

**863**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници од 8. септембра 2021. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ И  
СТАНОВАЊЕ СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА  
ВОЈВОДЕ СТЕПЕ У НОВОМ САДУ**

**1. УВОД**

Планом детаљне регулације простора за пословање и становање северно од Булеvara војводе Степе у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћен је простор на западној граници грађевинског подручја града Новог Сада,

у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Ветерник, КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV.

Обухваћени простор западном страном додирује границу са КО Ветерник. Са јужне стране простор је ограничен Булеваром војводе Степе а са источне трансформаторском станицом и зеленим површинама. У једном делу са северне стране простор се ослања на електроенергетски коридор у заштитном зеленилу. Уз наставак северне границе обухваћеног простора налазе се простори намењени спортском центру и пословању на улазним правцима.

Укупна површина подручја обухваћена Планом износи 44,6 ha.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), подручје обухваћено Планом намењује се мешовитој намени и радној зони са секундарним и терцијарним делатностима.

Планом ће се прецизно утврдити намена простора, дефинисати коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима ће се уређивати простор и градити објекти.

## 1.1. Правни и плански основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање и становање северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на LV седници 18. октобра 2019. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 49/19).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/12, 38/18, 39/18 – исправка, 60/20 и 25/21) (у даљем тексту: План генералне регулације).

Планом генералне регулације обухваћени простор је намењен за пословање на улазним правцима, пословне просторе, стамбено-пословни простор, заштитно зеленило, енергетски коридор и пратеће саобраћајне површине.

## 1.2. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинисане су три просторне зоне. У оквиру „јужне зоне“ као посебна просторна целина издвојена је целина 7 – пословање уз Булевар војводе Степе. Концепцијом уређења простора, целина 7 је намењена пословању на улазним правцима, станици за снабдевање горивом, општеградском центру, стамбено-пословном простору, пословном простору, заштитном зеленилу, зеленим површинама.

Пословање на улазним правцима дуж Булевара војводе Степе је највећим делом реализовано према важећем Плану детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06). Планом је обухваћена површина од 12,91 ха, док је само малим делом започета реализација пословне и стамбено-пословне намене.

Планом генералне регулације, дефинисан је следећи начин спровођења:

### **„Урбанистичке целине или делови урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације**

Урбанистичке целине или делови урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације, а делом план детаљне регулације су:

- део урбанистичке целине 7 (простор за пословање на улазним правцима, северно од Булевара војводе Степе) где важећи План детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06) остаје на снази, осим у деловима Плана који се односе на зону мале привреде уз Булевар војводе Степе, која мења намену у пословање на улазним правцима и степен заузетости у условима изградње;
- део урбанистичке целине 7 (планирани стамбено-пословни простор) где важећи План детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06) остаје на снази, осим у деловима Плана који се односе на стамбено-пословни простор где се мењају

правила парцелације, тако да се не ограничава максимална површина грађевинске парцеле;

- део урбанистичке целине 7 – локалитет 1 (према графичком приказу 3.5) где важећи План детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06) остаје на снази, осим у деловима Плана који се односе на промену намена на локалитету 1 из заштитног зеленила, пословних садржаја и стамбено-пословног простора у саобраћајницу;
- део урбанистичке целине 7 – локалитет 2 (према графичком приказу 3.5) где важећи План детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06) остаје на снази, осим у делу локалитета 2 где се мења намена из саобраћајних површина у стамбено-пословни простор, а за ту намену мењају се правила парцелације у важећем плану детаљне регулације;
- део урбанистичке целине 7 – локалитет 3 (према графичком приказу 3.6) где важећи План детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06) остаје на снази, осим у деловима Плана који се односе на планирану регулацију саобраћајнице која се сужава, те се на локалитету 3 мења намена из саобраћајне површине у стамбено-пословни простор и пољопривредне површине испод енергетског коридора;“

### **„Урбанистичке целине за које су основ за реализацију важећи планови детаљне регулације**

Просторна целина 7 – пословање на улазним правцима реализоваће се на основу важећег Плана детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06) осим у сегментима простора означеним као Локалитет 1, Локалитет 2 и Локалитет 3, као и у вези са условима за зону мале привреде и стамбено-пословни простор.“

Планом генералне регулације дефинисана су правила уређења и грађења простора за издвојене просторне целине на следећи начин:

### **„Правила уређења и грађења за просторне целине које се спроводе на основу плана генералне регулације и плана детаљне регулације**

