



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIX - Број 43

НОВИ САД, 14. октобар 2010.

примерак 100,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

660

На основу члана 35. став 10. и члана 215. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/2009 - исправка) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008) Скупштина Града Новог Сада на XXIX седници одржаној 23. септембра 2010. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ ИСТОЧНО ОД ПУТА М-7 У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута М-7 у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута М-7 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 50/2007) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXXIII седници 17. децембра 2007. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године-пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног планом у оквиру Генералног плана

Грађевински рејон обухваћен планом део је зрењанинског улазног правца у град који обухвата простор источно и западно од државног пута I реда М-7. Источни део се пружа у смеру север-југ од такозване Каћке петље до моста на Каналу ДТД (Дунав-Тиса-Дунав), у смеру исток-запад од будућег матичног колосека пруге Нови Сад - Зрењанин до државног пута I реда М-7.

Генералним планом утврђена је намена простора. Преовлађујућа намена у грађевинском рејону обухваћеном планом је пословање на улазним правцима. Ова врста пословања односи се на терцијарни сектор, а првенствено на трговину, занатство и угоститељство. У зони уз железничку пругу планиран је појас заштитног зеленила, а простором су дефинисани и различити инфраструктурни коридори.

На источној страни грађевинског рејона обухваћеног планом, непосредно уз појас железничке пруге, пролази инфраструктурни коридор у коме се налазе инсталације нафтовода и гасовода, које иду према Рафинерији, односно према главној мерно-регулационој станици за гас. На северу у зони такозване Каћке петље је коридор са трасом нафтовода, а уз планирану индустријску саобраћајницу, у продужетку Улице Паје Радосављевића према радној зони "Север IV", коридор далековода који је повезан са Термоелектраном – топланом.

1.3. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом према простору у окружењу

Грађевински рејон налази се уз значајне саобраћајне правце. Североисточна граница грађевинског рејона је аутопут Е-75 и потребно је искористити његове предности и атрактивним садржајима привући што већи број корисника. То условљава и одговарајућу саобраћајну мрежу, што овај локалитет пружа, јер се ослања на друмску везу са државним путем I реда М-7 преко режичке саобраћајнице и железничку везу преко железничке станице "Подбара".

Простор намењен пословању, источно од државног пута I реда М-7, непосредно је својом југоисточном границом ослоњен на радну зону "Север IV" у којој су лоцирани значајни капацитети нафтне и електроиндустрије и у којој се планирају нови привредни потенцијали из области индустрије, грађевинарства и производног занатства.

Западно од овог простора планирани су локалитети за терцијарне делатности, који чине део зрењанинског улазног правца, и зелени заштитни појас који се у јужној зони саобраћајнице М-7 пружа све до комплекса стрелишта.

1.4. Граница грађевинског рејона

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад III унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина магистралног пута М-7 и правца који спаја преломне тачке на источној и

западној граници парцеле број 3297/2 (пут М-7). Од ове тачке у правцу истока граница прати претходно описани правац до пресека са планираном регулационом линијом аутопута Е-75, затим у правцу истока прати планирану регулациону линију аутопута Е-75 до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са границом парцела бр. 215/5 и 215/12 и њеним продуженим правцем долази до осовине железничке пруге. Даље граница скреће у правцу југа, прати осовину железничке пруге до пресека са осовином пута М-7, затим скреће у правцу севера, прати осовину пута М-7 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описе границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 144,94 ha.

2.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Грађевински рејон дефинисан је Планом детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута М-7 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/2005). У периоду од усвајања важеће планске документације до данас дошло је до промена у власничкој структури, па онда и до нових захтева потенцијалних инвеститора у смислу реализације планираних садржаја.

"Генел" ДОО, као власник знатног дела земљишта у границама плана, поднео је захтев за преиспитивање услова уређења и грађења на овом простору. Због потребе за формирањем већих комплекса, предложено је укидање одређених јавних саобраћајница у грађевинском рејону, а у циљу брже реализације, предложено је и преиспитивање утврђених намена у појединим блоковима.

Такође је дошло до измена у Генералном плану у делу простора обухваћеног планом, а донет је и План детаљне регулације инфраструктурног коридора аутопута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/2006).

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. Намена површина

На формирање планиране саобраћајне мреже утицала је спроведена парцелација и реализована или започета изградња пословних садржаја. Приступ пословним садржајима у границама грађевинског рејона обезбеђен је преко државног пута I реда М-7, односно преко сервисне саобраћајнице која је део планираног профила ове саобраћајнице.

Значајан саобраћајни објекат који обезбеђује комуникацију овог простора са градом и околином је денивелисана раскрсница планирана на укрштању државног пута I реда М-7 и планиране индустријске саобраћајнице у продужетку Улице Паје Радосављевића.

