

**Комплекс основне школе и дечје установе - блок 4**

- постојећи комплекс ..... 0,7 ha
- планирани комплекс ..... 1,73 ha

**основна школа:**

- постојећа бруто грађевинска површина 2.850 m<sup>2</sup>
- надоградња ..... 665 m<sup>2</sup>
- планирана доградња ..... 2.960 m<sup>2</sup>

**дечја установа:**

- површина под објектом ..... 600 m<sup>2</sup>
- планирана надоградња ..... 1.020 m<sup>2</sup>

**Дечја установа - блок 13**

- површина планираног комплекса ..... 0,48 ha
- површина под предвиђеним објектом . . . 1.000 m<sup>2</sup>
- БРГП ..... 2.000 m<sup>2</sup>

**Комплекс здравствене станице:**

- површина комплекса ..... 1.560 m<sup>2</sup>
- под објектом ..... 250 m<sup>2</sup>
- планирана надоградња ..... 425 m<sup>2</sup>
- БРГП ..... 675 m<sup>2</sup>

**Спортско-рекреативни центар "Еџшер"**

- површина комплекса ..... 0,36 ha
- површина постојећег објекта ..... 600 m<sup>2</sup>
- планирана доградња ..... 400 m<sup>2</sup>

**Комплекс студентског дома - блок 14**

- површина комплекса ..... 0,53 ha
- површина постојећег објекта ..... 900 m<sup>2</sup>
- планирана доградња ..... 315 m<sup>2</sup>
- БРГП ..... 4.230 m<sup>2</sup>

**Комплекс студентског дома - блок 9**

- површина комплекса ..... 0,32 ha
- површина постојећег објекта ..... 480 m<sup>2</sup>
- планирана доградња ..... 816 m<sup>2</sup>
- БРГП ..... 1.296 m<sup>2</sup>

Укупна БРГП (свих садржаја) .....	516.844 m <sup>2</sup>
Површина под објектима .....	117.500 m <sup>2</sup>
Степен искоришћености (Си) .....	25,5%
Коефицијент изграђености (Киз) .....	1,12

**Планирани број станова у оквиру:**

- колективног становања ..... 2.100
- надоградњи објекта ..... 300
- индивидуалног и становања умерене спратности ..... 1000
- Укупно станова: .....

3.400

- оријентационо-постојећи број станова ..... 1.350

- Укупно планирано и постојеће становање са око 14.000 становника . . . . 4.750 станова
- Густина становања 340 ст/ha бруто.

**IV. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА**

Доношењем овог регулационог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе и реализација изградње.

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године са положајем простора који је предмет регулационог плана

- 1) Геодетска подлога са границама подручја регулационог плана 1 : 1000
- 2) План разграничења јавних површина од површина друге намене и режима коришћења површина и објеката 1 : 1000
- 3) Мрежа главних саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем 1 : 1000
- 4) План парцелације 1 : 1000
- 5) План мреже комуналних система и инсталација
  - 5.1. Хидротехника
  - 5.2. Енергетика 1 : 1000
- 6) Диспозиција склоништа у оквиру површина од општег интереса и површина за јавно коришћење 1 : 1000

Графички прикази елабората Регулационог плана "Данила Киша" у Новом Саду израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад и Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду.

Ступањем на снагу овог регулационог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план мешовитог становања блока "Мише Димитријевића" у Новом Саду који је саставни део Одлуке о Детаљном урбанистичком плану мешовитог становања блока "Мише Димитријевића" у Новом Саду ("Службени лист града Новог Сада", број 9/92 и 12/95).

Регулациони 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: 35-100/97-I-9

4. децембар 1998. године  
НОВИ САД

Председник  
Др Стеван Врбаши, с.р.

**340**

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95 и 16/97) и члана 23. тачка 3. Статута града Новог Сада ("Службени лист града Новог Сада", број 9/93 - пречишћен текст и 17/97) Скупштина града Новог Сада на XXIII седници 4. децембра 1998. године, доноси

**РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ИСТОК" У ПЕТРОВАРАДИНУ****1. УВОД**

Регулационим планом дела радне зоне "Исток" у Петроварадину (у даљем тексту - регулациони план)

разрађује се Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године ("Службени лист града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) у делу простора који је намењен за радне зоне и комуналне површине, комерцијални центар и рекреацију.

Простор који се уређује овим регулационим планом налази се у радној зони "Исток" у Петроварадину и ограничен је са југоистока регулацијом Роковог потока, са југозапада пругом Београд - Суботица, са северозапада одбрамбеним насипом радне зоне "Исток" од високих дунавских вода, а са североистока граница се поклапа са будућом границом простора система за пречишћавање отпадних вода.

Овом границом обухваћен је део постојећег комплекса "Победе Холдинг", затим део који је био предвиђен за његово проширење, и део манипулативног простора између пруге Београд - Суботица и оgrade комплекса "Победа Холдинг", све у површини од 57 ha.

На северозападној страни предметног простора налазе се производни погони, складишта и пратећи објекти комплекса "Победе Холдинг", на југоистоку је изграђена хала ливнице која улази у састав производно - дистрибутивног центра, а остатак простора је слободно неизграђено земљиште чији је корисник "Победа Холдинг".

