

5. План водне инфраструктуре ..... Р 1:1000  
 6. План енергетске инфраструктуре ..... Р 1:1000  
 7. План зеленила ..... Р 1:1000  
 8. Попречни профили ..... 1:100,1:200 и 1:300

План детаљне регулације простора између улица Рада Кондића, Руменачке и Новосадске у Футогу израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
 ГРАД НОВИ САД  
 Број: 35-652/2006-1  
 8. октобар 2007. године  
 НОВИ САД

*Председник*  
**Зоран Вучевић, с.р.**

## 465

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници 8. октобра 2007. године, доноси

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА УЗ ПРОДУЖЕТАК УЛИЦЕ ПАЈЕ РАДОСАВЉЕВИЋА У НОВОМ САДУ

### 1.0. УВОД

#### 1.1. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног Планом детаљне регулације улазног правца уз продужетак Улице Паје Радосављевића у Новом Саду, у оквиру Генералног плана

У функционисању града, привредне делатности представљају важан део, зато су у његовим границама резервисани одређени простори за смештај тих делатности.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) планирано је да се у Новом Саду радне активности лоцирају у оквиру радних зона, на улазним правцима у град и на појединачним локалитетима у оквиру других

градских функција (становање, централни садржаји) и на парцелама породичног становања.

Продужетак улице Паје Радосављевића налази се између два значајна улазна правца у Нови Сад: темеринског и зрењанинског.

Суседни простори око ове саобраћајнице су урбанистички постављени и разрађени. Зато се приступило изради урбанистичке документације која треба да да услове за уређење и грађење површина у граници грађевинског рејона уз продужетак улице Паје Радосављевића, који може да се посматра и као део темеринског улазног правца.

Пословање на улазним правцима се углавном односи на терцијарни сектор, првенствено на трговину, занатство и угоститељство.

Планом детаљне регулације уз продужетак улице Паје Радосављевића у Новом Саду (у даљем тексту: план), који је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације улазног правца уз продужетак улице Паје Радосављевића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 48/2006) обухваћен је простор који има предности због положаја и могућности увођења атрактивних садржаја који ће привући велики број корисника. То захтева и одговарајућу саобраћајну мрежу, што овај локалитет може да пружи, с обзиром да се ослања на два магистрална улазна правца са северне стране града, који су повезани на државни пут I реда М-22 Суботица – Београд (аутопут Е-75).

Овим планом утврђена је граница грађевинског рејона намене појединих просторних целина и мреже саобраћајне и остале инфраструктуре.

Сагледавањем овог простора, дефинисан је и урбанистички разрешен део града уз продужетак улице Паје Радосављевића од Темеринског пута на западу до радне зоне "Север IV" на истоку, односно од простора намењеног за спорт и пословање на северу до продужетка поменуте улице и секундарног одбрамбеног насипа на југу.

### 1.2. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом са простором у окружењу

Простор који је Генералним планом намењен за пословање на улазним правцима и који је обухваћен овим планом, са северне стране наклања се на појас заштитног зеленила, са југа је секундарни одбрамбени насип, са запада, део насеља Мали Београд – Велики рит и са истока, државни пут I реда М-7 за Зрењанин.

Према расположивим подацима, корисник западног дела земљишта је Земљорадничка задруга из Новог Сада, а на источном, јужном и југоисточном делу власници земљишта су приватна лица.

На источној страни овог простора, у непосредној близини државног пута I реда М-7, пролази електроенергетски коридор чији водови иду према Термоелектрани – топлани и према трафо - станици "Нови Сад IV".

Источно и западно од државног пута I реда М-7 планирани су локалитети за терцијарне делатности и производно занатство. За просторе северно од улице Паје Радосављевића, Генералним планом дефинисане су основне намене, али нису донети планови детаљне регулације.

Западну границу грађевинског рејона простора уз продужетак улице Паје Радосављевића чини део насеља Мали Београд – Велики рит, чији су делови улица Аркадија Варађанина и Алексе Ненадовића укључени у саобраћајно решење овог плана.

За разлику од осталих наведених простора, насеље Мали Београд – Велики рит је у фази реализације, у већем делу без одговарајуће документације за легалну изградњу објеката. Један број таквих објеката налази се на будућој траси улице Паје Радосављевића, која пролази кроз назначено насеље, па је потребно да се ти објекти уклоне.

### 1.3. Ограничења која утичу на концепт и начин грађења простора

За постављање концепта плана, поред програмских елемената, потребно је обухватити и одређена ограничења на наведеном простору.

То је, пре свега, електроенергетски коридор са три далековода који се пружају паралелно са путем М-7. Испод далековода, који су напонског нивоа 110 kV, није дозвољена изградња објеката високоградње, већ тај простор може да се користи за паркирање возила, као манипулативни простор и за отворена складишта.

Дијагонално, правцем северозапад – југоисток, преко овог простора прелази 20 kV далековод, који води према црпној станици "Калиште" и који може, у случају потребе, да се каблира.

Ограничења су и ниски терени и постојећи мелиоративни канали, пре свега канали "Велики рит" и "Ада", преко којих треба да прође одговарајућа саобраћајна мрежа. Неки од секундарних мелиоративних канала, насипањем терена, губе садашњу функцију, па ће бити затрпани или зацевљени. На овом простору, осим дела северно од мелиоративног канала "Велики рит", терени су са ниском котом и то од 74,50 до 75,00 m н.в., тако да ће приликом насипања до коте 76,50 m н.в. доћи до проширења габарита мелиоративних канала.

Источни и јужни део простора је у приватном власништву, са доста неправилним и узаним парцелама, тако да ће код привођења пословној намени доћи до парцелације и препарцелације у виду спајања или раздвајања постојећих парцела.

Ограничења за реализацију овог плана су и већ поменути објекти у делу насеља Мали Београд – Велики рит, подигнути на траси продужетка улице Паје Радосављевића.

## 2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА, ПОВРШИНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

### 2.1. Граница обухвата плана

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад III унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка број 1 која се поклапа са осовинском тачком број 10316. Од ове тачке у правцу истока граница прати осовину планиране улице дефинисане осовинским тачкама бр.