Простор је првенствено оријентисан на друмски саобраћај, али и на железнички јер се у границама грађевинског рејона налази железничка станица "Подбара". Планира се изградња железничке пруге од станице "Подбара" према граду, која представља физичку ба-

ријеру у смислу повезивања са садржајима источно од пруге, односно са радном зоном "Север IV". Повезивање је остварено на два места, као денивелисано, и то у зони постојећег Пута Шајкашког одреда и планиране индустријске саобраћајнице у продужетку Улице Паје Радосављевића.

Грађевински рејон је подељен на 13 просторних целина, односно блокова, а они су формиран у односу на планирану саобраћајну мрежу. У северном делу грађевинског рејона, у зони између аутопута Е-75 и планиране саобраћајнице у продужетку Улице Паје Радосављевића, предвиђено је седам блокова, а шест у јужном делу простора.

Преовлађујућа намена је пословање из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности, и заступљена је у свим блоковима оријентисаним на државни пут I реда М-7 и аутопут Е-75. У овим блоковима могуће је реализовати и туристичке садржаје. У унутрашњости грађевинског рејона (блокови 4, 5 и источни део блока 11) планира се, уз поменути врсте делатности, реализација комплекса из области производног занатства.

Зелене површине планирају се у блоковима 6, 7, 10 и у блоку 12 где се налази комплекс главне мерно-регулационе станице за гас, која се задржава у постојећим границама. Овом комплексу планиран је нови приступ северно од комплекса, а постојећи колски приступ може се користити до реализације планиране железничке пруге.

У југоисточном делу блока 3 планира се јавна комунална површина унутар које се планира и изградња пречистача отпадних вода. Ради бољег искоришћења простора, планира се укидање делова мелиоративних канала у блоку 11 и постојећег комплекса "Фармакопа" у блоку 3.

У блоку 13 налази се станица за снабдевање горивом која се задржава и допуњава новим садржајима.

Површине под инфраструктурним коридорима су у посебном режиму, односно у овим зонама није дозвољена изградња објеката високоградње, већ само нискоградње (коловози, паркинг-површине, манипулативне површине).

3.1.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:2500.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 215/12, 226/2, 243/4, 243/5, 243/6, 243/8, 243/12, 243/103, 243/104, 243/105, 243/106, 243/108, 243/109, 246/9, 249/1, 249/4, 249/5, 249/6, 249/7, 250/3, 250/18, 250/21, 250/22, 250/24, 250/25, 250/26, 250/28, 250/32, 250/33, 250/35, 250/37, 250/38, 250/40, 250/41, 251/1, 251/3, 251/5, 252/3, 253/1, 253/20, 253/21, 253/22, 328/8, 799/2, 800/2, 801/2, 805/1, 805/3,

- 3175/20, 3297/1 и делови парцела бр. 215/5, 221/1, 221/10, 226/1, 230/2, 243/42, 243/44, 243/45, 243/46, 243/47, 243/48, 243/88, 243/101, 246/1, 246/6, 250/6, 250/7, 250/8, 250/9, 250/10, 250/11, 250/12, 250/13, 250/14, 250/15, 250/16, 250/17, 250/29, 253/4, 253/17, 253/18, 253/19, 825/1, 825/2, 828/1, 828/2, 828/14, 828/15, 830/1, 831/2, 832/2, 3175/2, 3175/3, 3175/16, 3181/1, 3218/2, 3231/1, 3296/2, 3297/2;
- железничка пруга: целе парцеле бр. 230/3, 230/4, 245/3, 246/3 и делови парцела бр. 230/2, 814/3, 818/3, 825/1, 825/2, 828/1, 828/15, 830/1, 831/2, 832/2, 2560/1, 3175/2, 3181/1, 3218/1, 3218/2, 3231/1, 3281, 3282,;
 - одбрамбени насип: део парцеле број 3218/2;
 - мелиоративни канал: делови парцела бр. 3175/1, 3175/2;
 - главна мерно-регулациона станица за гас: цела парцела број 814/2 и делови парцела бр. 814/3, 818/3, 828/15;
 - комуналне површине: парцеле бр. 243/11, 243/68, 243/69 и 243/110.

Простор који није утврђен за јавно грађевинско земљиште представља остало грађевинско земљиште.

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.

3.1.2. Правила уређења осталог простора

Остало грађевинско земљиште планира се на површини од 88,52 ха, што представља 61,1 % површине грађевинског рејона.

За реализацију планираних пословних садржаја неопходно је насипање простора на безбедну коту. Због висине подземних вода, сутеренске етаже се не препоручују, али се, из технолошких разлога, могу дозволити, уз поштовање коте терена.