Да би регулациони план могао да се реализује, потребно је сагледати и све ограничавајуће факторе.

То је, пре свега, планирани коридор за пролазак трасе "брзих пруга" и за реконструкцију станичног постројења у Петроварадину, који обухвата и увођење индустријског колосека на локалитет "Победе Холдинг" и производно - дистрибутивног центра.

Као ограничавајући фактор је и отворени канал на јужној граници комплекса, затим надземни електрични вод који опслужује црпну станицу, као и један од главних градских канализационих колектора који пролази кроз комплекс "Победе Холдинг" и иде такође до црпне станице. Постојећи насип који се налази непосредно уз северну границу комплекса представља исто ограничавајући фактор за укупно планирање простора, јер утиче на саобраћајно и инфраструктурно решење комплекса.

## 2. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈУ СЕ ДОНОСИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Подручје за које се доноси регулациони план налази се у КО Петроварадин унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је пресечна тачка осовине пруге Београд - Суботица и линије која је из тачке "А" (ломна тачка ножице насипа) управна на пругу, а која се налази на северозападу подручја за које се доноси регулациони план. Од те тачке граница се пружа ка југоистоку осовином пруге Београд - Суботица до пресека са линијом која представља продужетак правца постојеће оgrade уз Канал (део парцеле број 1511/2). На том месту се граница ломи, скреће ка североистоку по правцу оgrade, затим се ломи ка југоистоку по постојећој оgradi пролазећи преко парцеле број 1511/5 до тачке "Б", која је дефинисана на 50,0 m на правцу међе парцела број 1511/3 и 1511/2. Ту се граница благо ломи и скреће ка истоку до тромеђе парцела број 490/4, 1511/6 и 490/1.

У тој тачки се граница ломи и скреће ка североистоку југоисточном међом парцела број 490/4 и 490/1 до тачке "Ц" која је удаљена 20,0 m од краја поменуто међе у правцу југозапада. На том месту се граница ломи и скреће ка северозападу преко међе тачке "Д" која се налази на западу парцеле број 481 до пресека са југозападном ножицом одбрамбеног насипа до тачке "А" која је и утврђена као почетна тачка описа границе подручја.

## 3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

### 3.1. Намена простора (јавне површине и површине за друге намене)

На подручју који је предмет овог регулационог плана могу се издвојити четири просторне целине:

Једну целину представља у највећем делу постојећи комплекс "Победе Холдинг", другу целину чини производно - дистрибутивни и транспортни центар, трећа целина, на источној страни подручја регулационог плана, обухвата простор намењен спорту и рекреацији и четврта целина је део простора између постојеће пруге Суботица - Београд и оgrade комплекса "Победе Холдинг", који је у функцији јавног, локалног и мирујућег саобраћаја.

Колски прилаз простору четврте целине је из улице Шеноине са подвожњаком испод пруге Суботица - Београд. Са ове прилазне саобраћајнице одвајају се интерне саобраћајнице које воде до улазних капија комплекса "Победе Холдинг", производно - дистрибутивног центра до фабрике за прераду воде која је планирана северозападно од комплекса "Победе Холдинг" у инундацији и до нове саобраћајнице која је планирана у подножју насипа између ножице насипа и оgrade комплекса "Победе Холдинг".

Велики део простора четврте целине ангажован је као коридор за пролаз колосека "брзих пруга" и других локалних и индустријских колосека (за "Навип" и "Победу Холдинг"), који су у директној вези са железничком станицом у Петроварадину. Поред поменутог коридора за колосечна постројења, део простора биће ангажован и за пролазак магистралних гасовода, односно за њихово премештање са садашње трасе која се нашла у коридору "брзих пруга". Ту је и заштитни појас уз коридор у ширини од 8,0 m у коме није дозвољена изградња објеката.

Остатак простора, ове четврте целине, између пруге Суботица - Београд и постојеће оgrade комплекса "Победе Холдинг" намењен је за мирујући саобраћај. Дobar део овог простора испред улаза у комплекс "Победе Холдинг" и сада је уређен за смештај путничких аутомобила, с тим што је у правцу теретног улаза планиран простор за интерну бензинску пумпу.

Уз улазну капију производно - дистрибутивног центра планиран је паркинг за око 160 путничких возила и то углавном за запослене.

"Победа Холдинг" ДД за производњу машина и опреме налази се на комплексу површине од око 20,0 ha, а од тога је фабрички круг 13,4 ha. Изграђени објекти су површине 68.023 m<sup>2</sup> и то: производне хале 57.925 m<sup>2</sup> и пословно - складишни простор 10.098 m<sup>2</sup>.

Производне хале обухватају машинску обраду, алатницу, ливницу, производњу виљушкара и вентила, а у

групи помоћних и пратећих објеката су: котларница, трафо и компресорска станица, столарница, складишта полупроизвода и запаљивих материјала, управна зграда, ресторан друштвене исхране и амбуланта. Оваквом структуром објеката заокружена је производна целина комплекса "Победе Холдинг". Простор ширине око 100 m источно од комплекса "Победе Холдинг" намењен је за производне погоне и складишта првенствено за она предузећа која су у кооперативним односима са "Победом Холдинг". Цео тај простор подељен је на три одвојене површине са парцелама величине од 1200 до 1500 m<sup>2</sup> које се према технолошкој потреби могу спајати. Прилаз овом делу простора дат је преко централне саобраћајнице, која је повезана са саобраћајницом која је планирана између ножице насипа и оgrade комплекса "Победа Холдинг".