10316, 10315, 10862 до тачке број 2 на пресеку са продуженим правцем источне границе парцеле број 3178/4 (канал). Даље граница скреће у правцу севера, а затим у правцу североистока, пратећи источну и јужну границу парцеле број 3178/4 до тачке број 3 на пресеку са правцем постојећег далековода. Од тачке број 3 граница скреће у правцу југа, прати правац постојећег далековода до тачке број 4 на пресеку са источном регулацијом планиране улице дефинисане осовинским тачкама бр. 10865 и 10867, затим скреће у правцу југоистока, прати источну регулацију планиране улице до тачке број 5 на пресеку са западном регулацијом планиране улице дефинисане осовинским тачкама бр. 10032 и 10867. Даље граница скреће у правцу истока, пресеца планирану улицу правцем управним на источну регулацију планиране улице где је тачка број 6. Од тачке број 6 граница скреће у правцу југа пратећи источну регулацију планиране улице а затим у правцу североистока прати западну регулацију магистралног пута М-7, која је дефинисана осовинским тачкама бр. 10034, 10880 и 10033 и долази до тачке број 7 на пресеку са границом парцела бр. 239/21 и 239/4. Од тачке број 7 граница пресеца магистрални пут М-7 и правцем управним на осовину магистралног пута М-7 долази до тачке број 8, затим скреће у правцу југа, прати осовину магистралног пута М-7 и долази до тачке број 9 на пресеку са границом парцела бр. 3297/1 и 3297/2. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати северну границу парцела бр. 3297/1 и 3218/3(насип) до тачке број 10 на тремеђи парцела бр. 3218/3, 775 и 776. Од тачке број 10 граница пресеца парцелу број 3218/3 и долази до тачке број 11 која је на преломној тачки ножице насипа, затим прати ножицу насипа и долази до тачке број 12 на тремеђи парцела бр. 3218/3, 3224/1 и 766/3. Даље граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела бр. 3224/1, 773 и 772 до тачке број 13 која је на пресеку са правцем паралелним осовини која је дефинисана осовинским тачкама бр.11069 и 9580, на растојању од 80.00 m. Од тачке број 13 граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани правац и долази до тачке број 14 на пресеку са правцем који је паралелан постојећем далеководу, на растојању од 15.00 m. Даље граница скреће у правцу севера, прати претходно описани правац и долази до тачке број 15 на пресеку са границом парцела бр. 529 и 530. Од тачке број 15 граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцела бр. 530 и 526/2 и долази до тачке број 16 на пресеку са јужном регулацијом планиране улице дефинисане осовинским тачкама бр.10869 и 11070. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати јужну регулацију планиране улице и долази до тачке број 17 на пресеку са правцем који је паралелан западној регулацији планиране улице на растојању од 50.00 m, дефинисане осовинским тачкама бр.10869,10870 и 10871, затим прати претходно описани правац и долази до тачке број 18 на пресеку са границом парцела бр. 512 и 513. Од тачке број 18 граница скреће у правцу југозапада, прати границу парцела бр. 512 и 513 и долази до тачке број 19 на пресеку са источном регулацијом планиране улице дефинисане осовинским тачкама бр. 10871 и 10879. Даље граница скреће у правцу запада и долази до тачке број 20 на тремеђи парцела бр. 3225, 505 и 506, затим прати границу парцела бр. 505 и 506 до тачке бр.21 на пресеку са западном регулацијом планиране улице дефинисане осовинским тачкама бр.10877

и 10876. Од тачке број 21 граница скреће у правцу југозапада, прати источну регулацију планиране улице и долази до тачке број 22 на пресеку источне регулације планиране улице и правца управног на регулацију повученог из тромеђе парцела бр. 485/1, 485/4 и 3178/1. Даље граница скреће у правцу северозапада и долази до тачке број 23 на тромеђи парцела бр. 485/1, 485/4 и 3178, затим скреће у правцу североистока, прати западну границу канала, парцела број 3178/1 и долази до тачке број 24 на тромеђи парцела бр. 3178/1, 426/11 и 309/1. Од тачке број 24 граница скреће у правцу северозапада прати источну границу пољског пута, парцела бр. 426/11, 426/10, 426/9 и долази до тачке број 25 на пресеку са осовином планиране саобраћајнице, која је продужетак улице Паје Радосављевића, затим у правцу истока прати осовину планиране саобраћајнице до тачке број 26 на пресеку са осовином улица дефинисана осовинским тачкама бр. 10853 и 9492. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину планираних улица, дефинисаних осовинским тачкама бр. 10853, 9492, 9491, 10849, 10881, 9499 и 8289 и долази до тачке број 27 на пресеку осовина планираних улица. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати осовину планиране улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 90,32 ha.

## 2.2. Подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је подељено грађевинско земљиште на јавно и остало. Јавним грађевинским земљиштем обухваћене су саобраћајнице између регулационих линија. Зависно од карактера саобраћајница, од потреба за проласком инфраструктурних водова, дефинисане су ширине регулација.

Регулације у овом плану су углавном укупне ширине 20 – 25 m, осим улице Паје Радосављевића чија је ширина 30 m.

Поред саобраћајних површина, јавном грађевинском земљишту припадају и мелиоративни канали који пролазе преко централног дела овог простора, и то у ширини коју обухвата парцела канала.

Заштитни појас уз мелиоративне канале чини саставни део простора основне намене, али се рачуна као део осталог земљишта.

Заштитни појас уз мелиоративне канале износи 7 m од ивице канала.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 5.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле 240/2, 251/2, 309/2, 508, делови парцела бр. 119/2, 121, 122, 195, 196, 238, 239/2, 239/3, 239/4, 239/5, 239/6, 239/7, 239/8, 239/10, 239/11, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 250/2, 253/2, 253/3, 253/5, 253/6, 253/7, 253/8, 253/9, 253/10, 253/11, 253/12, 253/13, 253/14, 253/15, 253/16, 254, 255, 256/1, 256/3, 256/4, 256/5, 256/6, 256/7, 256/8, 256/9, 256/10, 256/11, 256/12, 287/1, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 308/1, 309/1, 425/3, 426/9, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507/1, 507/2, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515,

516, 517/1, 517/2, 518, 519, 520, 526/2, 527, 528, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798/1, 798/2, 799/1, 800/1, 801/1, 802, 803, 804, 2139/9, 3176/2, 3178/1, 3178/4, 3218/3, 3222/2, 3225, 3297/2;

- канали, делови парцела бр. 309/1, 3176/2, 3178/1, 3178/4.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 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 чији је списак дат на графичком приказу.

Сви садржаји ван јавних површина на овом улазном правцу, припадају осталом грађевинском земљишту које је намењено за рад и пословање, за смештај комуналних и транспортних пословних јединица и других делатности терцијарног сектора и производног занатства, уз поштовање услова заштите животне средине.

Уз источну границу грађевинског рејона овог простора налази се електроенергетски коридор, са заштитним појасом 2 x 15 m, мерено од осовине крајњих далековаода. Простор испод далековаода, као и заштитни појас, под посебним су режимом, јер није дозвољена изградња објеката високоградње, а могуће га је користити за паркинг, отворена складишта и као манипулативну површину.

Коридори са заштитним појасом улазе у састав делова парцела за градњу, уз поштовање назначеног режима.

## 3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Према Генералном плану, улазни правци у град намењени су за терцијарне делатности и производно занатство.

Део тог пословања наћи ће се и на улазном правцу у продужетку улице Паје Радосављевића.