Пословни садржаји реализоваће се према утврђеним урбанистичким условима, односно максимални степен заузетости је 50%, а максимална дозвољена спратност П+2 (П+3). Објекти спратности П+3 намењују се садржајима трговине и последња етажа мора бити повучена.

У случају спајања парцела 805/2 и 250/19 КО Нови Сад III, дозвољена је заузетост на комплексу до 60%, а спратност П+2(3), ако је намена објекта хотел, односно само за онај део објекта који би имао ту намену.

План је определио у грађевинском рејону реализацију већих комплекса, а минимална површина парцеле зависи од врсте делатности која се реализује и креће се од 2.500 до 4.000 м².

Уколико се реализују пословни садржаји на комплексима површине 3 ха и више, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

План дефинише преовлађујућу намену пословања из области трговине, угоститељства, услужног и производног занатства, саобраћаја и комуналних делатности, а заступљеност појединих садржаја определиће инте-

рес и потребе будућих инвеститора. Услов је да уз главне саобраћајнице, нарочито уз државни пут I реда М-7, буду лоцирани атрактивнији садржаји у смислу намене и обликовања објеката. Спратност објеката (дела објекта) оријентисаних на државни пут I реда М-7 је максимална, да би се изграђени објекти висински уједначили, а у унутрашњости комплекса може бити мања.

Унутар комплекса могућа је различита спратност објеката, а највиша спратност је оријентисана према главној улици.

На овом простору област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних силовина.

Занатство је заступљено услугама и производњом. Услужно занатство обухватило би различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а производно занатство производњу електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, затим производњу безалкохолних пића, графичку делатност и друге врсте производње које неће штетно утицати 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, обезбедити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области.

Планирана јавна комунална површина представља простор унутар којег ће се првенствено реализовати пречистач отпадних вода, али и други објекти значајни за реализацију овог дела простора. Максимална спратност објеката је П, а степен заузетости 50%.

Постојећа станица за снабдевање горивом изграђена је као станица са ужим садржајима, што подразумева истакачка места за све врсте горива, манипулативне површине, цистерне, систем цевовода, отворе за пуњење и преглед цистерни, продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом и надстрешницу. Станицу је могуће проширити, односно организovati као станицу са ширим садржајима, што подразумева, уз све претходно наведене садржаје, и перионицу, сервисну радионицу, угоститељство, паркинг и садржаје трговине везане за основну делатност комплекса. Максимална спратност је П+1 и степен заузетости 50%, што подразумева све изграђене објекте, саобраћајне и манипулативне површине, пешачку комуникацију, односно зеленило је заступљено 50 % због близине Рафинерије.

План садржи категорију заштитног зеленог појаса, која представља озелењену површину у зони инфраструктурних коридора или главне мерно-регулационе станице за гас. Планиране зелене површине у функцији су заштите због значајних инфраструктурних коридора, а у зони главне мерно-регулационе станице се могу користити као рекреативне површине.

У зони инфраструктурних коридора дозвољена је изградња само објеката нискоградње.

За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су прописима из области заштите животне средине.

3.2. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Простор обухваћен планом ограничен је:

- са запада државним путем I реда М-7 Нови Сад – Зрењанин,
- са севера аутопутем Е-75 Суботица - Нови Сад – Београд и
- са истока железничком пругом Нови Сад - Зрењанин.

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

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

На железничкој станици "Подбара" планирају се одговарајући платои, манипулативни простори и приступне саобраћајнице у складу са положајем станичних постројења. Станица је приступним саобраћајницама повезана са индустријском саобраћајницом и државним путем I реда М-7.

Веза у продужетку Улице Паје Радосављевића и постојећег државног пута М-7 планира се као денивелисана раскрсница, као крајње решење, али се у првој етапи може изградити у нивоу. Коначан изглед раскрснице ће бити дефинисан кроз израду студије оправданости и идејног пројекта који је саставни део те студије.

Дуж државног пута I реда М-7 планира се, у склопу његове регулационе ширине, режијска саобраћајница, чиме је обезбеђен одговарајући приступ садржајима дуж тог пута. Планиране ширине регулација секундарних саобраћајница већином су 25 м, тако да је у оквиру њихових регулација могућа изградња паркинга уз коловоз. Такође се планира паркинг уз режијску саобраћајницу дуж државног пута I реда М-7 Нови Сад - Зрењанин.

Решавање паркирања на овом простору подразумева, поред поменутих уличних паркинга, и дефинисање потребних простора унутар појединачних комплекса, у складу са планираном наменом и потребама.

3.3. Мрежа комуналне инфраструктуре

3.3.1. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Јужни део простора опремљен је секундарном водоводном мрежом, док се примарни доводник воде профила Ø 300 mm налази западно од државног пута I реда М-7.