Постојећи нови објекат ливнице, површине око 20.000 m<sup>2</sup>, чији власник је сада "МК Комерц" и где је највећи део простора планиран за производно-дистрибутивни и транспортни центар који би се користио делимично за производњу првенствено прехранбених производа, а делимично и као дистрибутивни центар за снабдевање продаваца прехранбеном и колонијалном робом, има и низ других ангажованих површина.

У оквиру производно-дистрибутивног центра планиран је и возни парк од око 100 теретних возила са приколицом и 50 једноструких возила. За тај возни парк предвиђен је паркинг - простор, затим сервисни центар са радионицом, бензинска пумпа и манипулативни простор. Највећи део осталог простора био би ангажован за отворена и затворена складишта, за контејнерски терминал, за манипулативне просторе посебно уз постојећу тридесеттонску дизалицу испод које треба да прође и крак железничке пруге која иде до објекта производно - дистрибутивног центра. Један део простора који је у оградни производно - дистрибутивног центра резервисан је за смештај грађевинских машина, грађевинског материјала и за израду бетонске галантерије.

Прилаз комплексу производно - дистрибутивног центра планиран је преко прилазне саобраћајнице која иде паралелно са другом Суботица - Београд и ослања се на постојећу саобраћајницу која се налази на линији раздвајања комплекса производно - дистрибутивног центра и комплекса "Победе Холдинг". Источно од прилазне саобраћајнице планиран је паркинг - простор и управна зграда производно - дистрибутивног центра, с тим што ће њена тачна локација бити утврђена након пројектоване трасе индустријског колосека за потребе поменутог центра. На траси индустријског колосека планирана је и изградња колско-железничке ваге од 60,0 t. Други прилаз комплексу "МК Комерца" је преко централне саобраћајнице која се пружа у правцу север-југ и која је повезана са планираном саобраћајницом уз ножицу насипа. На месту сучељавања централне и саобраћајнице уз ножицу насипа планиран је паркинг-простор за путничка возила, као и улаз у спортско - рекреациони део. Овај спортско - рекреациони део лоциран је делимично уз северну границу комплекса, а највећи уз источну границу.

Предлог је да спортско - рекреациони део комплекса буде у виду парка, обогаћен низом разноврсних садржаја који ће се одвијати у оквиру спортске сале или на отвореним теренима. Централни део ових простора намењен је за водену површину ("језеро") величине око 1,0 ha са мањим угоститељским објектом. Северно од ове водене површине планиран је простор за отворене

терене за мале спортове и за спортску халу, а јужно од поменуте површине планирани су тениски терени и мањи објекат за препонско јахање са пратећим објектима. Око свих објеката планирана је саобраћајница за снабдевање и одржавање објеката, с тим да је могуће користити делимично и као трим - стазу. Овом центру дат је прилаз преко круне насипа, где је на улазу планиран и мањи паркинг-простор.

Највећи део јавних површина налази се на простору између пруге Суботица - Београд и оgrade комплекса "Победа Холдинг", а односи се на коридор за пролазак "брзих пруга" и других колосека и станице у Петроварадину, као и на заштитни појас уз поменути коридор.

Део простора између оgrade комплекса "Победа Холдинг" и круне насипа, на северној страни подручја регулационог плана, такође улази у биланс јавних површина. На њему се налази и једна од прилазних саобраћајница за комплексе "Победа Холдинг" и производно - дистрибутивног центра.

С обзиром на услове које је дала ЈВП "Србијаводе", део простора између ножице Роковог потока и оgrade производно - дистрибутивног центра, рачунајући и постојећи канал и његову заштиту, предвиђен је за јавну површину.

### 3.2. Биланс површина

I	Укупна бруто површина подручја које се обрађује	57.38 ha
II	Нето површина (у границама планираних целина)	48.65 ha
	Унутар сложене структуре површина извршено је диференцирање и биланс површина по појединим целинама	
A	Комплекс "Победе - Холдинг"	
	1. Површине под објектима	6.76 ha
	2. Саобраћајне површине	1.92 ha
	3. Зелене површине	4.34 ha
	4. Тротоари	1.20 ha
	Укупно A =	14.22 ha
A1.	Површина слободних парцела за изградњу производних погона и складишта	3.79 ha
	Укупно под A+A1. =	18.01 ha
B.	Комплекс производно - дистрибутивног центра	22.20 ha
	1. Површине под објектима	2.45 ha
	2. Саобраћајне површине	4.43 ha
	3. Манипулативне површине	2.78 ha
	4. Паркинг путничких возила	0.14 ha
	5. Складишни простор (могућност изградње затворених простора до 30% изграђености парцеле)	6.56 ha
	6. Зелене површине	3.76 ha
	7. Паркинг теретних возила	1.32 ha
	8. Тротоари	0.76 ha
	Укупно под B =	22.20 ha