То се односи на делатности трговине, угоститељства, услужног и производног занатства, саобраћаја и комуналних служби.

Трговином су обухваћени сви облици, осим продаје расутих, експлозивних и запаљивих материјала и прикупљања секундарних сировина.

У програмском делу плана анализирани су простори намењени трговини, и њима су обухваћене продајне површине, затим простори за складишта, паркинге и манипулацију. Као посебан вид трговине, разматрана су већа складишта са специјализованом продајом, углавном на велико (пиће, хемија, прехрана и сл.).

Оријентационе величине простора добијене су из односа: метар квадратни по потенцијалном купцу, а потенцијални купци су: транзитни путници путевима Е-75 и М-7, становници Јужнобачког округа и посетиоци који се задржавају у Новом Саду више дана.

У пословање у оквиру терцијарног сектора улази и услужно занатство (услуге у домаћинству, личне услуге,

сервисне услуге), затим угоститељство, са свим врстама угоститељских услуга. За потенцијалне кориснике узети су у одређеном проценту становници Јужнобачког округа и транзитни путници.

Следећа област је комунална делатност за коју је, на бази гравитирајућег броја становника, који се ослањају на овај локалитет, одређена и оријентациона величина простора.

Саобраћај је делатност која обухвата шири круг заинтересованих корисника, као код занатства.

У области секундарног сектора обухваћено је производно занатство и то: индустрија, грађевинарство и занатство. За планирање оријентационог простора за део производног занатства коришћен је податак да је на 10.000 становника у занатству запослено око 120 радника. Узимајући просечну величину простора по раднику од 125 m<sup>2</sup> и процењујући да се на овај простор непосредно наслања око 30.000 становника Новог Сада, дошло се и до величине корисног простора. Са 50% заузетости дошло се и до површине земљишта.

У свим делатностима терцијарног сектора подразумевају се намене са више функција: од смештаја, паркирања, складиштења, до разноврсних услуга и продаје производа који су углавном везани за основну делатност, мада то није обавезно.

У оквиру свих планираних намена могу се наћи различите делатности терцијарног сектора, а дата намена у плану је планерска препорука.

Код постављања саобраћајне мреже потребно је обезбедити прилазе планираним локалитетима, уз уважавање траса постојећих пољских путева.

Такође је неопходно сагледати начин укрштања продужетка улице Паје Радосављевића са Темеринским путем и путем М-7 за Зрењанин.

Локалитете на овом потесу треба снабдети свим облицима комуналне инфраструктуре: водоводом, канализацијом отпадних и атмосферских вода, електроенергијом, мрежом гаса средњег притиска и телекомуникационом мрежом.

#### **4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

##### **4.1. Подела на зоне, грађевинске блокове и друге просторне целине са назначеним карактеристикама**

Цела површина грађевинског рејона подељена је у четири блока.

Први блок обухвата површину између саобраћајнице која је формирана преко зацвљеног мелиоративног канала "Ада" и границе грађевинског рејона насеља Мали Београд - Велики рит, односно осовине улица Алексе Ненадовића и Аркадија Варађанина.

То је слободно и неизграђено земљиште, са два мања секундарна мелиоративна канала, са котом терена око 75,00 m н.в. Овај простор је покривен самониклим и ритским растињем. Води се као пашњак, а корисник је Земљорадничка задруга из Новог Сада.

Други блок се налази између саобраћајнице која је формирана преко зацвљеног мелиоративног канала "Ада" и саобраћајнице паралелне са мелиоративним

каналом "Велики рит". Троугластог је облика са тереном који се благо уздиже према североистоку. То је такође слободно и неизграђено земљиште, с тим да су корисници, поред поменуте задруге, и приватна лица. Кота терена у делу пашњака уз канал "Ада" је око 75,00 m н.в., а на североисточном делу, где су њиве и понеки воћњак, кота терена се креће и до 79,00 m н.в.

Преко овог блока у правцу југоисток – северозапад, пролази део далековода снаге 20 kV, пресеца и део трећег блока и иде према црпној станици "Калиште".

Трећи блок обухвата простор између мелиоративног канала "Велики рит" и границе грађевинског рејона простора за пословање западно од пута М-7. Највећи део овог простора је под пољопривредним парцелама које су у приватној својини. На источној страни овог блока, паралелно са путем М-7, пружа се и електроенергетски коридор, са три далековода снаге 110 kV, који су у вези са Термоелектраном – топланом и трафостаницама "Рафинерија" и "Нови Сад IV".

Кота терена овог источног дела је од 74,00 до 75,00 m н.в. и то све до мелиоративног канала "Велики рит".

И у овом блоку, као и у првом блоку, налазе се мелиоративни секундарни канали чија ће се функција заменили зацвљеном или на неки други начин.

Да би се терен обезбедио од плављења и високих подземних вода, мора се насути на безбедну коту која износи око 76,50 m н.в.

Зато је битно да се изврши усклађивање коте нивелете дела насеља Мали Београд – Велики рит, односно улице Паје Радосављевића која иде кроз насеље са планираним простором за пословање уз продужетак назначене улице.

Четврти блок, у правцу исток – запад, заузима простор између осовине пута М-7 за Зрењанин, западне границе електроенергетског коридора и дела границе насеља Мишин салаш, и у правцу север – југ између продужетка улице Паје Радосављевића и секундарног одбрамбеног насипа, обухватајући и простор у ширини од 80 m, рачунајући од регулационе линије саобраћајнице која је планирана паралелно са секундарним одбрамбеним насипом. Највећи део овог блока заузет је електроенергетским коридором. Цео простор четвртог блока користи се као пољопривредно земљиште.

На просторима сва четири блока не постоје саобраћајнице изграђене савременим коловозом. Пољопривредном земљишту се прилази преко пољских путева.

Генералним планом је оријентационо планирана траса продужетка улице Паје Радосављевића. Самим тим што не постоји основна саобраћајна мрежа, простор није опремљен комуналном инфраструктуром.

#### **4.2. Основна концепција намене површина**

##### **4.2.1. Простори јавних површина са урбанистичким условима за њихово уређење**

Део простора у границама грађевинског рејона плана заузимају јавне површине.

Зависно од карактера саобраћајница, од потреба за проласком инфраструктурних водова, дефинисане су ширине регулација, а то су уједно и границе које обра-

зују јавне површине у оквиру саобраћајница. Те ширине се крећу од 20 до 30 m.

Део трасе мелиоративног канала "Ада", који се налази на простору плана, се зацвљује, а канал "Велики рит" је назначен као јавна површина и то у ширини парцеле канала.

Заштитни појас уз мелиоративне канале чини саставни део простора основне намене. Његова ширина износи 7 m, рачунајући од ивице канала, и мора бити без препрека ради интервенција на каналу. Овај простор не улази у јавну површину.