Примарни доводник воде профила Ø 225 mm изградиће се уз државни пут I реда М-7 и повезаће се на постојећи водовод профила Ø 300 mm.

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

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

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

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

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Канализациона мрежа отпадних вода не постоји. Изградња канализационе мреже отпадних вода планира се у свим улицама. Примарни колектор изградиће се у Улици Паје Радосављевића, профила Ø 1200 mm и биће оријентисан на централно постројење за пречишћавање отпадних вода у оквиру радне зоне "Север IV".

Секундарна мрежа изградиће се у свим улицама и биће профила Ø 250 и Ø 300 mm. У складу са нивелационим условима, канализациона мрежа биће оријентисана на планирани колектор.

С обзиром да је изградња централног постројења за пречишћавање отпадних вода временски неизвесна, планира се изградња локалног пречистача отпадних вода на који ће се оријентисати канализациона мрежа са простора обухваћеног овим планом.

Због велике дужине канализационих праваца, постоји потреба за изградњом црпних станица. Црпне станице отпадних вода градиће се као шахтни објекти у оквиру регулације улице.

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

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

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

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

Одбрана од поплава

У оквиру овог простора реализован је секундарни одбрамбени насип ради заштите од плављења високим водама Дунава, односно од могућих низводних продора.

Секундарни одбрамбени насип окружује укупно подручје Ратног острва, а на подручју обухваћеном планом налази се само његова најниводнија деоница.

Траса постојећег секундарног насипа се задржава до реализације нове секундарне одбрамбене линије, како је то утврђено Просторним планом Града Новог Сада и Општине Сремски Карловци ("Службени лист општине Нови Сад", број 5/74 и "Службени лист Града Новог Сада", број 9/95).

Ради реконструкције и заштите постојећег насипа, до изградње нове одбрамбене линије, дефинише се заштитни појас ширине 25 m, мерено од постојеће ножице насипа.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

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

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

3.3.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 9" која се налази у радној зони "Север IV". Од ове ТС потребно је изградити средњонапонску 20 kV мрежу са које ће се одвајати изводи до парцела намењених пословању на којима ће се, према потребама, градити монтажано--бетонске трансформаторске станице 20/0,4 kV. Од ових ТС полазиће нисконапонска 0,4 kV до објеката. Нове ТС се могу градити и у оквиру планираних пословних објеката.

Постојеће надземне 20 kV водове потребно је демонтирати и изградити у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница. Целокупна планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планом дефинисано.

Од крупне електроенергетске инфраструктуре, преко овог подручја прелазе далеководи 110 kV који полазе од преносне ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3" све до ТС 110/20 kV "Нови Сад 9" и Термоелектране-топлане (ТЕ-ТО) "Нови Сад". Сви далеководи се налазе у заштитном коридору и у њему није дозвољена изградња објеката, нити садња високог и средњег растиња и воћки. У заштитној зони ових далековада планира се изградња још једног далековада 110 kV.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система града. Најзначајнији објекат

за снабдевање града гасом – главна мерно-регулационо станица (ГМРС) "Нови Сад" лоцирана је у јужном делу подручја. Ова станица је повезана гасоводом високог притиска на магистрални гасовод на чворишту код Госпођинаца. За потребе снабдевања гасом потрошача у овој зони потребно је изградити гасовод средњег притиска. Овај гасовод ће представљати основу за даљи развој гасификационог система на овом подручју. Планирани садржаји ће се снабдевати са овом гасовода, уз могућу изградњу мерно-регулационих станица са којих ће се поједини комплекси директно напajати гасом.

Од крупне термоенергетске инфраструктуре, поред гасовода високог притиска, преко овог подручја пролази и регионални, јадрански нафтовод из правца Хрватске. Са овог нафтовода снабдева се Рафинерија нафте Нови Сад. И гасовод високог притиска и нафтовод имају своје заштитне коридоре у којима није дозвољена изградња објеката. Гасовод високог притиска који пролази кроз блок 5 и блок 6 потребно је изместити у планирани заштитни коридор у источном делу подручја. У заштитном коридору нафтовода планира се изградња паневропског нафтовода и продуктовода Нови Сад-Сомбор којим ће се транспортовати моторна горива.

3.3.3. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникационо систем града. На подручју постоји делимично изграђена телефонска мрежа. Капацитети задовољавају садашње потребе корисника, али, због планиране изградње на неискоришћеним просторима, биће потребно суцесивно ширити телекомуникациону мрежу. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Планирани садржаји ће се прикључивати на аутоматску централу, која ће бити изграђена у Шангају, у Улици 8. Поред тога, могуће је изградити и удаљени претплатнички степен (малу телефонску централу), ако се укаже потреба за већим бројем претплатника.

