбену/пословну јединицу 3 паркинг-места за две стамбене/пословне јединице 4 паркинг-места за три стамбене/пословне јединице
Управна зграда, банка, пословна зграда, административна установа и сл.	1 паркинг-место на 50 m^2 (нето површине)*
Образовна установа (вртић, школа, факултет и сл.)	1 паркинг-место на 100 m^2 (нето површине)*
Продајни центри („shopping mall", „retail park" и сл.)	1 паркинг-место на 20 m^2 (нето површине)**
Трговина и сл.	1 паркинг-место на 30 m^2 (нето површине)**
Угоститељски објекти	1 паркинг-место на 15 m^2 (нето површине)***
Хотел	1 паркинг-место на 40 m^2 (нето површине)*

Магацински објекти	**1 паркинг-место на 200 m^2 (нето површине)**
Спортски објекат	**20 паркинг-места на 100 места за седење на трибинама**
Биоскоп, позориште, аудиторијум и сл.	**20 паркинг-места на 100 места за седење**

*Приликом обрачуна паркинг-места за: управне зграде, банке, пословне и административне објекте, образовне установе и хотеле, не рачунају се површине за комуникацију (степеништа, лифтови и ходници), санитарне чворове и зелене проходне терасе.

**Приликом обрачуна паркинг-места за трговине, продајне центре, производне и индустријске објекте, не рачунају се површине намењене магацинском простору и санитарним чворовима.

***Приликом обрачуна паркинг-места за угоститељске објекте, не рачунају се површине за комуникацију, кухињски и магацински простор, ни површине за санитарне чворове, већ само простор за боравак гостију.

По истим нормативима из Табеле број 2 потребно је обезбедити и паркинг-места за бицикле, од чега најмање половина мора бити смештана у наткривеним просторима (бицикланама).

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

Станице за снабдевање горивом

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем.

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

- места за истакање за све врсте горива,
- места за пуњење возила електричном енергијом,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,

- сервисне радионице,
- угоститељства,
- паркинга.

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

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

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

Општи услови за постављање инсталација дуж Државног пута ПА-100

Укрштање са путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.

Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута увећана за по 3,00 m са сваке стране.

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

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 паралелно вођење инсталација са путем

Инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање).

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

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

Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут

Стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 m мерено од границе путног земљишта за државни пут другог реда), 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.

Обезбеди сигурносну висину од 7,00 m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

8.4.2. Услови за реализацију водне инфраструктуре

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

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

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.

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде постављају се у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије, и у просторији за водомере лоцираном унутар самог објекта. Просторија за водомере мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm.

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

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

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

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

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту

новопланираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

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

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.3. Услови за реализацију енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

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

9. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ

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

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

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

10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, у намени породичног становања, до изградње планиране секундарне канализационе мреже, отпадне воде одводиће се преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника. Заливни систем, за потребе одржавања зеленила, снабдеваће се водом из подземних водоносних слојева преко једног или више бушених бунара.

Такође, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за нове комплексе величине од 1 ha и веће, као и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложену организацију садржаја на комплесу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

Утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за простор у намени спортски центар и спортски терени.

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. Изводи из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030.....А4

1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду.....А3

1.3. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (спровођење плана) А3

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

3. План регулације површина јавне намене са елементима парцелације 1:2500

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

5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 1:2500

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

– Карактеристични попречни профили.....1:100, 1:300.

План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута 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 улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 20/10) у делу за који се доноси овај план.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи и План детаљне регулације Мали Београд-Велики рит II у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 53/16 и 30/18) у делу за који се доноси овај план, односно у делу регулационе линије дуж западне стране Улице Емануела Јанковића од осовинске тачке 9192t до осовинске тачке 9193t.

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

О б р а з л о ж е њ е

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

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

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

Скупштина Града Новог Сада је на III седници од 27. септембра 2024. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/24).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду обављен је у периоду од 17. октобра 2024. године до 31. октобра 2024. године. У току раног јавног увида достављене су две примедбе.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 113. седници одржаној 5. децембра 2024. године, на 118. седници одржаној 27. фебруара 2025. године и на 127. седници одржаној 5. јуна 2025. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид, о чему је сатавила Извештај број V-35-890/24 од 5. јуна 2025. године.

Планом детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду обухваћено је подручје у северном делу града Новог Сада, површине од 44,78 ha у Катастарској општини Нови Сад I и КО Нови Сад III.