#### **4.2.2. Остали простори са урбанистичким условима за њихово уређење**

Поред јавних површина, највећи део простора уз продужетак улице Паје Радосављевића планиран је за пословне и радне функције.

Поштујући намене из Генералног плана, назначени простор, који је и део темеринског улазног правца, планиран је за терцијарне делатности и за локалитете производног занатства, уз примену Уредбе 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 84/2005).

Први блок има више намена.

У делу уз продужетак улице Паје Радосављевића планирају се садржаји трговине, уз могућност лоцирања и станица за снабдевање горивом, а у залеђу простора за трговину су складишта, односно специјализована продаја: пића, прехранбених производа, кућних апарата и сл.

У програмским елементима за област трговине изостављена је трговина запаљивим, експлозивним, расутих материјалима и секундарним сировинама.

Највећи део другог блока намењен је за угоститељско-трговачки и занатски центар. Центар обухвата троголни простор јужно од продужетка улице Паје Радосављевића и око половину простора северно од поменуте улице. На овим површинама могуће је лоцирање свих облика угоститељских услуга, рачунајући и преноћишта, затим свих врста услужног занатства, првенствено личних услуга и услуга у домаћинству, као и трговине разноврсним производима, рачунајући и робне куће. Код трговине изостављају се они материјали који су наведени и код првог блока. Јужни део би могао да се реализује као јединствени простор (на пример: тржни центар са робном кућом и хотелом), или би се увођењем средишње улице могао поделити на већи број мањих локалитета са наведеним наменама.

Северни део овог блока се, такође може реализовати са већим или мањим јединицама.

Остатак другог блока, који излази на северну граничну саобраћајницу, намењен је за локалитете производног и услужног занатства, из области индустрије, грађевинарства и занатства, рачунајући садржаје смештаја, складиштења, пружања услуга и продаје занатских производа.

У трећем блоку, који заузима и највећу површину у овом плану, поред трговине и занатства, планирају се

простори за потребе саобраћаја и транспорта, као и за смештај комуналних делатности.

Уколико не постоји интересовање за ове набројане делатности, могуће је те просторе ангажовати за друге терцијарне делатности, с тим да се поштује режим коришћења простора испод далековода, где није дозвољена изградња објеката високоградње, већ би се ти простори користили за паркирање возила, као манипулативни простор или за отворена складишта.

Уз продужетак улице Паје Радосављевића планирају се локалитети за трговину, рачунајући и локалитет за станицу за снабдевање горивом, који би служио и као окретница за аутобусе јавног превоза. У позадини простора намењеног трговини са јужне стране су локалитети за складишта и специјализовану продају. Са северне стране су локалитети намењени занатству, саобраћајно-транспортним, комуналним и другим терцијарним делатностима, а један већи простор окружен саобраћајницама, намењен је трговини, било да се ради о "мега центру" или више мањих трговачких јединица.

Уз источну границу овог блока налазе се површине намењене за саобраћајно-транспортне, комуналне или друге терцијарне делатности, уз коришћење простора испод далековода искључиво за паркинге, манипулацију и отворена складишта.

У оквиру ових делатности, поред смештаја, омогућава се пружање услуга и бављење трговином у домену основне делатности.

Објекти ових делатности градиће се на слободним просторима, а степен заузетости рачуна се на укупну површину (слободна површина за изградњу и простор испод далековода).

У четвртном блоку, који је електроенергетским коридором подељен на источни и западни део, планирају се садржаји из области терцијарних делатности. Источни део, паралелан са путем М-7, првенствено је намењен трговини, угоститељству и услужном занатству, а западни за складишта са специјализованом продајом и за услужно и производно занатство, уз обавезну израду процене утицаја на животну средину, према Уредби 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 Републике Србије", број 84/2005).

Заштитни појас (ширине 7 m) уз мелиоративне канале ушао је у састав осталих површина.

#### **4.3. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење**

Простор који обухвата овај план има повољне саобраћајне услове за лоцирање привредних делатности које захтевају добре везе са државном путном мрежом. У непосредној близини овог простора пролази државни пут I реда М-7 Бачка Паланка-Зрењанин, затим државни пут I реда М-22 Суботица-Београд (аутопут Е-75) и државни пут II реда Р-120 Нови Сад-Темерин. Веза са наведеним путевима се остварује преко планираног продужетка улице Паје Радосављевића која има ранг примарне саобраћајнице.

Унутар простора обухвата плана, осим државног пута I реда М-7 Бачка Паланка-Зрењанин, нема путева

изграђених савременим коловозним застором. Такође, нема ни уређених осталих саобраћајних површина, већ само постојећих земљаних атарских путева. Јавни градски саобраћај не опслужује овај простор.

Све саобраћајне везе су планирани правци и, у највећој мери, постојећи атарски путеви које треба насути, нивелационо ускладити и опремити савременим коловозним застором, што ће омогућити оптимално функционисање саобраћаја на овом простору.

Регулациона ширина продужетка улице Паје Радосављевића, која по свом рангу спада у примарне саобраћајнице, је 30 m и састоји се од 2+2 саобраћајне траке ширине 3 m, са средишњим разделним острвом ширине 4 m. Поред коловоза, ова улица садржи и обостране бицикличке стазе и тротоаре ширине 2 m. Ова улица има улогу сабирног правца и њена улога је да разводи саобраћај на главне потесе секундарне саобраћајне мреже. У зони ове улице, осим планиране, могуће је реализовати и друге станице за снабдевање горивом и то на потесу блока 1.

Ширине регулација главних потеса секундарних саобраћајница су 25 m, са коловозом ширине 6 m, обостраним или једностраним бицикличким стазама ширине 2 m и обостраним тротоарима ширине 2,5 m.

Ширине регулација осталих секундарних улица су 20 m, коловоза 6 m, обостраних тротоара 2 или 2,5 m. Бицикличке стазе се налазе у понеким улицама, а мрежа бицикличких стаза је дефинисана на графичком приказу број 4.

На местима укрштања четворокраких споредних улица, где се очекују подједнака саобраћајна оптерећења са сваког крака, треба изградити модерне кружне раскрснице које су безбедније и јефтиније у експлоатацији. Ове раскрснице није потребно опремати светлосном саобраћајном сигнализацијом.

На местима укрштања трокраких споредних улица најчешће треба изградити класичне трокраке раскрснице, јер се на њима не очекује веће саобраћајно оптерећење.

Дуж продужетка улице Паје Радосављевића очекује се увођење трасе линије јавног градског превоза и изградња аутобуских стајалишта, у складу са просторним могућностима микролокације.