#### **Пословање на улазним правцима северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду – део целине 7**

Пословање је планирано према важећем Плану детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06). Планира се промена намене пословања у радним зонама у пословање на улазним правцима. Концептом генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године, усаглашавају се следећи параметри који важе за новоформиране парцеле, али и за постојеће комплексе који се могу доградити до максималног степена заузетости 50 %.“

**„Стамбено-пословни простор – део целине 7**

Стамбено-пословни простор у зони мешовите намене је планиран према важећем Плану детаљне регулације простора северно од Булеvara војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06) где важећи План детаљне регулације остаје на снази, осим у деловима Плана за правила парцелације за зону мешовите намене (стамбено-пословни простор), тако да се не ограничава максимална површина грађевинске парцеле.“

**„Појединачни локалитети****Локалитет 1**

На деоници продужетка новопланиране улице је овим планом незнатно коригована траса, у односу на трасу дату Планом детаљне регулације простора северно од Булеvara војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06), у циљу прилагођавања Концепту генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. г.“

**„Локалитет 2**

Локалитет 2 је намењен стамбено-пословном простору, са условима уређења и изградње за стамбено-пословни простор из важећег Плана детаљне регулације простора северно од Булеvara војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06).“

„На парцели број 708/2 између осовинских тачака 10197 и 10198 мења се намена саобраћајнице у стамбено-пословни простор, површине око 1570 m<sup>2</sup>. Примењиваће се услови изградње према Плану детаљне регулације простора северно од Булеvara војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06), осим правила парцелације, тако да се на површинама намењеним за стамбено-пословни простор не ограничава максимална површина грађевинске парцеле.

**Локалитет 3**

Локалитет 3 је намењен стамбено-пословном простору, саобраћајници и пољопривредним површинама испод енергетског коридора са условима уређења и изградње за стамбено-пословни простор из важећег Плана детаљне регулације простора северно од Булеvara војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06).“

„Планира се нова регулациона ширина улице од 12 m, и то симетрично од осовине између тачака 10304 и 10207, на удаљености 6 m од осовине.“

**1.3. Циљ доношења Плана**

Циљ израде и доношења Плана је усклађивање планских одредница са потребама корисника, лакша реализација планираних садржаја, систематизација и синхронизација планских елемената, с обзиром на чињеницу да је досадашња планска документација за овај простор претрпела више измена.

Овим планом омогућава се реализација садржаја којима се унапређује и побољшава квалитет коришћења обухваћеног простора.

**2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА****Опис границе обухвата Плана**

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Ветерник, КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3071 (КО Ветерник), 643/2 и 851/8 (КО Нови Сад IV). Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати границу КО Ветерник и КО Нови Сад IV до тремеђе парцела бр. 852/10 (КО Нови Сад IV), 3077/3 и 3079/2 (КО Ветерник), затим граница скреће у правцу југозапада, у КО Ветерник, прати западну границу парцеле број 3077/3 до пресека са продуженим правцем из јужне границе парцеле број 852/10. Даље, граница скреће у правцу истока, прати претходно описани правац, прелази у КО Нови Сад IV, прати јужну границу парцела бр. 852/10 и 723/1 до пресека са источном регулационом линијом планираног продужетка Улице Сомборска рампа. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока прати северну регулациону линију продужетка Булеvara војводе Степе и по граници катастарских општина КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV долази до тачке на тремеђи парцела бр. 683/20 (КО Нови Сад IV), 10749/2 (КО Нови Сад I) и 10496/4 (КО Нови Сад I). Од ове тачке граница прелази у КО Нови Сад I, прати северну границу парцеле број 10496/4 (Булевар војводе Степе) до тачке на пресеку са продуженим правцем западне границе парцеле број 10753/36. Даље граница скреће ка северозападу, сече парцелу број 10753/37 продуженим правцем западне границе парцеле број 10753/36, затим прати западну границу парцела бр. 10753/36 и 10753/35 до тремеђе парцела бр. 10755, 10754/12 и 10753/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцела бр. 10754/12, 10754/13, 10754/2, 10754/11, 10754/10, 10754/9, 10752/6, 695/13, 680/11, 680/12 и 680/8, прелази у КО Нови Сад IV, до пресека са продуженим правцем из источне границе парцеле број 677/1. Даље, граница скреће у правцу севера, прати претходно описани продужени правац и источну границу парцела бр. 677/1, 676/1, 695/8 и 540/40 до пресечне тачке на западној и северној граници парцеле број 540/41, затим граница скреће у правцу запада, прати управан правац повучен на источну границу парцеле број 670. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа прати западну границу парцеле број 540/40, сече је и долази до пресечне тачке на северној и источној граници парцеле број 851/2. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцела бр. 851/2 и 851/8, затим сече парцелу број 851/8 и наставља да прати северну границу парцеле број 851/8 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Планом је обухваћено 44,62 ha.