Ц. Спортско - рекреациони део	
1. Водена површина	0.93 ha
2. Простор за мале спортове и спортску халу	1.23 ha
3. Простор за коњички спорт	0.99 ha
4. Саобраћајне површине	0.55 ha
5. Зелене површине	2.47 ha
6. Паркинг - површине	<u>0.29 ha</u>
Укупно под Ц = 6.46 ha	
Д. Простор између пруге и оgrade комплекса "Победе Холдинг" и производно-дистрибутивног центра	
1. Коридор и заштитни појас за колосечна постројења (јавна површина)	3.45 ha
2. Саобраћај	0.57 ha
3. Паркинг-простор	0.56 ha
4. Зелене површине	0.71 ha
5. Простор за вагу и бензинску пумпу	<u>0.14 ha</u>
Укупно под Д = 5.43 ha	
Е. Остале површине	
Е1. Простор између круне насипа и оgrade комплекса "Победе Холдинг" и унутрашње заједничке комуникације	
1. Саобраћајне површине	1.24 ha
2. Зелене површине	2.48 ha
3. Паркинг-површине	<u>0.27 ha</u>
Укупно под Е1 = 3.99 ha	
Е2. Простор уз мелиоративни канал "Дудар" <span style="float: right;">1.29 ha</span>	
Укупно А+Б+Ц+Д+Е = <span style="float: right;">57.38 ha</span>	

### 3.3. Урбанистичка регулација

#### 3.3.1. Регулација мреже саобраћајних површина

Подручје обухваћено регулационим планом налази се на простору који има релативно повољне саобраћајне услове. То се, пре свега, односи на железнички саобраћај са којим је повезано индустријским колосеком из железничке станице у Петроварадину.

У садашњим условима овај део радне зоне повезан је са друмском саобраћајном мрежом преко улица Шеноине и Раде Кончара, које техничким карактеристикама (регулационим ширинама ...) не задовољавају захтеве савременог саобраћаја, што указује на потребу изградње саобраћајне инфраструктуре за будућност.

Иако је зона у непосредној близини Дунава, не постоји могућност коришћења воденог транспорта, пре свега, због изворишта воде које захтева одређену зону заштите у којој се не дозвољава прилаз бродовима и другим пловилима.

Са саобраћајног аспекта ова локација није атрактивна уколико се не изврше знатне промене у саобраћајном систему овог дела града. То, пре свега, подразумева:

- изградњу обилазнице (дела магистралног пута) поред железничке пруге (од улице Рељковићеве до карловачког друма),
- изградњу пута (са надвожњаком) на постојећем пружном прелазу на подручју Садова,
- реконструкцију и изградњу нових железничких постројења због планиране реконструкције пруге Београд - Нови Сад.

Овим регулационим планом планира се изградња магистралне саобраћајнице поред железничке пруге, која ће искључити саобраћај из улица Рељковићеве и Прерадовићеве, и непосредно повезати радну зону са градском и ванградском путном мрежом. Ова деоница магистралног пута представља приоритетан урбанистички захтев у Петроварадину, односно Новом Саду.

Знатан утицај на концепт решења овог дела радне зоне имају железнички саобраћај и услови одбране града од високих вода Дунава. Са источне и јужне стране формиран су насипи који "броне" град од великих вода Дунава, а са западне стране протеже се међународна железничка пруга Београд - Будимпешта. То су (у суштини) ограничавајући фактори развоја и могућности коришћења одређених видова транспорта. У тим условима регулационим планом се предвиђа повезивање на магистралну друмску и железничку мрежу, без могућности непосредног коришћења воденог саобраћаја.

Просторним планом Републике Србије планирана је реконструкција железничке пруге Београд - Нови Сад - Будимпешта, што подразумева изградњу два колосека (поред постојеће пумпе) у правцу радне зоне, што има знатан утицај на могућности развоја наведеног подручја. У том смислу анализе показују да ће се садашњи саобраћајни систем морати знатно мењати. То се, пре свега, односи на железнички саобраћај пошто се планира изградња индустријског колосека из железничке станице у Петроварадину до комплекса "Победе Холдинг" са подвожњаком испод магистралне пруге. Поред тога, морају се изградити прилази деловима радне зоне, као и инсталације комуналне инфраструктуре.

Ограничавајући фактори и предлог коришћења простора су утицали на саобраћајно решење како у комплексу, тако и ширем окружењу.

Веза са градском друмском саобраћајном мрежом планирана је преко магистралног пута Београд - Нови Сад (обилазницом поред железничке пруге) и то у продужетку Шеноине улице и планираног пута за Садове. Са железничком станицом у Петроварадину предвиђена је веза индустријским колосеком, који ће се изградити југозападно од постојећег са укрштањем у два нивоа са планираним пругама за велике брзине.