#### 4.4. Мрежа комуналне инфраструктуре

##### 4.4.1. План водне инфраструктуре

###### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила  $\varnothing$  100 mm у свим новопланираним улицама. Планирану мрежу могуће је повезати делом на планирани доводник воде профила  $\varnothing$  250 mm од Каћког моста до Темеринског пута, а делом на планирани доводник воде профила  $\varnothing$  200 mm дуж државног пута I реда Нови Сад-Зрењанин.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом свих будућих корисника.

Положај планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2.500.

###### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране сепаратне канализационе мреже у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Планира се сепаратни начин одвођења отпадних и атмосферских вода.

Отпадне воде ће се преко планиране секундарне канализационе мреже, одводити према продужетку улице Паје Радосављевића где се планира изградња примарне канализационе мреже профила  $\varnothing$  400 mm, која је усмерена на планирано, централно постројење за пречишћавање отпадних вода у оквиру радне зоне "Север IV". Секундарна мрежа биће профила  $\varnothing$  250 и  $\varnothing$  300 mm, и у складу са нивелационим условима биће оријентисана на поменуту примарну канализацију.

Планира се изградња црпних станица отпадних вода на местима укрштања са другим инфраструктурним системима или због потребе формирања оптималних подсливова канализације, у циљу што квалитетнијег решавања одвођења отпадних вода.

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

Одвођење атмосферских вода биће решено преко отворене уличне каналске мреже, са оријентацијом на отворене канале у склопу мелиоративног слива "Врбак".

У улици Паје Радосављевића, из просторних и хидрауличких разлога, планира се изградња затворене канализационе мреже атмосферских вода.

У осталим новопланираним улицама планирани улични отворени канали могу се делимично или у потпуности зацевити, где се на овај начин остварују бољи услови за евакуацију атмосферских вода.

Планом се делимично задржавају отворени канали мелиоративног слива "Врбак". Мелиоративни канал "Ада" зацевиће се у границама грађевинског рејона обухваћеног планом.

У циљу заштите и одржавања мелиоративних канала, планира се обострани заштитни појас ширине 7 m, мерено од постојеће ивице канала.

Планом се оставља могућност зацевљења појединих деоница мелиорационог система, чиме се остварују бољи хидраулички, нивелациони и саобраћајни услови.

Планирана отворена улична каналска мрежа дефинисана је у оквиру попречних профила саобраћајница.

Планирана канализациона мрежа омогућиће квалитетно одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1 : 2500.

###### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 77,60 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 73,50 m н.в.

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

#### 4.4.2. План енергетске инфраструктуре

##### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV "Римски шанчеви" и ТС 110/20 kV "Нови Сад 9", с тим што ће преласком на двостепени систем трансформације електричне енергије, ТС "Римски шанчеви" прећи на 110/20 kV напонски ниво. Из ове две ТС полазиће мрежа 20 kV водова до подручја обухваћеног планом. Како се на овом подручју предвиђа изградња пословних и производних објеката и комплекса, све нове дистрибутивне ТС 20/0,4 kV градиће се на основу стварних потреба за електричном енергијом и на парцелама власника ових комплекса. Од дистрибутивних ТС 20/0,4 kV полазиће дистрибутивна 0,4 kV мрежа до планираних објеката. Од крупне електроенергетске инфраструктуре, преко овог подручја прелазиће заштитни коридор са 110 kV далеководима који спајају трансформаторску станицу ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3" са ТС 110/35 kV "Нови Сад 4" и са ТС 110/20 kV "Нови Сад 9". У зони заштите овог коридора није дозвољена изградња објеката ни садња високог растиња. Такође, преко овог подручја прелазе и два далековода 20 kV са којих ће бити могуће направити изводе до будућих дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV.

Будућа 20 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица као што је планом одређено.

##### Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје биће прикључено на градски гасификациони систем. Основни објекат за снабдевање биће главна мерно - регулациона станица (ГМРС) "Нови Сад" која се налази у радној зони "Север IV". Из ГМРС полази гасовод средњег притиска преко подручја обухваћеног планом. Са овог гасовода одвајаће се доводи средњопритисне мреже са којих ће се снабдевати мерно-регулационе гасне станице (МРС). Ове МРС ће се градити на парцелама планираних пословних објеката и комплекса, према стварним потребама за топлотном енергијом. Из МРС ће полазити дистрибутивна гасоводна мрежа до свих планираних објеката. На овај начин ће се постићи квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих будућих садржаја на овом подручју

Планирана мрежа енергетске инфраструктуре приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1 : 2500.

##### Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града. Да би се омогућило прикључење будућих садржаја на телекомуникациони систем, мора се у свим улицама изградити телефонска мрежа. У том смислу планира се да се будући корисници простора повежу на телекомуникациони систем Новог Сада пре-

ко примарних водова дуж државног пута I реда Нови Сад - Зрењанин (М-7), који ће се повезати на постојећу мрежу на Путу Шајкашког одреда (пут за Рафинерију). Да би се то обезбедило, утврђени су независни коридори дистрибутивне мреже у планираним улицама, а за поуздано функционисање потребно је изградити малу аутоматску централу (продужени степен), која ће се лоцирати у неком од будућих пословних комплекса.

Број нових телефонских прикључака зависиће од потреба будућих објеката на овом подручју.

#### 4.5. Уређење зелених и слободних површина

На простору који је обухваћен овим планом, зеленило ће бити заступљено у виду линеарног зеленила – дрвореда и зеленила у оквиру сваког појединачног комплекса.

Рационалан начин озелењавања, једноставан концепт и начин обликовања треба да буду основа за планирање и подизање зеленила.

Све саобраћајнице треба да прате дрвореди једноструки и двоструки, у зависности од њихове ширине. Дрвореде поставити према садржају попречних профила саобраћајница. Ако су паркинг - простори предвиђени у оквиру регулације улица, стабла поставити иза сваког четвртог паркинг - места.

Избор биљака у ове сврхе, у највећој мери је подређен условима средине, јер у најтежим условима могу да егзистирају само поједине, специфичне биљне врсте. Због веома тешких услова у којима биљке расту, увек се боље одржавају групе биљака него појединачна стабла.

Сваки појединачни комплекс треба да садржи минимум 25% зеленила. По ободима комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса. Паркинг - просторе покрити стаблима листопадног дрвећа формиране крошње за возила високе каросерије.

Услужни простори за занатство и угоститељство треба да буду укомпоновани са украсним зеленилом.

Слободне просторе попунити декоративним листопадним и четинарским дрвећем. Овом вегетацијом нагласити улазе и прилазе комплексима и управним објектима. Где не постоји могућност садње дрвећа, могућа је поставка озелењених жардињера, цветних стубова и сл.

Вегетацијско и просторно одвајање је од нарочитог значаја како у самом комплексу, тако и од околних садржаја.

Заштитни појас према насељу Мали Београд – Велики рит, формиран од високих стабала дрвећа у више редова, планирају се уз улицу Аркадија Варађанина и између нове саобраћајнице и мелиоративног канала на западном делу простора. Заштитно зеленило са дрворедима уз саобраћајнице треба да буде веза са осталим категоријама зеленила у граду.