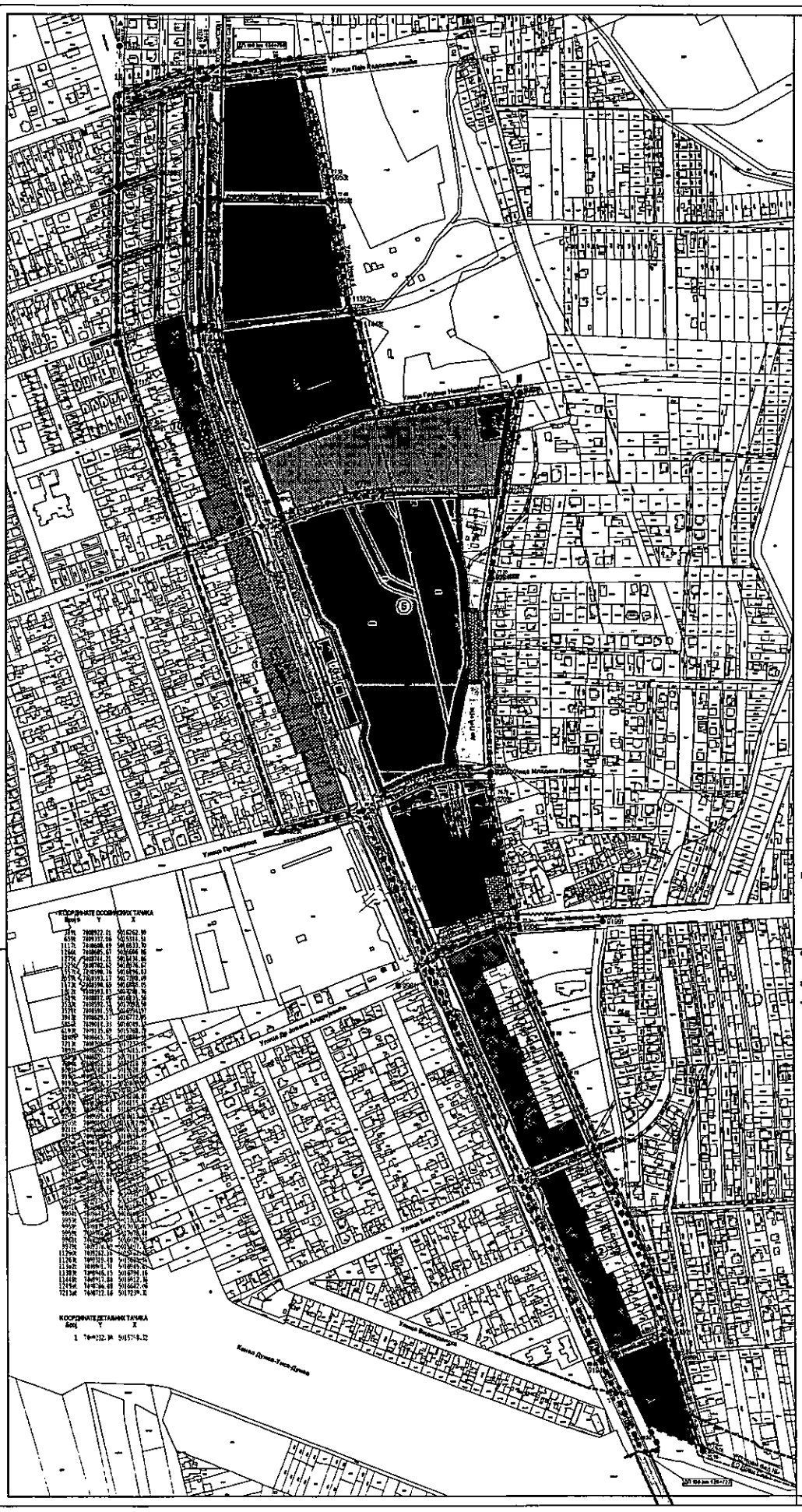
Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) обухваћени простор претежно је намењен за општеградске центре, пословање на улазним правцима, породично становање и спортски центар, а Планом генералне регулације простора за породично становање 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) обухваћени простор претежно је намењен за породично становање, општеградски центар, пословање на улазним правцима, спортске центре и спортске терене, расадник, парк, комуналне и саобраћајне површине.

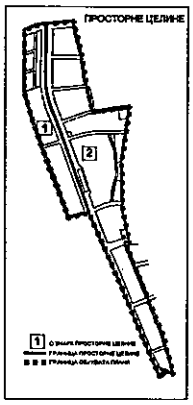
Циљ доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења у складу са смерницама из Генералног урбанистичког плана.

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

Покрајински завод за заштиту природе; Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Електропривреда Србије“ акционарско друштво Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад и Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић





ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (до П+1+Пс)
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР (до П+2+Пс*)
СПРАТНОСТ до П+4 ЗА ПАРЦЕЛЕ min.1500m²
ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА (до П+2+Пс)
СТАНИЦЕ ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
СПОРТСКИ ЦЕНТРИ И СПОРТСКИ ТЕРЕНИ (до П+2)
ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ (црпне станице и трансформаторска станица)
ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ИЗРАЂЕН ИЛИ ЋЕ СЕ ИЗРАДИТИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ НА ОСНОВУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАСАДНИК
ПАРКОВСКИ УРЕЂЕНА ПОВРШИНА
ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА СА ВЕРСКИМ ОБЈЕКТОМ
МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА
ОТВОРЕНИ КАНАЛ
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

РЕЖИМ КОРИШЋЕЊА
ЗЕЛЕНИ ЗАШТИТНИ ПОЈАС

КОЛОВОЗ
КОЛСКО-ПЕШАЧКА ПОВРШИНА
ПАРКИНГ
БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
СТАЦИОНАЖА ПУТА
ЗАШТИТНИ ПОЈАС ХИДРОТЕХНИЧКОГ ОБЈЕКТА
ЗАШТИТНИ ПОЈАС ОДБРАМБЕНОГ НАСИПА-ПЛАН

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ТЕМЕРИНСКОГ ПУТА У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
БРОЈ БЛОКА
ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Р-1:2500

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ДИНА ВУЧИНИЋ

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

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ТЕМЕРИНСКОГ ПУТА У НОВОМ САДУ			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Т. БУРСАЋ, дипл. инж. арх.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, РЕГУЛАЦИЈЕ, НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА	
ОБРАЂИВАЧ	Ј. БОГДАНОВИЋ-ВАЛЕНТИЋ, дипл. инж. арх. ДЕЖЕЖИЋ, дипл. инж. арх. Н. ПАУНИЋ, дипл. инж. арх.	НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА	ГРАД НОВИ САД	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Т. БУРСАЋ, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЗАДАТКА	ДАТУМ	РАЗМЕРА	БРОЈ
ДИРЕКТОР	Д. ЖИВАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.	1.4.12/24	02.2026	1:2500	2

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

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ТЕМЕРИНСКОГ ПУТА У НОВОМ САДУ:

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Татијана Д. Бурсаћ
дипл. инж. арх.
200 0150 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

У Новом Саду, 05.02.2026. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-890/24
Дана: 05.06.2025. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ТЕМЕРИНСКОГ ПУТА У НОВОМ САДУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду обављена је на 113. седници Комисије за планове одржаној дана 05.12.2024. године, 118. седници Комисије за планове одржаној дана 27.02.2025. године и на 127. седници Комисије за планове одржаној дана 05.06.2025. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, у свечаној сали "Милош Савић" на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

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

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду, усвојена на III седници од 27. септембра 2024. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 50/24) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 17.10.2024. године до 31.10.2024. године.

Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 113. седници одржаној 05.12.2024. године Комисије за планове је разматрала Нацрта плана детаљне регулације и том приликом донела Закључак број V-35-890/24 којим је констатовано да је текст за Нацрт плана потребно кориговати на следећи начин: кориговати површину обухвата предметног плана у складу са усменим указивањем обрађивача, допунити Нацрт плана условима за паркирање по наменама, размотрити могућност планирања слободностојећих објеката у обухвату плана, на страни 49. брисати речи „због ватрогасних услова“, проверити границе обухвата директне примене планског документа ширег подручја (нарочито уз улицу Отокара Кершованија), преиспитати правила обједињавања на целом обухвату плана и усвојити једнобразне критеријуме, преиспитати регулациону линију парцела које улазе у две катастарске општине и утврдити услове за доградњу/промену намене постојећих објеката.

На 118. седници одржаној 27.02.2025. године Комисије за планове поново је разматрала Нацрта плана детаљне регулације и том приликом констатовала да је текст поново потребно кориговати. Комисија за планове прихватила је промену граница обухвата плана по усменом указивању обрађивача плана уз обавезну проверу укупне површине обухвата плана као и преиспитивање биланса површина у оквиру нумеричких показатеља. Констатована је и потреба корекције текста Нацрта плана у делу дефинисања повученог спрата тако да се избрише повлачење у односу на конструктивни растер, а предвидети повлачење у односу на габарит објекта, преиспитивања саобраћајних решења и усклађивање сервисне саобраћајнице са законском регулативом, у оквиру правила уређења којим се регулише општеградски центар потреба за појашњењем констатације која се односи на постојеће парцеле, тако што ће на њима бити могућа изградња, и то као изузетак и потреба за преиспитивањем нормативе за паркирање за породично становање.

На 127. седници одржаној 05.06.2025. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23), уз потребну корекцију. Корекција се односи на поновно разматрање саобраћајног решења и повлачење регулационе линије чиме би се проширила приступна саобраћајница у зони блока број 2 и формирао саобраћајни прикључак минималне ширине од 5 метара за парцелу општеградског центра, у табели „Нормативи за паркирање“ на 52. страни потребно је дефинисати објашњење за звездице и у тексту Нацрта плана потрабно је приспитати нормативе за паркирање по наменама.

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 127. седнице Комисије за планове од 05.06.2025. године.

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

Секретар Комисије

Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер

Председник Комисије

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ВД Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-890/24
Дана: 15.01.2026. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ТЕМЕРИНСКОГ ПУТА У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 152. (јавној) седници која је одржана дана 15.01.2026. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 09,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду.

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

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду, усвојена на III седници од 27. септембра 2024. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 50/24) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 17.10.2024. године до 31.10.2024. године.

Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 113. седници одржаној 05.12.2024. године Комисије за планове је разматрала Нацрта плана детаљне регулације и том приликом донела Закључак број V-35-890/24 којим је констатовано да је текст за Нацрт плана потребно кориговати на следећи начин:

кориговати површину обухвата предметног плана у складу са усменим указивањем обрађивача, допунити Нацрт плана условима за паркирање по наменама, размотрити могућност планирања слободностојећих објеката у обухвату плана, на страни 49. брисати речи „због ватрогасних услова“, проверити границе обухвата директне примене планског документа ширег подручја (нарочито уз улицу Отокара Кершованија), преиспитати правила обједињавања на целом обухвату плана и усвојити једнобразне критеријуме, преиспитати регулациону линију парцела које улазе у две катастарске општине и утврдити услове за доградњу/промену намене постојећих објеката.

На 118. седници одржаној 27.02.2025. године Комисије за планове поново је разматрала Нацрт плана детаљне регулације и том приликом констатовала да је текст поново потребно кориговати. Комисија за планове прихватила је промену граница обухвата плана по усменом указивању обрађивача плана уз обавезну проверу укупне површине обухвата плана као и преиспитивање биланса површина у оквиру нумеричких показатеља. Констатована је и потреба корекције текста Нацрта плана у делу дефинисања повученог спрата тако да се избрише повлачење у односу на конструктивни растер, а предвидети повлачење у односу на габарит објекта, преиспитивања саобраћајних решења и усклађивање сервисне саобраћајнице са законском регулативом, у оквиру правила уређења којим се регулише општеградски центар потреба за појашњењем констатације која се односи на постојеће парцеле, тако што ће на њима бити могућа изградња, и то као изузетак и потреба за преиспитивањем норматива за паркирање за породично становање.

На 127. седници одржаној 05.06.2025. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23), уз потребну корекцију. Корекција се односи на поновно разматрање саобраћајног решења и повлачење регулационе линије чиме би се проширила приступна саобраћајница у зони блока број 2 и формирао саобраћајни прикључак минималне ширине од 5 метара за парцелу општеградског центра, у табели „Нормативи за паркирање“ на 52. страни потребно је дефинисати објашњење за звездице и у тексту Нацрта плана потрабно је приспитати нормативе за паркирање по наменама.

Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 30 радних дана и то од 07.11.2025. године до 19.12.2025. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 07.11.2025. године).

У току јавног увида достављене су четири (4) примедбе и једна допуна примедбе на Нацрт плана и пет (5) мишљења ималаца јавних овлашћења.

На 152. (јавној) седници која је одржана 15.01.2026. године (чије одржавање је објављено у Дневном листу „Дневник“ дана 07.11.2025. године као и на интернет страни Града Новог Сада заједно са текстом огласа за јавни увид), Комисија за планове је разматрала достављене примедбе, предлоге и сугестије као и мишљења ималаца јавних овлашћења обрађена кроз Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду. Након јавног дела седнице, на којем је омогућено подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, у затвореном делу седнице Комисија за планове је донела следеће Закључке:

Примедбе су доставили:

1. Оливер Зевеђи и Јелена Глишић Зевеђи, Лазе Нанчића број 45, Нови Сад (опуномоћени адвокат Максимовић Иван) ;
2. Дејан Иванић из Новог Сада (опуномоћени адвокат Максимовић Иван);
3. Ивана Цветковић, маст. инж. арх., Мирослава Антића 5, Нови Сад;
4. ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ СТАКАЛА ИВАНИЋ НОВИ САД, Мојковачка бр. 9, Нови Сад (опуномоћени адвокат Максимовић Иван);
5. допуна примедбе бр. 4. ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ СТАКАЛА ИВАНИЋ НОВИ САД, Мојковачка бр. 9, Нови Сад (опуномоћени адвокат Максимовић Иван).