Контакти појединих делова радне зоне прилагођени су, пре свега, њиховој функцији и технолошком процесу. У том смислу планирају се три независна (друмска) прилаза будућим корисницима и то:

- задржавање постојеће друмске везе према комплексу "Победе Холдинг",
- изградња сервисне саобраћајнице (поред постојеће оgrade комплекса "Победе Холдинг" за потребе производно-дистрибутивног центра),
- изградња приступног пута (са пратећим садржајима) поред одбрамбеног насипа од високих вода Дунава.

Овакав предлог решења у потпуности задовољава потребе кроисника, а што је значајно - потпуно раздваја могућност технолошких утицаја појединих (разнородних) садржаја у комплексу.

Саобраћајно решење у комплексу радне зоне прилагођено је захтевима корисника, створеним условима и могућностима рационалног коришћења земљишта. То је остварено системом ортогоналне саобраћајне мреже у којој су, поред осталог, резервисани коридори за комуналну инфраструктуру (водовод, гасовод, канализација, електрика, телефон).

На графичким приказима дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајнице и коридоре инфраструктуре у простору.

### 3.3.2. Опис терена са нивелацијом

На подручју Петроварадина између Рибарске аде на североистоку и Роковог потока на југу, као и источно од железничке пруге Нови Сад - Београд у неизграђеном комплексу "Победе Холдинг" терен има надморску висину 77,00 - 78,00 m. Комплекс "Победе Холдинг" изграђен је на коти од 78,00 до 78,20 m, а одбрамбени насип на североисточној страни комплекса на коти од 81,00 до 81,20 m. Нивелете саобраћајница у пројектованом комплексу усклађене су са нивелетама постојећих саобраћајница, а нивелете тротоара око објеката усклађене су са нивелетама саобраћајница.

## 3.4. Регулација мреже комуналних система и инсталација

### 3.4.1. План хидротехнике

#### Снабдевање водом

Предметни простор снабдеваће се санитарном водом преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем.

Планирана санитарна водоводна мрежа биће профила  $\varnothing$  100 mm и повезаће се на изграђену водоводну мрежу реализованог дела комплекса "Победе Холдинг".

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за санитарном водом и приказана је на графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:1000.

Технолошка вода обезбеђиваће се локално преко бушених бунара на парцелама корисника. Конструктивна решења бушених бунара зависиће од потребног квалитета и количине технолошке воде за одређени процес производње.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Отпадне и атмосферске воде одводиће се преко планиране заједничке канализационе мреже.

Прихваћене воде оријентисаће се према постојећем заједничком колектору у оквиру комплекса профила  $\varnothing$  1000 mm, односно према колектору профила  $\varnothing$  250/150 cm који представља најниводнију деоницу градског колектора за одводњавање Петроварадина.

Планирана канализациона мрежа биће профила  $\varnothing$  250,  $\varnothing$  400 и  $\varnothing$  500 mm и у потпуности ће задовољити потребе одвођења укупних вода са предметног простора.

Технолошке отпадне воде, уколико су лошијег квалитета од стандардних кућних отпадних вода, морају се пречистити до прописаног нивоа квалитета.

Технологија локалних постројења за пречишћавање зависиће од процеса производње, односно од врсте загађења садржаног у технолошким отпадним водама.

#### Одбрана од поплава

Планирана одбрана од хиљадугодишњих високих вода Дунава предвиђа надвишење постојећег насипа.

У оквиру заштитног појаса насипа у ширини од 50 m нису дозвољене радње које могу оштетити насип изузев ако се техничком документацијом докаже да није угрожена стабилност насипа.

За све активности реализације изградње планираних објеката у појасу заштите насипа у ширини од 50 m ножице насипа инвеститор мора прибавити претходну сагласност и услове од Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар "Дунав" Нови Сад.

#### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода на предметном простору су:

- максимални ниво подземних вода је 77,80 m н.в.,

- минимални ниво подземних вода је 72,50 m н.в.

### 3.4.2. План енергетике

#### Снабдевање електричном енергијом

Сви планирани садржаји комплекса дела радне зоне "Исток" у Петроварадину снабдеваће се електричном енергијом са постојеће ТС 110/20 kV "Мишеклуц", путем постојеће и планиране 20 kV мреже Петроварадина и трансформаторске станице снаге 3 x 630 kVa или 2 x 1000 kVa.

За комплекс "Победе Холдинг" тренутно није потребно градити нове капацитете у трансформаторским станицама с обзиром да су постојећи капацитети пројектовани за потпуно оптерећење фабрике, које још није достигнуто.

Комплекс производно-дистрибутивног центра такође има своју трансформаторску станицу која је повезана на 20 kV "Победа", али, уважавајући планирану изградњу на овом комплексу, потребно је изградити нове дистрибутивне трансформаторске станице. Како нема довољно података о будућим потрошачима са овог комплекса, регулационим планом је утврђена основна 20 kV мрежа са распоредом трансформаторских станица које ће се реализовати у зависности од интензитета изградње.

На сличан начин биће решено снабдевање електричном енергијом и осталог простора обухваћеног овим регулационим планом.

Планиране трансформаторске станице потребно је повезати на постојећи електроенергетски систем, тако да имају двострано напајање. Да би се ово постигло, потребно је направити нови 20 kV извод од ТС 110/20 kV "Мишелук" до постојеће 20 kV мреже.