У оквиру попречних профила улица резервисани су независни коридори за телекомуникационе инсталације.

На подручју не постоје изграђени антенски системи мобилне телефоније. Они се могу постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, а посебно је потребно поштовати препоруке светске здравствене организације.

3.4. План озелењавања

Линеарно зеленило саобраћајница чини основну мрежу јавног зеленила у граду. Ова категорија зеленила повезује вегетацију појединих намена са заштитним шумским појасом на северном делу градске територије. Специфичност озелењавања саобраћајних петљи у првом реду треба да обезбеди прегледност и усмеравање кретања возила при прописаним брзинама.

Затрављени одбрамбени насипи и пратеће зеленило уз мелиоративне канале такође чини део умрежености

зеленила у граду. Дрвеће садити у појасу 5 м од ивице канала са обе стране и на 25 м удаљености од одбрамбеног насипа. Заштитни појасеви, који прате нафтоводе и гасоводе, имају линеарни карактер и обрађују се према посебним захтевима. Високо дрвеће сади се на удаљености минимум 10 м од главних инсталација. Избор садница са начином формирања крошње и кореновог система је изузетно битан. Препоручују се врсте са дубоким уским кореном.

Озелењавање простора за пословање у оквиру појединих блокова има за циљ формирање умреженог зеленила целе зоне планирањем хортикултурног уређења сваке поједине целине. У зависности од планиране намене и специфичности организовања, величине и коришћења простора, зависиће озелењавање одређених простора. Зелени заштитни ивични потес углавном се реализује садњом дрворедних садница у једном или више редова. Уз оgrade је пожељно користити зелене живице и пузавице. Улазни делови слободних површина пословних комплекса, простори уз главне објекте, као и угоститељско- туристички пунктови треба да су уређени на најдекоративнији начин парковском високом и партерном вегетацијом. Уз све планиране паркинге садити високу листопадну вегетацију (платан, јавор, мушки примерци топола и друге врсте), а иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво.

Код реализације појединих локалитета пословања планирати простор за зеленило величине 25% укупне површине тог локалитета.

3.5. Заштита животне средине

Заштита и унапређење животне средине заснива се на начелима превентивног деловања приликом привођења простора намени и изградње нових објеката када они, на било који начин, могу негативно деловати на околину.

Мере заштите животне средине утврђене су на основу планираних садржаја и последица и промена које активности могу проузроковати. У оквиру планираних активности, на простору обухваћеном планом, обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и обезбедити квалитет средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.

Ради заштите квалитета животне средине, односно воде, ваздуха, земљишта, као и заштите од буке и нејонизирајућих зрачења, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима и законима. Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на овом простору, потребно је да се прате показатељи стања средине, као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Простор обухваћен планом треба да буде укључен у мрежу мониторинга - сталног праћења стања аерозагађења и буке како би се, у случају високих концентрација или прекорачења граничних вредности загађености и нивоа буке, предузимале адекватне мере заштите.

Сви корисници простора имају обавезу да узајамно усклађују своје развојне програме и да их прилагоде потребама и захтевима безбедности околине, а нарочито предузећа са повећаним ризиком, који морају да

задовоље заштитна одстојања према садржајима који их окружују.

Сви корисници на овом простору који продукују отпадне воде са садржајем опасних материја имају обавезу да изграде одговарајућа постројења за претретман, односно третман отпадних вода.

Пратећи објекти дела аутопута Е-75, на којима ће се обављати продајне и техничко-технолошке активности уз учешће великог броја корисника, треба да задовоље исте критеријуме који се примењују при планирању, пројектовању, грађењу и коришћењу аутопутева.

На објектима дуж државног пута I реда и других саобраћајница, на којима ће се возила снабдевати погонским горивом, мењати уље, вршити неопходне поправке на возилима и друго, долазиће до настајања гасовитих, течних и чврстих отпадних материја којима је потребно врло пажљиво руковати због опасности од пожара и експлозије.

Течне отпадне материје које ће се јављати (заменења уља и остаци ових материја у употребљеној амбалажи) морају се збрињавати тако да се не нарушава непосредна околина, не изазове клизање возила и не загади земљиште, а кроз њега и подземне и површинске воде у близини овог објекта.

Мере заштите код радионица планираног производног занатства подразумевају успостављање ефикасног система за управљање опасним материјама и отпадом, контролу токова уља и спречавање отицања уља у комуналну канализацију.

На овом простору примењиваће се мере заштите од негативних ефеката електроенергетске инфраструктуре применом важеће законске регулативе и захтева надлежних институција.

У складу са захтевима надлежних организација и условима утврђеним прописима, око осе трасе далековода обезбеђен је коридор ширине 2 x 25 м у коме нема изграђених објеката.