Мишљења су доставили:

1. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада,
2. Транснафта, Пут Шајкашког одреда 8
3. Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације,
4. Покрајински завод за заштиту природе и
5. Електропривреда Србије.

Примедба број 1:
(Подносилац: Оливер Зевеђи и Јелена Глишић Зевеђи из Новог Сада (пуномоћ: Максимовић Иван, адвокат)

Примедба се односи на парцеле бр. 1414/7, 1414/12, 1414/13 и 1414/17 КО Нови Сад I на којима су подносиоци делом власници. Примедба се односи на планирану намену парцела (јавна саобраћајна површина). Тражи се укидање планиране јавне намене (јавне саобраћајне површине) и планирање намене породичног становања као на суседним парцелама.

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

Примедба број 2:
(Подносилац: Дејан Иванић из Новог Сада (пуномоћ: Максимовић Иван, адвокат))

Примедба се односи на објекте изведене на парцели број 490/5 КО Нови Сад I која је у власништву подносиоца примедбе, и делове парцела 491 и 10375/32 КО Нови Сад I, у власништву града, односно делове објеката изведене на њима. Примедба се односи на објекте који су у делу изграђени на планираним јавним површинама. Примедбом се предлаже да се планским документом дозволи озакоњење предметних објеката уз образложење да је плански документ потребно ускладити са стањем на терену.

Комисија за планове не прихвата примедбу уз образложење обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана.

Примедба број 3:
(Подносилац: Ивана Цветковић)
Примедба се односи на парцелу број 1424/2 КО Нови Сад I и састоји из 8 делова.

3.1 „Примедба на положај грађевинске линије код постојећих објеката".
Примедба се односи на дефинсање грађевинске линије за већ изграђене објекте у случају њихове доградње или надоградње. Примедбом се предлаже да се омогући задржавање грађевинске линије на регулационој без обзира на то да ли се врши реконструкција, доградња или поновна изградња. У блоку 6 постоје девастирани објекти на регулационој линији чија је обнова готово онемогућена ускраћивањем поклапања грађевинске и регулационе линије.

Комисија за планове не прихвата примедбу 3.1. уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.2 „Примедба на забрану складишта у зони пословања на улазним правцима"
Примедба се односи на тачку 8.3.4. Нацрта плана којом се одређује да се на површинама намењеним пословању на улазним правцима које се налазе непосредно уз Темерински пут не дозвољава реализација садржаја из домена производног занатства, скалдиштења и комуналних делатности, а што је супротно карактеру терцијарних и сервисних делатности које функционално захтевају минималне складишне површине, што онемогућава обављање већине делатности које план сам дефинише као дозвољене.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу 3.2. уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.3 „Потеба за већим учешћем стамбених површина"
Примедба се односи на тачку 8.3.4. која се односи на могућност формирања једне стамбене јединице за чувара у оквиру објекта, површине до 100 m^2. Предлаже се да се омогући „пренамена горњих етажа у стамбене површине" уз образложење да би се на тај начин омогућила функционална и одржива изградња у зони која се тек развија и има стамбено-пословни карактер.

Комисија за планове не прихвата примедбу 3.3. уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.4. „Примедба на обавезан проценат зеленила у зони пословања"
Примедба се у првом делу односи на неусаглашеност прописаних минималних процената заступљености зеленила на парцелама у зонама намењеним пословању на улазним правцима.
Примедба се у другом делу односи на дефинисане услове везане за заступљеност зелених површина на парцелама у намени пословања на улазним правцима уз образложење да прописана заступљеност зеленила чини изградњу објеката економски неисплативом.
Примедбом се предлаже изузеће блока 6 из правила за озелењавање парцеле уз образложење да се ова зона већ граничи са расадником и парковски уређеним површинама, те висок проценат зеленила на самој парцели не доприноси квалитету јавног простора, али значајно нарушава могућност развоја пословања. Такође, примедбом се предлаже „ Брисање овог дела или изузеће пословних објеката".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу 3.4. уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.5 „Примедба на нормативе за паркирање“
Примедба се односи на нормативе за паркирање дате у табели у оквиру тачке 8.4.1. Предлаже се усклађивање са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу а према нормативима 1 ПМ/70m^2 за административне и сличне делатности, 1 ПМ/200m^2 за производне и магацонске објекте и 1 ПМ/100m^2 за трговачке делатности....

Комисија за планове не прихвата примедбу 3.5. уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.6. „Примедба на коефицијент изграђености на угаоним парцелама“
Примедбом се наводе поједини параметри за намену општеградски центри и предлаже се њихова имплементација за објекте у Блоку 6 орјентисане ка Темеринском путу на начуин да се омогући повећање индекса изграђености на 2 и спратности на П+4.

Комисија за планове не прихвата примедбу 3.6. уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.7 „Примедба на ограничење препуста“
Примедбом се предлаже додавање могућности израдње транспарентне надстрешнице у зони приземља са препустом 2m, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу, а што омогућава обављање пословање током неповољноих временских услова.

Комисија за планове примедбу 3.7. сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.8 „Приступ парцели – потреба за колским прилазима са две саобраћајнице“
Примедба се односи на тачку 8.4.1 у делу „Услови за обезбеђење приступа парцели“
Примедбом се предлаже брисање одредбе која ограничава могућност приступа само једне саобраћајне површине уз образложење да би могућност приступа парцели са обе саобраћајнице омогућило функционалнију организацију предметне парцеле на којој би се обављала делатниост сервисирања моторних возила.