Напајање појединачних објеката у оквиру комплекса решиће се изградњом кабловских нисконапонских водова од трансформаторске станице до будућих објеката.

Планирани електроенергетски објекти приказани су на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000.

### *Снабдевање топлотном енергијом*

Постојећи садржаји у индустријској зони имају решено снабдевање топлотном енергијом из гасификационог система. Сви планирани садржаји снабдеваће се топлотном енергијом повезивањем на постојећу главну мерно-регулациону станицу "Победа".

Да би се гас користио, на комплексу производно-дистрибутивног центра потребно је изградити нову мерно-регулациону станицу (или већи број станица) од којих би се развео гас до центра потрошње. Снабдевање топлотном енергијом појединих планираних садржаја може бити решено коришћењем котларница или локалних топлотних извора, у зависности од опредељења инвеститора.

Планирана гасна мрежа и оријентациони положај мерно-регулационих станица приказани су на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000.

### **3.5. План озелењених и слободних површина**

Укупни зелени фонд простора "Победе Холдинг" садржи 601 примерак листопаднoг и четинарског дрвећа. Углавном су то млада и средње стара стабла, изузетно добре виталности. Заступљени родови евидентираниог дрвећа су: копривић, јавор, бреза, бор, јела, туја, магнолија, смрека, липа, двовазија, храст, секвоја, јуниперус, чемпрес, хамаципарис, кеदार, црвенолисна шљива.

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је у потпуности сачувати, уз сталне мере неге и редовно одржавање. На појединим деловима слободних зелених површина треба извршити допуну декоративним стаблима и тако формирати складну композицију. Ако не постоји зеленило уз објекте, предлаже се поставка пирамидалног и декоративног дрвећа како би оно испунило заштитну и естетску улогу. Посебно треба заштитити јужне и западне фасаде и пешачке комуникације од сунчевог зрачења.

Паркинг - просторе покрити широким крошњама листопаднoг дрвећа на растојању стабала од 10 м. Уколико не постоји травната трака за садњу, иза сваког четвртог паркинг - места оставити простор за дрво.

У североисточном делу, који се наслања на комплекс "Победе Холдинг", овим регулационим планом дато је урбанистичко решење за простор производно-дистрибутивног центра. На овој површини предвиђена су складишта, паркинзи, манипулативне површине, објекат производно - дистрибутивног центра, слободне парцеле као и спортско - рекреативни садржаји.

Концепција озелењавања треба да се базира на функционалном распореду зеленила унутар комплекса.

Обавезна је поставка зеленог заштитног појаса ободом обрађиваног простора у односу на околне садржаје. При томе треба користити вегетацију различите висине, брзорастуће дрвеће и шибље у комбинацији са дуговечним квалитетним и декоративним стаблима. Унутар комплекса такође су планирани мањи заштитни појасеви који би раздвајали различите намене (производњу, складишта, слободне парцеле, манипулативне површине и др.).

Слободне површине око објеката треба улепшати декоративним листопадним и четинарским дрвећем, шибљем и цвећем. Ако не постоји могућност садње дрвећа, треба користити партерну вегетацију, покриваче тла или декоративни травњак.

Важније саобраћајнице треба да прате дрвореди формирани од садница са високом крошњом због проласка камиона и осталих возила високе каросерије.

Слободне парцеле треба да садрже у оквиру радног простора површине под зеленилом у виду заштитног појаса који би их међусобно раздвајао и групације декоративне вегетације уз саме објекте.

Спортско - рекреативни део, осим спортских објеката и водене површине, треба да садржи и велики проценат зеленила, парковску вегетацију, декоративни травњак и елементе партерне архитектуре. За овај простор потребно је израдити идејни пројекат уређења и озелењавања.

### **3.6. План парцелације**

Подручје које је предмет овог регулационог плана у делу радне зоне "Исток" дели се у четири функционалне целине. Постојећи комплекс "Победе Холдинг" са изграђеним објектима чини једну целину (производни део). Производно - дистрибутивни центар је друга целина и реализоваће се у две фазе. Јужни део уз Рокров поток и постојећа хала представљају једну грађевинску парцелу, а основ је друга грађевинска парцела. Део комплекса између постојећих објеката фабрике и просторе који ће се реализовати у II фази предвиђен је да се парцелише на мање парцеле које се могу по потреби објединити. Трећа целина је цео простор између пруге Суботица - Београд и ограде комплекса "Победе Холдинг". На том простору је разграничен део који улази у састав трасе "брзих пруга" (као једна парцела) и представља јавну површину, и део који је намењен за јавно коришћење односно за паркинг путничких возила и прилазне саобраћајнице за комплексе "Победе Холдинг" и производно - дистрибутивног центра. Четврта целина, као посебна парцела, јесте спортско - рекреативни део.

Као део јавних површина а уједно то су и посебне парцеле третира се простор између ограде комплекса "Победе Холдинг" и ножице насипа на североисточном делу подручја, као и простор на јужном делу уз мелiorативни канал између одбрамбеног насипа Рокровог потока и границе производно - дистрибутивног центра.