#### 4.6. Правила за разраду дела плана урбанистичким пројектом

Овим планом утврђује се обавеза доношења урбанистичког пројекта за део простора другог блока у тро-

углу између мелиоративних канала "Ада" и "Велики рит" и то уколико се реализује као јединствени угоститељско-трговачки и занатски центар. У разради применити услове дате у правилима грађења.

Такође, уколико се појави корисник већег дела простора са сложеном техничко-технолошком шемом, урадиће се урбанистички пројекат чија ће основа бити та шема, уз примену датих услова из правила грађења.

#### 4.7. Општи и посебни услови и мере за заштиту животне средине

У складу са планираном наменом простора у оквиру граница плана, обезбедиће се спречавање свих облика загађивања, као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине према утврђеним стандардима и прописаним нормама. Основни услови за лоцирање планираних делатности и изградњу објеката зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада, положаја суседних објеката, као и од сазнања о квалитету ваздуха, земљишта, о постојећим загађивачима и техничким могућностима за примену мера заштите. При лоцирању планираних делатности обезбедиће се спречавање загађивања ваздуха, загађивање отпадним водама, изазивање буке, вибрација и електромагнетног зрачења. Сузбијање загађивања односи се и на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

У оквиру припреме за изградњу објеката, потребно је идентификовати могуће ефекте на околину и дефинисати посебне техничко-технолошке мере заштите.

Ради спречавања загађивања средине, неопходно је обезбедити исправност и редовно функционисање наменских уређаја за заштиту животне средине свих корисника простора, у складу са законским обавезама.

Основне мере заштите животне средине су опремање водоводом и канализацијом, односно поштовање хигијенско-техничких норматива на комплексима у периоду док се не изгради канализација (коришћење алтернативних поступака за прикупљање и неутрализацију отпадних вода).

У оквиру садржаја станице за снабдевање горивом, у складу са Техничким прописима о изградњи станице за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Службени лист СФРЈ", бр. 27/71 и 29/71), формираће се зоне опасности (I, II, III). Укупна запремина резервоара станице не сме износити више од 300 m<sup>3</sup>, с тим да се у њима запаљиве течности групе I могу складиштити до 150 m<sup>3</sup>. Укупна запремина резервоара станице у који се смешта течни нафтни гас не сме изосити више од 30 m<sup>3</sup>. Резервоар за смештај течног нафтног гаса мора бити удаљен најмање 10 m од најближег аутомата за истакање запаљивих течности.

У оквиру планираних намена потребно је обезбедити места за контејнере за комунални и специфични отпад која ће бити доступна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора, с обзиром да зависи од броја корисника и саме намене, утврдиће се у оквиру технолошке поставке сваког локалитета.

Између планираних комплекса и становања, дуж саобраћајница и паркинг-простора, обезбедиће се зелене површине.

Ради спречавања настајања акцидента, неопходно је благовремено предузимање свих потребних мера у свим аспектима коришћења простора да до акцидента не дође.

У оквиру планираних делатности потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса, односно просторних целина.

#### 4.8. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У средњорочном периоду приоритетни планирани радови су следећи:

- изградња улице Паје Радосављевића у пуном профилу (коловоз, бицикличка стаза и тротоари),
- изградња коловоза, односно уличне мреже у деловима који се наслањају на улицу Паје Радосављевића.

Табела 1: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>169.206.400</b>
1.1.	Коловоз 1-ТТВ	m <sup>2</sup>	6.000	6.992	41.952.000
1.2.	Коловоз 2-ТТВ	m <sup>2</sup>	15.600	6.118	95.440.800
1.3.	Тротоари са ивичњацима	m <sup>2</sup>	5.200	3.059	15.906.800
1.4.	Бицикличке стазе	m <sup>2</sup>	5.200	3.059	15.906.800
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>6.249.100</b>
2.1.	Водоводна мрежа Ø 100	m	1.300	4.807	6.249.100
<b>3.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>175.455.500</b>

Процена средстава урађена по ценама на дан 1. 2. 2006. године.



Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта

обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

## 5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене примарна и секундарна саобраћајна мрежа, са положајем регулационих и грађевинских линија.

Режијска саобраћајница налази се у регулацији државног пута I реда М-7 која износи 50 м са сваке стране пута.

На делу укрштања далековода, јужно од раскрснице пута М-7 и продужетка улице Паје Радосављевића, регулација се смањује на 35 м од осовине пута М-7.

Сходно условима на терену и потребама појединих намена, као и карактеру саобраћајница, дате су различите регулационе ширине, али не мање од 20 м, што је довољно за пролазак потребних инсталација.

Најшира регулација унутар простора је на продужетку улице Паје Радосављевића, и износи 15 м обострано од осовине поменуте улице. Ова регулациона ширина је на целом потесу од насеља Мали Београд – Велики рит до укрштања са државним путем I реда М-7. Како се углавном планирају кружне раскрснице, регулације се на тим укрсним тачкама проширују за око 5 м у односу на спољну ивицу кружне раскрснице.

Секундарни одбрамбени насип има регулацију (заштитни појас) 20 м од ножице насипа обострано, а мелиоративни канали 7 м од ивице канала, такође обострано.

На већем делу локалитета уз режијску саобраћајницу, због мале дубине корисног простора, регулациона и грађевинска линија се поклапају, осим ако је из технолошких разлога потребно другачије решење. Простор уз далековод улази у основну парцелу, само што испод коридора (ширина диктирана растојањем између далековода и заштитним појасом који износи 15 м од осовине последњег далековода) није дозвољена изградња објеката високоградње. У случају измештања постојећих траса далековода, заштитни појас се помера, а измештање је могуће само на начин и по условима утврђеним од стране надлежног предузећа, односно ЈП Електро мрежа Србије.

На свим планираним саобраћајницама, са регулацијом од 15 до 30 м, грађевинска линија се повлачи у односу на регулациону за 10 м, ради формирања паркинг - простора испред улаза у пословни комплекс.

### 5.2. Услови за изградњу објеката по планираним наменама

Услови за реализацију плана, односно правила грађења дата су за цео планирани простор. На основу

рађених анализа и уз примену норматива и стандарда за терцијарни сектор, за поједине делатности дати су следећи услови.

За угоститељске објекте са смештајним капацитетима, спратност је дефинисана степеном заузетости и индексом изграђености који износи до 2. Кров је раван или благо нагнут. Дата грађевинска линија важи и за испаде на фасади. Архитектонски, ови објекти треба да су атрактивни, препознатљиви у обликовању, са применом савремених материјала. Зависно од намене појединих делова ових објеката, урадити партерно решење у комбинацији поплочаних, зелених и водених површина. Минимални проценат зелених површина је 25% величине парцеле.