Комисија за планове примедбу 3.8. прихвата. Потребно је у текст Нацрта плана додати текст да уколико парцела излази на две улице може имати два саобраћајна прикључка, на обе саобраћајнице.

Примедба број 4:
(Подносилац: ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ АУТО СТАКАЛА ИВАНИЋ НОВИ САД (пуномоћ: Максимовић Иван, адвокат))

Примедба се састоји од три тематске целине (три дела)

Први део примедбе се односи на могућност парцелације и препарцелације парцела и опредељивање намена за исте. Примедбом се предлаже да се планом изостави спајање парцеле 10381/2 и дела парцеле 10381/1 са парцелом 1414/9. Такође се предлаже да се услови обавезно спајање парцела 1414/9, 1414/10 са парцелом 1414/8 и делом парцеле 1414/1.

Други део примедбе односи се на планирану спратност и предлаже се повећање планиране спратности са П+2+Пс на П+4+Пс уз образложење да је на Футошком путу омогућена реализација спратности до П+18.
Трећи део примедбе се односи на давање планске могућности за изградњу објеката на парцелама 1414/9 и 1414/10 до реализације предложене парцелације. Предлаже се могућност изградње објеката спаратности П, индекса заузетости 40% и изградња објеката за оне занатске делатности које производе гсове, отпадне воде, вибрације и друга штетна дејства, под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину, а да се приликом изградње таквих објеката примењују хигијенско-технички, еколошки противпожани и други стандарди.

Комисија за планове делимично не прихвата примедбу, а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Допуна примедбе број 4:
(Подносилац: ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ АУТО СТАКАЛА ИВАНИЋ НОВИ САД (пуномоћ: Максимовић Иван, адвокат))

Односи са на парцеле број 1414/9 и 1414/10 КО Нови Сад. Примедбом се предлаже измена правила грађења, тако да се на предметним парцелама предвиди индекс изграђености 3,2 уз образложење да је таква измена у складу са Генералним урбанистичким планом.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Мишљење број 1:
Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада у Мишљењу број 157/8-2024 од 12.11.2025. године констатује да су сви релевантни подаци унети у Нацрт плана.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 2:
Транснафта АД Панчево
Подносилац Мишљења број 13518/1-2025 од 14.11.2025. године наводи на на предметном подручју нема изграђених објеката, нити има у плану изградњу нових објеката, па у складу са тим, из домена свог рада нема примедби на предметни материјал.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 3:

Министарство унутрашњих послова Србије

Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду, у Мишљењу број 07.22.1. број 217-28-1771/25 од 18.11.2025. године, констатује да текст плана, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, у погледу Мера заштите од пожара и експлозија, треба да садржи: изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара, приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта, удаљеност између зона предвиђених за стамбене и објекте јавне намене и зона предиђених за индустријске објекте и објекте специјалне намене, безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозија, сигуноснеудаљености између објеката или њихово пожарно одвајање и могућности евакуације и спасавања људи. Такође, подносилац наводи законску и другу регулативу која се тиче мера заштите од пожара и експлозија и образлаже процедуру везану за мере заштите приликом издавања локацијских услова.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 4:

Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад

Покрајински завод за заштиту природе из Новог Сада у Мишљењу број 03 020-3555/2 од 20.11.2025. године констатовао је да је, увидом у планско решење утврђено, да мере заштите прописане Решењем о условима заштите природе 03020-3342/2 од 25.10.2024. године које је издао овај Завод, а које се односе на мере за заштитну зону еколошког коридора, интегрисане у нацрт планског документа и да, с обзиром на то, није сагласан да ова верзија Нацрта буде прихваћена као финална.

Комисија за планове прихвата мишљење, потребно је уградити наведене услове Покрајинског завода за заштиту природе у Нацрт плана.

Мишљење број 5:

АД „ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ“ у Мишљењу број 12.01.7081/399-25 од 13.11.2025. године обавештава да нема примедби и сугестија на Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

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

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

Саставни део овог Извештаја представља Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду.

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

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

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

ВД Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Дејан Михајловић

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

Дана:

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута
у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 09.09.2025. године, закључак број: 35-890/2024-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 радних дана и то од 07. новембра 2025. године до 19. децембра 2025. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП „Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Видовданско насеље", Нови Сад, Јована Андрејевића број 2а и Месне заједнице „Слана бара", Нови Сад, Ченејска улица број 54.

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

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 5 примедби које су доставили:

1. Оливер Зевеђи и Јелена Глишић Зевеђи, Лазе Нанчића број 45, Нови Сад (опупуномоћени адвокат: Максимовић Иван) ;
2. Дејан Иванић из Новог Сада (опупуномоћени адвокат: Максимовић Иван);
3. Ивана Цветковић, маст. инж. арх., Мирослава Антића 5, Нови Сад;
4. ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ СТАКАЛА ИВАНИЋ НОВИ САД, Мојковачка бр. 9, Нови Сад (опупуномоћени адвокат: Максимовић Иван);
5. (допуна примедбе бр. 4) ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ СТАКАЛА ИВАНИЋ НОВИ САД, Мојковачка бр. 9, Нови Сад (опупуномоћени адвокат: Максимовић Иван).

Примедба број 1:

(Подносилац: Оливер Зевеђи и Јелена Глишић Зевеђи из Новог Сада (пуномоћ: Максимовић Иван, адвокат)

Примедба се односи на парцеле бр. 1414/7, 1414/12, 1414/13 и 1414/17 КО Нови Сад I на којима су подносиоци делом власници. Примедба се односи на планирану намену парцела (јавна саобраћајна површина). Тражи се укидање планиране јавне намене (јавне саобраћајне површине) и планирање намене породичног становања као на суседним парцелама.