### **3.7. Правила регулације - урбанистички стандарди и нормативи за спровођење регулационог плана**

Овим регулационим планом дефинисан је коридор за пролазак железничких колосека који иду из станице у Петроварадину према Новом Саду, као и за улазак индустријског колосека у комплексе "Победе Холдинг" и производно - дистрибутивног центра. Дефинисане су регулационе линије свих саобраћајница и утврђене су грађевинске линије које се, посебно на неизграђеном делу, углавном поклапају са регулационим.

Постојећи комплекс "Победе Холдинг" је завршена технолошка целина. Постоји могућност, због извесних промена у структури производње, да се постојећи објекти реконструишу, с тим да се садашњи степен изграђености од око 50% не увећава.

На новопланираним парцелама источно од постојећег комплекса "Победе Холдинг" могућа је изградња производних и складишних објеката спратности до две надземне етажне, са степеном изграђености 30%.

На комплексу производно - дистрибутивног центра највећи део објеката биће са високим приземљем. На планираним површинама са складиштењем робе и материјала могу се изградити одговарајући затворени објекти или само надстрешнице. Објекти су спратности максимум до две надземне етажне и са степеном изграђености до 30%. Планиране парцеле, код површина под складиштима, према потреби могу се спајати. Сви објекти на комплексу производно - дистрибутивног центра могу се реализовати фазно, с тим да се мора урадити идејни пројекат целине. Планом парцелације простор производно - дистрибутивног центра дат је са две парцеле. Уједно то су и две фазе реализације, с тим да је у I фази реализације изградња простора око производно - дистрибутивног објекта. За простор који је предвиђен да се реализује у другој фази (отворена складишта и паркинг теретних возила) постоји могућност препарцелације у зависности од технолошких решења, али са парцелама не мањим од 2000 m<sup>2</sup>. Индустрijske и складишне објекте радити од металне или бетонске конструкције са испуном која термички и функционално одговара радним активностима које се у објекту обављају. У спољној обради користити првенствено природне материјале (опека, бетон, равно стакло и сл.).

Нагиб крова прилагодити одабраном покривачу, али да не буде већи од 30°. Код максимално нагнутих кровова последњу планирану етажу искористити као поткровље. Максимални надзидак у поткровљу је 1,5 m. Посебну пажњу треба посветити архитектонском обликовању објеката.

Пешачке површине поплочати каменим или бетонским плочама, а коловозе конструкцијом и завршном обрадом прилагодити за тешки саобраћај.

Паркинг - површине за теретна возила урадити од истог материјала као и коловозе, а паркинге за путничка возила урадити од перфорираних бетонских плоча. У обради зелених површина придржавати се предлога и услова из регулационог плана.

Манипулативне површине, отворена складишта и контејнерски терминал уредити према прописима за тешки саобраћај.

За спортско - рекреациони део простора предложени садржаји су оријентациони, као и њихов положај, осим за спортску салу. Пре приступања изградњи и уређењу спортско - рекреационог центра обавезно је доношење урбанистичког пројекта за овај простор.

### **3.8. Мере заштите животне средине и културних добара и уређења простора од интереса за одбрану и заштиту**

За планиране објекте наведене су делатности које могу у њима да се обављају. Ове делатности не смеју штетно да делују на околину загађењем ваздуха, воде и земљишта. У случају да постоје такви делови погона, потребно је предузети сву потребну заштиту и морају се задовољити и прописани услови о опасним материјама које се не смеју уносити у воде.

Противпожарне интервенције могу да се изводе за све постојеће и планиране објекте, јер им је могуће прићи најмање са две стране. Комплетна противпожарна заштита садржи и планирану противпожарну хидранску мрежу и јављаче пожара у свим објектима.

Како се радна зона "Исток" налази у мање угроженом рејону града, за заштиту становништва планирају се склоништа допунске заштите (обим заштите 50 kPa).

У постојећем делу комплекса "Победе Холдинг" не постоје објекти за заштиту радника. Потребно је реконструкцијом у једном од постојећих објеката или изградњом склоништа на слободном терену (у зеленилу) тај недостатак надокнадити, с тим што треба штитити 2/3 радника најбројније смене.

Друга намена била би прилагођена технолошким потребама комплекса "Победе Холдинг".

У делу за кооперанте, у оквиру појединачних парцела, у зависности од броја радника, предвидети склоништа допунске заштите, отпорности 50 kPa, са другом наменом која је прилагођена потребама основне намене.

Исти услов за изградњу склоништа важи и за комплекс производно - дистрибутивног центра, с тим да ће склоништа бити распоређена према броју запослених и положају њихових радних места.

Према претходним условима добијеним од Општинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад у овај регулациони план не треба уграђивати обавезу инвеститора о потенцијалним археолошким налазиштима, као претходну меру заштите, јер на овом подручју није утврђено постојање археолошких налазишта нити се може очекивати.

## **4. УСЛОВИ ЗА ПРИВОЂЕЊЕ ПРОСТОРА ПЛАНИРАНОЈ НАМЕНИ**

Како се ради о стандардним индустријским објектима, за производно - складишне објекте није обавезна израда идејних архитектонских решења. То је једино потребно за део подручја плана који је намењен спорту и рекреацији.