**3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ**

Основна и преовлађујућа намена на простору у обухвату Плана је пословање.

Дефинисане су три основне намене и то пословање на улазним правцима, пословање и становање са пословањем. Остатак простора намењен је саобраћајним површинама и заштитном зеленилу.

Пословање на улазима правцима обухвата површину од око 14,1 ha. Највећи део простора је реализован и приведен планираној намени. Простор је намењен изградњи искључиво пословних објеката. У оквиру ове намене планирана је реализација садржаја трговине, угоститељства, услужних делатности и производног занатства.

Становање са пословањем подразумева просторе намењене становању, стамбено-пословне просторе и просторе намењене искључиво пословању. У оквиру ове намене могуће је поред становања реализовати и пословне садржаје у домену делатности које су комплементарне намени становања. Пословне активности у оквиру ове намене не смеју угрожавати функцију становања у смислу повећане фреквенције саобраћаја, буке, загађења ваздуха и сл.

Намена пословања подразумева просторе намењене пословању. У склопу пословних објеката могућа је реализација стамбених садржаја, искључиво као једне стамбене јединице у склопу пословног објекта. У оквиру ове намене планира се реализација садржаја угоститељства, спорта, рекреације, производног занатства, али и производње у склопу мањих погона.

Простором доминира високонапонски електроенергетски коридор у чијем заштитном појасу су планиране намене пословања и становања са пословањем и заштитно зеленило. Поред правила уређења и грађења датих за ове намене у простору заштитног коридора важе и посебни услови коришћења простора у смислу прибављања сагласности „Електроурежа Србије“ а.д. Београд.

Заштитно зеленило заузима простор од око 2,5 ha на ком се не дозвољава изградња. У оквиру намене заштитног зеленила могуће је озелењавање ниском вегетацијом и узгајање бобичастог воћа и повртларских култура.

Подела на урбанистичке целине одређена је постојећим стањем на терену и основним планираним наменама.

Урбанистичка целина 1 – пословање на улазним правцима – низ мањих блокова непосредно уз Булевар војводе Степе. Простор је претежно приведен намени. Реализовани су пословни објекти чије су делатности из оквира терцијарног сектора.

Урбанистичка целина 2 – пословање и становање са пословањем, обухвата северозападни део простора. Налази се између урбанистичке целине пословања на улазним правцима, границе грађевинског рејона према Ветернику и северне границе обухвата Плана. У њеном склопу се налази и заштитни појас елекроенергетског коридора који представља део заштитног појаса далековода 110 kV бр. 1135 и 1136 ТС „Нови Сад 3“ – „ТС Нови Сад 5“ који једним својим делом улази у обухват Плана. Простор у оквиру ове целине је претежно неизграђен и представља неуређене зелене површине, местимично пресечене атарским или земљаним путевима. У њеном крајњем југозападном делу формиран је мањи блок у склопу ког су реализовани објекти породичног становања. На остатку простора евидентан је мањи број стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

#### 4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Концепт уређења простора „северно од Булевара војводе Степе“, као зоне намењене пословним садржајима тецијарних делатности и мешовитој намени, утврђен је

претходних деценија и као такав уграђиван у низ планских докумената. Данас, релизовано пословање уз Булевар војводе Степе, представља препознатљив градски потез пословних садржаја. Нереализовани и делимично реализовани простори у залеђу овог низа имају значајан потенцијал у смислу лако доступног и комфорног простора за пословање и становање.

Овим планом се задржава и даље усмерава досадашњи плански развој обухваћеног простора, уз промене настале реализацијом на терену и потребом за проширење заштитне зоне електроенергетског коридора.

Пословање дуж Булевара војводе Степе се задржава као пословање на улазним правцима. Планира се изградња нових и задржавају се постојећи објекти уз могућност повећања корисне површине објеката где за то постоје услови.

Простори намењени становању са пословањем заузимају северозападни део обухвата Плана и претежно су нереализовани. Овде је планирана изградња стамбених породичних објеката, стамбено-пословних и пословних објеката.

Зоне планираног пословања налазе се ободно у оквиру простора и планирају се као простори намењени пословању у домену терцијарних делатности.