Објекти занатства у оквиру угоститељско-трговачког и занатског центра и на површинама намењеним за услужно и производно занатство спратности су П+1, са котом венца од 7,5 м. У оквиру ове висине, уместо спрата, може да се формира галерија, што зависи од технолошких захтева. Ако је у питању само услужно занатство, објекти могу бити приземни или приземље и галерија, са котом венца од 4 до 7,5 м (случај са галеријом). Објекти занатства могу бити слободностојећи или у низу, када је посебно значајно поштовање коте венца. Кров је раван или благо нагнут до 10°. Индекс изграђености је од 0,5 до 1.

С обзиром да се угоститељско-трговачки занатски центар ослања на значајну градску саобраћајницу, и да је у близини државног пута I реда М-7, посебну пажњу треба посветити обликовању објеката. Архитектура треба да је атрактивна, да одговара функцији, да је обогаћена препознатљивим детаљима уређења простора и да у коначној реализацији простор овог центра, поред урбанистичке, представља и значајну архитектонску целину.

У јужном делу овог центра, у оквиру партерног решења, могуће је реализовати интерну комуникацију, која би се ослањала на планиране бочне саобраћајнице.

За објекте у области трговине спратност је од П+1 до П+3 за робне куће. Кров је раван или благо нагнут до 10°, са покривачем који је прилагођен датом нагибу. Архитектонски, објекте треба пројектовати и обрадити у складу са важношћу простора на коме се налазе: да су функционални, обликовно препознатљиви и атрактивни, али без сувишних архитектонских и конструктивних елемената и детаља. Код објеката трговине који излазе на режијску саобраћајницу регулационе и грађевинске линије се поклапају. То не значи да се објекат не може повући према дубини парцеле из функционалних разлога.

Објекти трговине чије парцеле излазе на остале интерне саобраћајнице повлаче се са грађевинском линијом на 10 м у односу на регулациону линију. Индекс изграђености је од 1 до 2 за робне куће.

Планирана спратност складишних објеката је ВП или П+1. Кров је благо нагнут, до 10°, са покривачем који је прилагођен планираном нагибу. Објекти су слободностојећи на парцели. Коту венца прилагодити техничко-технолошким потребама (7,5 м) придржавајући се дате спратности. У односу на регулационе линије, грађевинске су повучене за 10 м. Обликовно, објекти треба да су у складу са условима датим и за остале сад-

ржаје на овом простору. Индекс изграђености је од 0,5 до 1.

За објекте саобраћајно-транспортне и комунално-транспортне делатности спратност је ВП или П+1. Кров је благо нагнут, до 10°, са покривачем који је прилагођен датом нагибу. Објекти су слободностојећи на парцели. Коту венца прилагодити техничко-технолошким захтевима, с тим да она буде око 7,5 m. Могуће је формирати галерију уместо целе етаже. Индекс изграђености је од 0,5 до 1.

Код свих наведених намена на потесу продужетка улице Паје Радосављевића за објекте који служе администрацији и управи могућа је и већа спратност, с тим да не пређе индекс изграђености за целу парцелу.

Уз услове за грађење за сваку намену посебно, дати су услови који се односе на све намене на правцу продужетка улице Паје Радосављевића.

Степен заузетости је 50%.

Због висине подземних вода, сутеренске етаже се не препоручују, али из технолошких разлога могу се дозволити, уз поштовање коте терена.

Максимална кота пода од коте тротоара је 60 cm. Препоручује се да кота пода буде на 30 cm од коте тротоара.

Сви пројекти, за делатности за које је прописано да се врши процена утицаја на животну средину, уз осталу документацију, морају имати и ту процену.

Објекте на потесу продужетка улице Паје Радосављевића градити у класичној или монтажној конструкцији, са посебним акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина, посебно у делу угоститељских садржаја.

Део интерних саобраћајница је у рангу градских улица, тако да је њихова изградња у складу са нормативима и стандардима за такве врсте објеката.

Паркирање се планира у оквиру парцела или у регулацији саобраћајница, и паркинге треба извести од монтажних бетонских перфорираних плоча.

Ограђивање парцела урадити у виду живе оgrade или металне транспарентне оgrade, коју треба поставити по регулационој линији парцеле, осим код оних парцела где се регулациона и грађевинска линија поклапају или где се простор између регулационе и грађевинске линије оставља за слободно уређење, па се тада ограда поставља на грађевинску линију.

Процент зеленила у оквиру парцеле је 25%.

### 5.3. Услови за образовање грађевинских парцела по планираним наменама

Планом су одређене просторне зоне и блокови, и њихове намене које су у складу са Генералним планом.

У овим зонама има више корисника простора на парцелама које се не задржавају, већ се врши препарцелација, у складу са постављеном саобраћајном мрежом, планираном наменом, положајем мелиоративних канала и секундарног насипа и планираним минималним величинама парцела.

Минимална величина парцела за већину делатности је 2.500 m<sup>2</sup>.

За трговину и саобраћајно-транспортне делатности минимална величина парцеле је 4.000 m<sup>2</sup>.

Максимална величина парцела се не утврђује.

Минимална ширина парцеле је 25 m, са могућом толеранцијом до 10%.

За угоститељство, минимална парцела је 1.000 m<sup>2</sup>, а максимална величина је без ограничења.

Могуће је спајање и подела парцеле ради формирања потпуне грађевинске парцеле.

Зависно од потреба целине простора или препарцелације, Канал "Економија" може се зацевити или укинути новим решењем одвођења атмосферских вода са простора који он покрива.

Инфраструктурни коридори са заштитним појасом (електроводи), улазе у састав нових парцела, с тим што се поштује режим коришћења простора испод далековода.

### 5.4. Биланс површина са назначеним степеном заузетости и индексом изграђености

Биланс површина дат је табеларно.

У табели су приказани подаци о укупној површини по блоковима и појединим наменама.

Посебно су издвојене површине јавног грађевинског и осталог земљишта.