За све делатности у оквиру границе подручја плана које су обухваћене Правилником о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину инвеститор је дужан да ту анализу и уради.

Предметни простор према Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2005. године припада IV категорији носивости терена. То су терени неповољни за градњу, носивости до 1,0 kg и са подземном водом до 2,0 m, што дозвољава спратност објекта до П+1. С обзиром да постоји могућност и веће спратности и објеката већих распона, потребно је извршити детаљно геомеханичко испитивање терена.

## **5. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА**

Доношењем овог регулационог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе и реализација изградње на простору обухваћеном овим регулационим планом.

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

1. Генерални урбанистички план Новог Сада са назначеним положајем предметног локалитета	Фотос
2. Геодетска карта са границом простора обухваћеног планом, са стањем земљишта и објеката инфраструктуре	1:1000
3. Шири диспозиција са наменом околних блокова	1:2500
4. План саобраћајница, са нивелационим и регулационим решењем и планом намене површина	1:1000
5. План парцелације	1:1000
6. План хидротехнике	1:1000
7. План енергетике	1:1000
8. План уређења зелених и неизграђених површина	1:1000.

- основно регулационо, техничко и нивелационо решење саобраћајница, мреже и грађевина комуналне инфраструктуре;

- правила уређења простора и грађења за: рационално уређење земљишта, заштиту природних и непокретних културних добара; рационалну потрошњу енергије; уређење простора с посебним ограничењима; заштиту од елементарних непогода и других опасности у миру и рату и за збрињавање људи и материјалних добара;

- парцелација за центар насеља и друге јавне намене са урбанистичко-техничким условима уређења грађевинских парцела за део насеља за који није извршена парцелација; са условима за изградњу стамбених, помоћних и економских грађевина, за депоновање отпадака, за друге потребе и спречавање негативних утицаја на животну средину.

Регулациони план обухвата грађевинско подручје и рубни предео у катастарској општини Кисач.

Графички прикази Регулационог плана дела радне зоне "Исток" у Петроварадину израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Овај регулациони 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: 35-94/98-1-9  
4. децембар 1998. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Др Стеван Врбашки, с.р.**

### 341

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95 и 16/97) и члана 23. тачка 3. Статута града Новог Сада ("Службени лист града Новог Сада", број 9/93 - пречишћен текст и 17/97), Скупштина града Новог Сада на XXIII седници 4. децембра 1998. године, доноси

## РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН НАСЕЉА КИСАЧ

### 1. УВОД

Регулационим планом насеља Кисач (у даљем тексту: регулациони план) утврђује се и уређује нарочито:

- концепција уређења, основна намена и регулација простора за становање, центар насеља са површинама за јавне намене и услуге, за производњу; саобраћајне и комуналне делатности и граница подручја обухваћеног планом;

## 2. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДОНОСИ И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Регулациони план се доноси за катастарску општину Кисач.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја насеља Кисач одређена је међна тачка број 1, материјализована на терену и одређена координатама. Идући ка истоку граница се поклапа са јужном међом пољског пута број парцеле 8157 до међне тачке број 3 при чему пресеца железничку пругу Суботица - Нови Сад до њене источне регулације. Из тачке број 3 граница се ломи ка југоистоку по регулацији железничке пруге број парцеле 5222 до тачке број 33/Ченеј која истовремено раздваја катастарске општине Кисач и Ченеј, затим се поклапа са линијом раздвајања катастарских општина до тачке број 31/Ченеј. Идући даље у правцу југоистока граница се поклапа са североисточном међом парцела бројеви 5225 и 5224, заобилази са јужне стране парцелу број 5224 до североисточне међе парцеле број 5222 и поклапа се са њом до међне тачке број 10.

Од тачке број 10 граница грађевинског подручја се ломи ка североистоку по северозападној међи парцела бројеви 760, 761, 762 и 5246, затим се ломи ка југоистоку по регулацији Мартинкове улице број парцеле 5246 до међне тачке број 12, па се ломи ка североистоку и југоистоку преко међних тачака бројеви 13 и 14 до међе парцела бројеви 5221 и 800 па се ломи ка југу по међи парцела бројеви 5221 и 800 до тромеђе парцела бројеви 5221, 800 и 1580. Из ове тромеђе граница се ломи ка истоку по северној међи парцеле број 1580 до западне међе пољског пута број парцеле 5267 и поклапа се са поменутом међом у правцу југа до тромеђе парцела бројеви 5267, 1569 и 1568, затим пресеца пољски пут број парцеле 5267 у правцу међе парцела бројеви 1588 и 1589 и поклапа се са том међом и у том правцу пресеца пољски пут број парцеле 5266, затим се ломи ка северу по међи парцела бројеви 5266 и 1610 па скреће ка истоку по северној међи парцеле број 1610 до пољског пута број парцеле 1618. Из тромеђе парцела бројеви 1610, 1611 и 1618 граница у правцу истока прелази пут број парцеле 1618 до тромеђе парцела бројеви 1618, 1628 и 1676, затим се поклапа са међом парцела бројеви 1628 и 1676 до пољског пута број парцеле 8143, затим се ломи ка југу по западној међи пољског пута број парцеле 8143 до