Дефинисање заштитних зона или зона опасности у околини објеката термоенергетске инфраструктуре прописани су посебним законима и правилницима:

- Ширина заштитних зона (појаса) око магистралних и међународних нафтовода, гасовода и продуктовода, мерно-регулационих гасних станица, гасних котларница и пратећих објеката дефинисана је Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ", број 26/85).

- Примена прописаних техничких услова при пројектовању, изградњи и коришћењу гасовода, нафтовода и продуктовода у циљу омогућавања безбедног и несметаног цевоводног транспорта гасовитих и течних угљоводоника дефинисана је Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника ("Службени лист СРЈ", број 29/97 и "Службени гласник РС", број 101/2005), којим је посебно прописано да је предузеће које обавља делатност транспорта гасоводом, нафтоводом или продуктоводом дужно да спроводи прописане мере заштите на раду и мере заштите од пожара и експлозије.

У заштитном појасу гасовода, нафтовода или продуктовода не смеју се изводити радови и друге активности пре него што се о томе добије писмено одобрење предузећа које обавља делатност транспорта тим гасоводом, нафтоводом или продуктоводом.

У складу са условима за противпожарну и техничку заштиту, према важећем закону и правилнику дефинисане су заштитне зоне око термоенергетских објеката и инсталација.

Дефинисани коридори, заштитни појасеви и зоне представљају стратешку вредност у правилном газдовању, уређењу и коришћењу простора, као и заштити самих техничких система.

Између планираних комплекса, дуж ограда, обезбедиће се зелене површине. Посебна пажња посветиће се уређењу зелених површина како са аспекта еколошких и других специфичности, тако и у односу на обезбеђивање потреба планираних намена.

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

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, потребно је обезбедити просторе за смештај контејнера за одлагање отпадака. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута за специјално возило. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

У обухвату плана није утврђено постојање археолошких налазишта, а у Регистру заштићених културних добара нема објеката.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, обавезује се извођач радова, у складу са одредбом члана 109. става 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94), да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, без одлагања их прекине и о налазу обавести надлежни завод, те да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.7. Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава планира се изградња склоништа.

Према процени угрожености од ратних разарања, простори намењени пословању могу бити и главни циљеви напада. То указује на то да је потребно предузети све техничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањио обим повредивости околног простора.

У повредиве тачке, у оквиру овог простора, улази сва саобраћајна и остала инфраструктурна мрежа, а посебно инфраструктурни коридори. На основу урађене процене о заштити радника у ратним условима планира се изградња склонишних капацитета. У постојећим комплексима постоје изграђени склонишни капацитети.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине запослених најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Уколико се у склоништу штити до 50 лица, планирају се двоенаменска склоништа допунске заштите, отпорности 50 kPa. За веће комплексе, са већим бројем радника који се штите, планирати двоенаменска склоништа основне заштите, отпорности 100 kPa. Како се ради о делатностима из области трговине, угоститељства и занатства, при процени броја радника који се штите треба рачунати и део купаца, односно корисника угоститељских услуга, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98). Мирнодопска намена склоништа је у функцији основне намене објеката (пословни садржаји из области трговине и угоститељства). Другу намену прилагодити основној намени.

3.8. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода, што се односи и на радне просторе.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедних вода. У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8°MCS скале.

Ради заштите од пожара, овим планом утврђене су адекватне мере. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката, минимално две висине објекта, ради проходности саобраћајница после рушења објеката, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Према класификацији угрожености од пожара, овај простор је у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објекат изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. Ради заштите од пожара, планира се таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ ватрогасним возилима до сваког објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

У грађевинском рејону се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ САДРЖАЈА

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних садржаја. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима, а исказано је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

Табела: Нумерички показатељи

НАМЕНА		Површина (ha)	Процент (%)
Ј	Саобраћајнице	30,97 ha	21,3
	Железничка пруга	3,59 ha	2,5
А	Одбрамбени насип	2,58 ha	1,8
В	Мелиорациони канал	0,58 ha	0,4
Н	Главна мерно-регулациона станица за гас	2,36 ha	1,7
О	Комунална површина	0,38 ha	0,3
Укупно - јавно:		40,46 ha	28,0
О	Пословни садржаји из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности	70,37 ha	48,5
С			
Т	Пословни садржаји који уз претходно наведене области обухватају и производно занатство	18,35 ha	12,7
А			
Л	Заштитни зелени појас	15,76 ha	10,8
О	Укупно - остало:	104,48 ha	72,0
УКУПНО (јавно и остало):		144,94 ha	100%

Саобраћајне површине, које обухватају површине намењене друмском и стационарном саобраћају, планирају се на 21,3 % обухваћеног грађевинског рејона, пословним садржајима је намењено 61,1 %, а заштитном зеленилу 10,8 %.