Укупна површина у границама плана је	90,32 ha.
Површина јавног грађевинског земљишта је	22,89 ha.
Остале површине су	67,43 ha.
Степен заузетости је	до 50%.
Индекс изграђености је	0,5 – 1.
(за трговину је до 2, само за робне куће и за угоститељство)	

Табела 2: БИЛАНС ПОВРШИНА ПО БЛОКОВИМА (у хектарима)

Грађевински блокови	Јавне површине			Остале површине							Укупно	
	Саобраћајне површине	Хидротехнички објекти	Планирана ТС и МРС гасовод	Трговина	Складишта	Угостит. тргов. и занат. центар	Произв. и услужно занатство	Саоб.-транспорт. делат. пумпна станица	Комунална делатност	Електроен. коридор		Зеленило
Први блок	3,44	0,41		8,58	6,04						1,15	19,62
Други блок	3,47	0,66	0,10			5,42	4,29					13,94
Трећи блок	9,19			10,65	2,95		2,47	4,26	3,50			33,02
Четврти блок	5,62			16,20	1,92							23,74
<b>УКУПНО</b>	<b>21,72</b>	<b>1,07</b>	<b>0,10</b>	<b>35,43</b>	<b>10,91</b>	<b>5,42</b>	<b>6,76</b>	<b>4,26</b>	<b>3,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1,15</b>	<b>90,32</b>
			Укупно јавне површине: 22,89							Укупно остале површине: 67,43		
Σ јавно + остало: 90,32												

Степен заузетости за све намене 50%

Индекс изграђености 0,5 - 1 (изузетно за робне куће до 2)

## **5.5. Правила грађења саобраћајне инфраструктуре**

### **5.5.1. Услови за изградњу саобраћајних површина**

Коловоз и бициклички стазу потребно је извести од асфалта, уз коришћење ивичњака беле боје. Коловозна конструкција мора бити димензионисана тако да омогућава одвијање најтежег теретног саобраћаја.

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом који је саставни део овог плана, све у складу са ЈУС-ом У.А9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Паркинге градити у складу са ЈУС-ом У.С4.234 којим су дефинисани мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг - места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са ЈУС-ом У.А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, могуће га је дефинисати у складу са већ наведеним техничким нормативима.

На слободним површинама, где се планирају нови радни и продајни простори, формираће се паркинг-простори за путничка возила (на три радника једно возило или једно паркинг - место на 75m<sup>2</sup> корисне површине објекта) по принципу решавања паркирања на сопственој парцели и по табели норматива паркирања, у зависности од функције објекта. У складу са овим ставом, паркирање у оквирима регулација улица се планира (осим у улици Паје Радосављевића), али само за посетиоце објекта (у попречним профилима саобраћајница резервисана је површина за ову намену).

### **5.5.2. Услови за прикључење на саобраћајну мрежу**

Везу продужетка улице Паје Радосављевића и постојећег пута М-7 планира се као денivelисана раскрсница, као крајње решење, али се у првој етапи може изградити у нивоу.

Приступи појединачним парцелама градиће се у складу са решењем саобраћаја сваког појединачног комплекса. Приступ појединачним парцелама из продужетка улице Паје Радосављевића није дозвољен, осим

у случају да се на парцели планира намена у функцији саобраћаја.

Најмања удаљеност прилаза станици за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 30 m.

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

## **5.6. План нивелације**

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 74,50 до 78,00 m.

Нивелете планираних саобраћајница су од 76,30 до 77,20 m, тако да је потребно насипање терена до минималне коте 76,50 m. Потребна количина насипања утврдиће се пре реализације плана, када је потребно извршити детаљно снимање терена у висинском погледу, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета. Простор намењен пословању планира се на коти вишој за 0,20 m од нивелете саобраћајнице, и то износи од 76,80 до 77,20 m.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелета осовина саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

## **5.7. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

### **5.7.1. Услови за прикључење на водну инфраструктуру**

#### **Услови за прикључење на водоводну мрежу**

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;

- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;

- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт;

- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

#### **Услови за прикључење на канализациону мрежу**

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну канализацију планира се једним прикључком;

- прикључни канализациони шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;

- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;

- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

### 5.7.2. Услови за прикључење на електро и гасоводну мрежу

#### Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење пословних објеката и комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу, сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

#### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити преко сопствене мерно-регулационе гасне станице или прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу, у зависности од потреба. Прикључак и положај мерно-регулационог сета-станице пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

### 5.7.3. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка, на приступачном месту на фасади објекта.

## 6.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ТЕХНИЧКИХ КАТАСТРОФА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода, а то се односи и на простор око продужетка улице Паје Радосављевића.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедних вода.

Потребно је да се сви технички уређаји подигну на безбедну коту. Овај простор се налази, у већем делу, на ниским катама које су близу максималним подземним водама.

Из тог разлога не треба планирати подземне етажне.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS скале. Препоручује се да се за све веће објекте и комплексе у овом рејону уради сеизмичка микрорејонизација.

Простор уз продужетак улице Паје Радосављевића пружа се у правцу исток – запад и изложен је доминантним ветровима, тако да се евентуалне еманације крећу паралелно са Каналом Дунав – Тиса – Дунав.

Пожар, као техничка катастрофа, настаје из више разлога: од ратних дејстава, од неисправних инсталација, у оквиру технолошког процеса, рушењем објеката од ветра и земљотреса. Зато се предузима низ мера за заштиту од пожара, а, између осталих, и урбанистичке мере заштите које се односе на удаљеност између објеката, која треба да је око висине највишег објекта, да би саобраћајнице после зарушавања биле проходне и да представљају противпожарну преграду.

Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, од материјала од кога је објекат изграђен, од начина складиштења и присуства запаљивих и експлозивних материјала.

У оквиру појединачних локалитета планирати објекте или делове објеката за склањање људства и материјалних добара, капацитета 2/3 укупног броја радника у највећој смени у ратним условима. Уколико се у склоништу штити до 50 лица, планирају се двоенамска склоништа допунске заштите, отпорности 50 кПа. За веће комплексе, са већим бројем радника који се штите, планирати двоенамска склоништа основне заштите, отпорности 100 кПа. Како се ради о делатностима из области трговине, угоститељства и занатства, код процене о броју радника који се штите узети и део купаца, односно корисника угоститељских услуга, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98). Другу намену прилагодити основној намени (складиште, архива, ресторан, продајни простор и сл.).

## 7.0. УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на простору који се уређује овим планом потребно је да извођач радова изврши пробно археолошко сондирање како би се утврдило да ли је у ранијим периодима било насељавања, односно сахрањивања.

Уколико се наиђе на археолошко налазиште, извођач радова је дужан да прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да обезбеди очување налазишта у стању какво је открито. Ако постоји опасност да се налазиште оштети, надлежни завод привремено прекида радове до утврђивања да ли је налазиште споменик културе или није.

## 8.0. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за просторе за које се условљава израда урбанистичког пројекта.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом детаљне регулације ..... 1 : 10000
2. Катастарско-топографски план са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације..... 1 : 2500

3. Приказ намене површина и услови коришћења простора..... 1 : 2500
4. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама..... 1 : 2500
5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела ..... 1 : 2500
6. План водне инфраструктуре ..... 1 : 2500
7. План енергетске инфраструктуре..... 1 : 2500
8. Попречни профили ..... 1 : 2500

План детаљне регулације улазног правца уз продужетак Улице Паје Радосављевића у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дитигалном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора улазног правца, западно од пута Нови Сад – Зрењанин, јужно од Каћке петље у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2004) у делу за који се план доноси.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-7/2007-1  
8. октобар 2007. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Зоран Вучевић, с.р.**