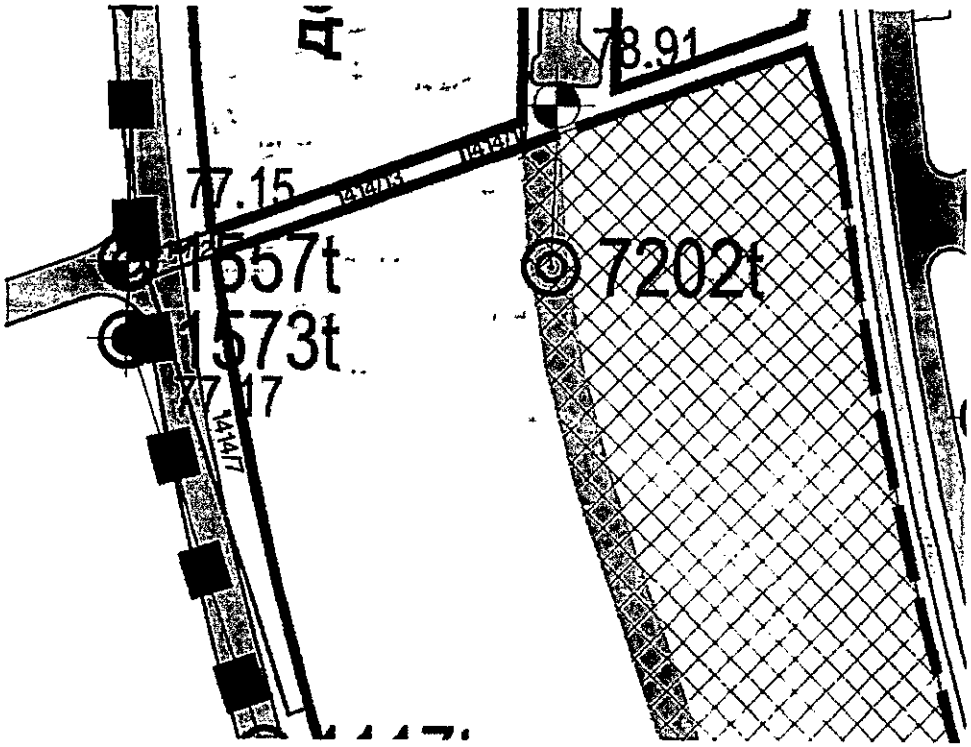
Примедба се не прихвата.

Образложење:

Парцеле број 1414/7 и 1414/12 представљају део планиране јавне саобраћајне површине, односно површине у склопу Улице Боже Кузмановића. Улица је на терену реализована.

Парцеле број 1414/13 и 1414/17 су планским решењем опредељене за јавну саобраћајну површину у функцији пешачког пролаза. Овим пролазом се омогућава комуникација између Улице Боже Кузмановића и Темеринског пута и представља једину комуникацију између наведених улица кроз блок приближне дужине 600 m. Овакво решење опредељено је и у важећој планској документацији и представља континуитет у планирању.

Напомињемо да наведене парцеле по својој структури и површини не испуњавају параметре неопходне за формирање грађевинске парцеле у намени породичног становања.



[redacted] 12

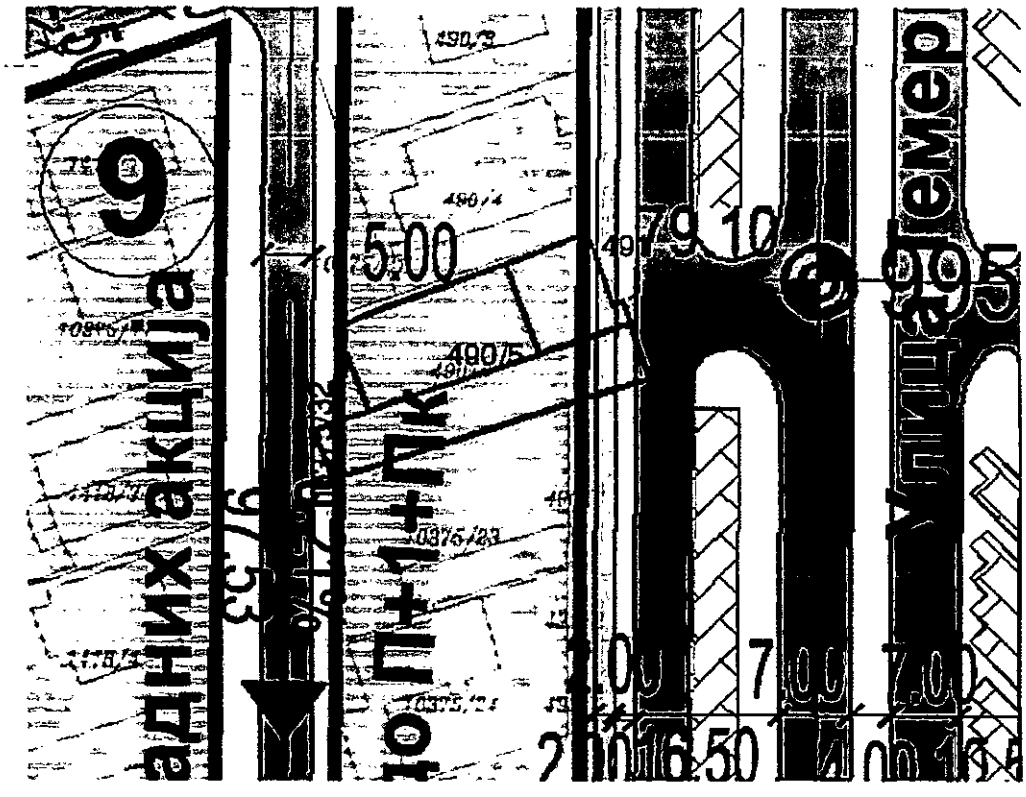
(Подносилац: Дејан Иванић из Новог Сада (пуномоћ: Максимовић Иван, адвокат))

Примедба се односи на објекте изведене на парцели број 490/5 КО Нови Сад I која је у власништву подносиоца примедбе, и делове парцела 491 и 10375/31 КО Нови Сад I, у власништву града, односно делове објеката изведене на њима. Примедба се односи на објекте који су у делу изграђени на планираним јавним површинама. Примедбом се предлаже да се планским документом дозволи озакоњење предметних објеката уз образложење да је плански документ потребно ускладити са стањем на терену.