Јавне површине заступљене су са 28,0 %, а остало грађевинско земљиште планира се на 104,48 ha, односно 72,0 % укупне површине.

5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећим границама парцела.

Ширине регулација планираних саобраћајница су 15-28 m, а најчешће 25 m. Планирана регулација индустријске саобраћајнице у продужетку Улице Паје Радосављевића је 50 m, док је државни пут I реда М-7 ширине регулације 100 m, односно 50 m у граници пла-

на. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500.

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије. За планиране објекте утврђује се грађевинска линија на регулационој линији или на удаљености минимално 5-10 m од регулационе линије, у свему како је дефинисано на графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем" у Р 1:2500.

У зони железничке пруге планира се регулациона линија на удаљености 8 m од осовине колосека.

Планом су дефинисани сви инфраструктурни коридори. Зоне заштите су утврђене у односу на осовину инфраструктурног правца, односно у односу на ножицу насипа код одбрамбеног насипа и то на следећи начин:

- заштитни појас далековода је 25 m обострано,
- заштитни појас нафтовода је 30 m обострано,
- заштитни појас гасовода је 15 m обострано,
- заштитни појас железничке пруге је 25 m обострано,
- заштитни појас одбрамбеног насипа је 25 m обострано.

5.2. Правила изградње објеката

Планом су утврђени услови грађења за планиране намене. На деловима простора, где је то неопходно, пре реализације планираних садржаја, потребно је насипање терена до безбедне коте, која се креће између 76,20 и 76,80 m н.в. у зони северно од индустријске саобраћајнице и 76,50 до 78,5 m н.в. у јужној зони, како је дефинисано на графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем" у Р 1:2500.

Објекти у приземном делу треба да буду на утврђеној грађевинској линији или дубље унутар комплекса, али не више од 10 m. У спратним деловима нису могући конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије. Објекте на потесу овог улазног правца извести у класичној или монтажној конструкцији, са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина, посебно у делу државног пута I реда М-7 и код угоститељских садржаја. Кровови треба да су равни или благог нагиба до 10°.

Максимална дозвољена спратност објеката је П+2 (П+3). Објекти спратности П+3 намењени су садржајима трговине и последња етажа мора бити повучена. Висина објекта (највиша тачка) не сме прећи висину од 15 m. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује.

На графичком приказу "План намене површина" у Р 1:2500 дефинисана је максимална спратност унутар појединих блокова. Садржаји оријентисани на државни пут I реда М-7 морају бити максималне спратности или једну етажу ниже да би се висински уједначили. Остали садржаји у унутрашњости комплекса могу бити ниже спратности.

Максималан степен заузетости је 50% са толеранцијом до 10%.

Изузетно се дозвољава код спајања парцела 805/2 и 250/19 КО Нови Сад III, заузетост до 60%, а спратност П+2(3), ако је намена објекта хотел, односно само за онај део објекта који би имао ту намену.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса. 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.

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

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцела, користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности, и треба их урадити од монтажних бетонских перфорираних плоча.

Заступљеност зелених површина на комплексу је 25%, осим у блоку 13 где је заступљеност 50%.

Комплекси се могу оградавати транспарентном оградом, осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградивања. Оградавање парцела извести у виду живе или металне транспарентне ограде, коју треба поставити по регулационој линији, осим код оних парцела код којих 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.

Кота пода склоништа мора бити минимално 30 cm виша од максималног нивоа подземних вода, а пода приземља пословних објеката 20 cm у односу на планирану нивелету.

Прилазе објектима и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Постојећи објекти, чија функција није у складу са планом, задржавају се до реализације планираних садржаја.

У зони инфраструктурних коридора није дозвољена изградња објеката високоградње. Могућа је реализација манипулативних или паркинг-површина.

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

За комплексе величине 3 ha и веће условљава се изградња урбанистичког пројекта. Код овако великих комплекса могуће је учешће различитих садржаја, сложене технологије. Урбанистичким пројектом могуће је дозволити изградњу објекта на делу комплекса и веће спратности од претходно утврђене, ради акцентовања одређеног садржаја, из технолошких разлога и слично. Висина објекта не сме бити већа од 22 m, уз услов поштовања индекса изграђености до 1,5 (толеранција индекса 10 %).

Јавну комуналну површину реализовати као јединствен комплекс. Објекте пречистача отпадних вода могуће је поставити ближе регулационој линији од утврђених 10 m. Садржај пречистача може се организовати на засебној парцели као засебан комплекс унутар комуналне површине, ако је то неопходно, и може се засебно оградити.

5.3. Правила за образовање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу елементи парцелације јавног и осталог грађевинског земљишта, уз максимално поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих пољских путева, стаза и пролаза.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:2500 дати су елементи парцелације, односно препарцелације за јавно грађевинско земљиште.