Примедба се не прихвата

Образложење:

Делови парцела 491 и 10375/31 КО Нови Сад I су планирани за јавне саобраћајне површине. Задржавање објеката (делова објеката) на наведеним парцелама угрозило би функционисање планираних саобраћајних површина у Улици Омладинских радних акција и Темеринског пута који је уједно и државни пут. Изведени објекти заузимају површине намењене тротоарима, бициклистичкој стази, зеленим површинама и коловозу режијске саобраћајнице на Темеринском путу.



Примедба број 3:
(Подносилац: Ивана Цветковић)

Примедба се односи на парцелу број 1424/2 КО Нови Сад I и састоји из 8 делова.

3.1 „Примедба на положај грађевинске линије код постојећих објеката".
Примедба се односи на дефинсање грађевинске линије за већ изграђене објекте у случају њихове доградње или надоградње. Примедбом се предлаже да се омогући задржавање грађевинске линије на регулационој без обзира на то да ли се врши реконструкција, доградња или поновна изградња.

3.2 „Примедба на забрану складишта у зони пословања на улазним правцима"
Примедба се односи на тачку 8.3.4 којом се одређује да се на површинама намењеним пословању на улазним правцима које се налазе непосредно уз Темерински пут не дозвољава реализација садржаја из домена производног занатства, скалдиштења и комуналних делатности.

3.3 „Потеба за већим учешћем стамбених површина"
Примедба се односи на тачку 8.3.4 став 3 која се односи на могућност формирања једне стамбене јединице за чувара у оквиру објекта, површине до 100 m2. Предлаже се да се омогући „пренамена горњих етажа у стамбене површине" уз образложење да би се на тај начин омогућила функционална и одржива изградња у зони која се тек развија и има стамбено-пословни карактер.

3.4. „Примедба на обавезан проценат зеленила у зони пословања"
Примедба се у првом делу односи на неусаглашеност прописаних минималних процената заступљености зеленила на парцелама у зонама намењеним пословању на улазним правцима.
Примедба се у другом делу односи на дефинисане услове везане за заступљеност зелених површина на парцелама у намени пословања на улазним правцима уз образложење да прописана заступљеност зеленила чини изградњу објеката економски неисплативом.
Примедбом се предлаже изузеће блока 6 из правила за озелењавање парцеле уз образложење да се ова зона већ граничи са расадником и парковски уређеним површинама, те висок проценат зеленила на самој парцели не доприноси квалитету јавног простора, али значајно нарушава могућност развоја пословања. Такође, примедбом се предлаже „ Брисање овог дела или изузеће пословних објеката"

3.5 „Примедба на нормативе за паркирање"
Примедба се односи на нормативе за паркирање дате у табели у оквиру тачке 8.4.1. Предлаже се усклађивање са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу а према нормативима 1 ПМ/70m2 за административне и сл делатности, 1 ПМ/200m2 за производне и магацонске објекте и 1 ПМ/100m2 за трговачке делатности....

3.6 „Примедба на коефицијент изграђености на угаоним парцелама“

Примедбом се наводе поједини параметри за намену општеградски центри и предлаже се њихова имплементација за објекте у Блоку 6 орјентисане ка Темеринском путу на начуин да се омогући повећање индекса изграђености на 2 и спратности на П+4.

3.7 „Примедба на ограничење препуста“

Примедбом се предлаже додавање могућности израдње транспарентне надстрешнице у зони приземља са препустом 2 m а у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

3.8 „Приступ парцели – потреба за колским прилазима са две саобраћајнице“

Примедба се односи на тачку 8.4.1 у делу „Услови за обезбеђење приступа парцели“

Примедбом се предлаже брисање одредбе која ограничава могућност приступа само једне саобраћајне површине уз образложење да би могућност приступа парцели са обе саобраћајнице омогућило функционалнију организацију предметне парцеле на којој би се обављала делатниост сервисирања моторних возила.

Примедба се делимично прихвата, делимично не прихвата а делимично је неоснована

У делу:

3.1 Примедба се не прихвата

Образложење:

Само прописаним повлачењем сваког новоизграђеног објекта (односно дела објекта када је у питању доградња) на дефинисану грађевинску линију (5 m од регулационе) остварiће се јасна урбанистичка и обликовно архитектонска целина коју треба да има улазни правац.

3.2 Примедба се делимично не прихвата а делимично прихвата

Образложење:

Примедба се прихвата у делу који се односи на забрану реализације складишта у зони пословања на улазним правцима на површинама које се налазе непосредно уз Темерински пут“

Текст ће се кориговати тако да гласи: „На површинама намењеним пословању на улазним правцима које се налазе непосредно уз Темерински пут не дозвољава се реализација садржаја из домена производног знатства и комуналних делатности.

3.3 Примедба се не прихвата

Образложење:

Максимално учешће стамбеног простора у оквиру намене пословања на улазним правцима, дефинисано је Генералним урбанистичим планом.

3.4 Примедба се делимично прихвата а делимично се не прихвата

Образложење:

Примедба се прихвата у делу који се односи на прописане минималне проценте учешћа зелених површина на парцелама. У оквиру одговарјућег става у тачки 8.3.4 биће коригована техничка грешка на начин да се уместо прописаних минимилано 25% заступљености зеленила на парцели, дефинише минимално 20% .

Примедба се не прихвата у делу који се односи на изузеће обавезе учешћа зелених површина на предметној парцели и у блоку број 6. Генералним урбанистичким планом је прописан обавезан минимални проценат учешћа зеленила у оквиру намене пословање на улазном правцу.

3.5 Примедба се не прихвата

Образложење:

Нормативи уграђени у табелу 2 у оквиру тачке 8.4.1. представљају важеће нормативе за паркирање на територији целог града и производ су стручне анализе и усаглашавања са параметрима из Генералног урбанистичког плана.