За остало грађевинско земљиште утврђују се правила парцелације и при томе су утврђена следећа правила:

- 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 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 усаглашавања нових регулационих ширина улица.

Планом се дефинишу елементи за парцелацију планираних пословних садржаја.

За све планиране пословне садржаје утврђују се правила парцелације. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Услови су следећи:

- минимална површина парцеле 2.500 m²,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

Изузетак су комплекси из делатности трговине и саобраћајно-транспортни садржаји, где се утврђују следећа правила:

- минимална површина парцеле 4.000 m²,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

Максимална површина парцеле се не утврђује.

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.

Ако је потребна засебна парцела за реализацију пречистача отпадних вода, њена минимална површина је 500 m².

5.4. Правила изградње саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката и саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

У прилозима су дати попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина.

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 и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 m.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи од 2,30 до 2,50 m, а дужина од 4,60 (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5 m. Димензије једног паркинг-места за подужно паркирање су

5,50 x 2 m. На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга (иако нису приказани на графичким приказима и профелима улица).

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу планира се једним колским пролазом по катастарској парцели.

У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде и то да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Приликом израде пројеката за нове паркинге обавезно сачувати постојеће дрвеће, осим ако је њихово уклањање крајње неопходно.

5.5. План нивелације

Подручје обухваћено планом налази се на ниском терену, на северу на коти 74,00 m н.в., а на југу достиже висину до 76,50 m н.в. Планом нивелације планира се насипање терена до минималне коте 76,00 m н.в. Нивелете планираних саобраћајница крећу се од 76,00 до 77,00 m н.в. са минималним нагибима. Планиране коте заштитног тротоара објеката више су за 0,20 m од нивелете саобраћајнице.

Планирана су два денивелисана укрштања преко железничке пруге и то северно укрштање са висинском разликом од 7 m и јужно са висинском разликом од 6,50 m. Укрштање саобраћајнице са путем М-7 је такође денивелисано са висинском разликом од 6 m.

План нивелације урађен је на основу катастарског плана у Р 1:2500, па је пре реализације плана потребно снимање терена у висинском погледу.

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

5.6. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

5.6.1. Услови за прикључење на инсталације водовода и канализације

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката 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, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- код већих објеката водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта, а изузетно се омогућава смештај водомера у водомерном шахту;
- 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 објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, 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;
- водонепропусну септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле.

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

5.6.2. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење пословних објеката или 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".

5.6.3. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу, или изградњом сопствене мерно-регулационе станице и прикључењем на планирану мрежу средњег притиска. Прикључак и положај мерно-регулационог се-та пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.6.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду планирани приоритетни радови на уређивању јавног грађевинског земљишта су:

- изградња продужетка Улице Паје Радосављевића, режијске саобраћајнице уз пут М-7 и планираних сабирних саобраћајница,
- изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm, локалног пречистача отпадних вода и планиране канализационе мреже,
- изградња гасовода средњег притиска и измештање гасовода високог притиска у планирани заштитни коридор.

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				160.885.075
1.1.	Коловоз 2-ТТВ	m ²	11.080	5.705	63.211.400
1.2.	Коловоз 2-СТВ	m ²	12.000	4.890	58.680.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	m ²	10.430	2.853	29.751.575
1.4.	Бицикличке стазе	m ²	3.240	2.853	9.242.100
2.	ХИДРОТЕХНИКА				57.143.250
2.1.	Канализациони вод Ø 300 mm	m	780	10.188	7.946.250
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	3.000	8.965	26.895.000
2.3.	Локални пречистач отпадних вода	ком	1	13.500.000	13.500.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	3.000	2.934	8.802.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				56.000.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	4.000	8.000	32.000.000
3.2.	Гасоводна мрежа средњег притиска	m	4.000	4.000	16.000.000
3.3.	Измештање гасовода високог притиска	m	1.000	8.000	8.000.000
4.	УКУПНО				274.028.325

Процена средстава дата је по ценама за фебруар 2008. 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 и
- других извора у складу са Законом.

7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућено је издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за комплексе веће од 3 ha за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом детаљне регулације фотос
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом..... Р 1:2500
- 3.1. План намене површина Р 1:2500
- 3.2. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем Р 1:2500
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинске парцеле..... Р 1:2500
5. План водне инфраструктуре..... Р 1:2500
6. План енергетске инфраструктуре Р 1:2500
- Попречни профили..... Р 1:200 и 1:400.

План детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута М-7 у Новом Саду 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.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора за пословање на улазном правцу источно од пута М-7 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/2005) и План детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/2006) у делу за који се овај 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: 35-214/2008-I
23. септембар 2010. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