3.6 Примедба је неоснована

Образложење:

За простор на ком се налази парцела 1424/2 опредељена је намена пословање на улазним правцима и није могуће разматрати нити примењивати параметре из других намена (општеградски центри)

3.7 Примедба је неоснована

Образложење:

У тачки 8.3.1 дефинисано је следеће : „Правила која нису дефинисана овим планом и нису у супротности са њим, примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени лист РС", број 22/15)

3.8 Примедба је неоснована

Образложење:

У тачки 8.4.1 у делу „Услови за обезбеђење приступа парцели" између осталог пише следеће:

„Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите

саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели."

То значи да ако грађевинска парцела није намењена породичном становању она може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), што је наш случај јер је парцела угаона, она и даље може имати два колска приступа али тако да је један колски приступ оријентисан на једну улицу, а други колски приступ на другу улицу. У случају да се жели имати само један колски приступ (једнина), онда се он даје на улицу мањег ранга, што би у нашем случају то било на улицу Грујице Новаковића.

Из свега овога следи да је примедба неоснована јер предметна грађевинска парцела није намењена породичном становању и може имати два колска приступа и то по један на сваку улицу посебно што се у примедби и тражи.

Примедба број 4:

(Подносилац: ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ АУТО СТАКАЛА ИВАНИЋ НОВИ САД (пуномоћ: Максимовић Иван, адвокат))

Примедба се састоји од три тематске целине (три дела)

Први део примедбе се односи на могућност парцелације и препарцелације парцела и опредељивање намена за исте. Примедбом се предлаже да се планом изостави спајање парцеле 10381/2 и дела парцеле 10381/1 са парцелом 1414/9. Такође се предлаже да се услови обавезно спајање парцела 1414/9, 1414/10 са парцелом 1414/8 и делом парцеле 1414/1.

Други део примедбе односи се на планирану спратност и предлаже се повећање планиране спратности са П+2+Пс на П+4+Пс уз образложење да је на Футошком путу омогућена реализација спратности до П+18.

Трећи део примедбе се односи на давање планске могућности за изградњу објеката на парцелама 1414/9 и 1414/10 до реализације предложене парцелације. Предлаже се могућност изградње објеката спаратности П, индекса заузетости 40% и изградња објеката за оне занатске делатности које производе гсове, отпадне воде, вибрације и друга штетна дејства, под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину, а да се приликом изградње таквих објеката примењују хигијенско-технички, еколошки противпожани и други стандарди.

Примедба се делимично не прихвата а делимично је неоснована.

Образложење:

Примедба се **не прихвата** у делу који се односи на предлог планског условљавања спајања парцела парцела 1414/9 и 1414/10 са парцелом 1414/8 и делом катастарске парцеле 1414/1 на начин описан у првом делу примедбе.

Парцела бр. 1414/8 је планским решењем опредељена за јавну саобраћајну површину која је у функцији пешачког пролаза. Овим пролазом се омогућава комуникација између Улице Боже Кузмановића и Темеринског пута и она представља једину комуникацију између наведених улица кроз блок приближне дужине 600 m. Овакво решење опредељено је и у важећој планској документацији и представља континуитет у планирању. Могуће је припајање дела парцеле 1414/1 парцелама 1414/9 и 1414/10 искључиво на начин како је дефинисано планом, односно дефинисано у релевантним графичким прилозима. Планско решење обезбеђује формирање пуне регулације Темеринског пута који је дефинисан и као државни пут. Планско решење одржава континуитет у вишедецениском планирању регулација у овој просторној зони.

Неоснован је део примедбе који се односи на предлог да се планом изостави обавеза спајања парцеле 10381/1 и дела парцеле 10381/2 са парцелом 1414/9 јер тај услов не постоји у плану. Парцеле 10381/1 10381/2 опредељене су за јавну саобраћајну површину а како је приказано на графичким прилозима.

Не прихвата се предлог да се на парцелама планира спратност објеката П+4+Пс. Плански дефинисана спратност је адекватна с обзиром на облик, величину, уличне фронтове предметних парцела али и њихово непосредно окружење које чине постојећи и планирани објекти породичног становања С обзиром на урбанистички контекст примена максималнпг индекса омогућеног Генералним урбанистичким планом за немену општеградски центар у овој зони није могућа.

Трећи део примедбе који се односи на давање планске могућности за изградњу објеката до реализације предложене парцелације **је неоснован**. Планским документом није могуће дефинисати привремене услове нити било какве привремене параметре. Напомињемо да је до усвајања новог, за предметни простор на снази важећи план којим су дефинисани сви неопходни параметри.

Примедба број 5:

(Подносилац: ДОО ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ТРГОВИНУ АУТО СТАКАЛА ИВАНИЋ НОВИ САД (пуномоћ: Максимовић Иван, адвокат))

Примедба представља допуну примедбе број 4. Односи са на парцеле број 1414/9 и 1414/10 КО Нови Сад. Примедбом се предлаже измена правила грађења, тако да се на предметним парцелама предвиди индекс изграђености 3,2 уз образложење да је таква измена у складу са Генералним урбанистичким планом.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се примедба да се повећа планирана спратност објеката на предметним парцелама и у оквиру намене општеградски центар у блоку 10, на начин како је дефинисано за блокове 2 и 3 (на парцелама чија површина износи више од 1500 m^2 планиран је степен заузетости до 50 % и максимална спратност објеката до П+4). Последично, сматрамо да би се исто правило могло примењивати и на блок 11

Током трајања јавног увида достављена су мишљења на **Нацрт плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду** од следећих ималаца јавних овлашћења:

- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада,
- Транснафта, Пут Шајкашког одреда 8
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације,
- Покрајински завод за заштиту природе и
- Електропривреда Србије.

У мишљењу које је доставио Покрајински завод за заштиту природе стоји следеће: „ Увидом у објављену документацију, утврђено је да услови заштите природе под 1 који се односе на мере за заштитну зону регионалног еколошког коридора, издати Решењем, нису интегрисани унутар нацрта Плана.

Наведени услови ће се уградити у текст Плана.

Руководилац израде плана:
Јелена Богдановић Пајванчић, дипл.инж.арх.

Директор:
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.