Простори у заштитном појасу електроенергетског коридора планирају се у три намене уз специфичне рестриктивне услове изградње и уређења.

#### 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

##### Биланс површина

Површина грађевинског подручја у обухвату Плана генералне регулације:

- бруто 44,62 ha
- нето 31,76 ha.

Табела број 1: Површине јавне намене

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја
Саобраћајне површине	12,86	28,83
<b>Укупно површине јавних намена</b>	<b>12,86</b>	<b>28,83</b>

Табела број 2: Површине осталих намена

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја бруто
Пословање	4,27	9,57
Становање са пословањем	10,81	24,23
Заштитно зеленило	2,58	5,78
Пословање на улазним правцима	14,10	31,60
<b>Укупно површине осталих намена</b>	<b>31,76</b>	<b>71,17</b>

<b>Укупна површина у обухвату Плана</b>	<b>44,62</b>	<b>100</b>
---	--------------	------------

**Планирани капацитети простора****Површине осталих намена**

## Пословање:

- површина под наменом (нето): 4,27 ha,
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: до ~21 000 m<sup>2</sup>,
- максимална развијена површина објеката – бруто: до ~ 42 000 m<sup>2</sup>.

## Становање са пословањем:

- површина под наменом (нето): 10,81 ha,
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: ~ 50 400 m<sup>2</sup>,
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 150 000 m<sup>2</sup>.

## Заштитно зеленило:

- површина под наменом (нето): 2,58 ha,
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: 0 m<sup>2</sup>.

## Пословање на улазним правцима:

- површина под наменом (нето): 14,10 ha,
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: до ~ 70 000 m<sup>2</sup>,
- максимална развијена површина објеката – бруто: до ~ 210 000 m<sup>2</sup>.

**6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ****6.1. План регулације површина јавне намене**

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

## Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 10749/2, 10750/2, 10753/1, 10753/6, 10753/16, 10753/20, 10753/23 и 10753/26 и део парцеле број 10753/11 у КО Нови Сад I, целе парцеле бр. 680/3, 680/6, 681/2, 681/5, 682/3, 682/7, 683/7, 683/10, 683/15, 683/18, 683/20, 701/3, 702/1, 702/3, 703/6, 704/2, 704/7, 704/11, 704/16, 705/6, 705/8, 705/13, 707/1, 707/2, 707/4, 708/2, 708/11, 708/12, 708/20, 708/22, 708/29, 708/31, 714/2, 714/9, 716/7, 716/8, 718/7, 719/2, 719/4, 719/9, 719/13, 719/19, 719/20, 720/15, 722, 723/5, 723/6, 852/4, 852/10, 853/5, 853/11 и 854/6 и делови парцела бр. 540/40, 675/1, 675/2, 675/3, 676/1, 677/1, 678/2, 679/2, 680/8, 683/2, 695/8, 705/1, 706/1, 706/2, 706/3, 707/3, 707/5, 707/11, 707/18, 708/1, 708/3, 708/5, 708/6, 708/10, 708/13, 708/21, 708/30, 708/32, 710/1, 710/3, 711, 712/1, 712/2, 713, 714/3, 714/6, 716/1, 717, 718/1, 720/4, 721/16, 723/1, 851/2, 851/3, 851/8 и 854/3 у КО Нови Сад IV, део парцеле број 3077/3 у КО Ветерник;
- трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС): делови парцела бр. 10753/11 и 10753/22 у КО Нови Сад I и цела парцела број 704/34 и делови парцела бр. 683/16, 706/2 и 708/3 у КО Нови Сад IV.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу, важи графички

приказ број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану. На средишњем делу грађевинског подручја обухваћеног Планом, простор намењен пословању на улазним правцима подељен је границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV. За формирање пословних комплекса у овом делу простора неопходна је промена границе катастарских општина.

**6.2. План нивелације**

Простор обухваћен Планом налази се на западном делу грађевинског подручја, северно од Булевара војводе Степе, на надморској висини од 78,20 m до 79,50 m. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 0.5 %, осим на појединим деловима где је максимални нагиб испод 3 %. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

**7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ****7.1. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром**

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

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

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

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

**7.2. Саобраћајна инфраструктура****Друмски саобраћај**

Предложено саобраћајно решење заснива се на положају постојећих и планираних саобраћајница у окружењу, као

и на положају атарских путева. Ово подразумева планирање саобраћајница у продужетку наведених путева и проширење и реализацију улица на траси атарских путева, као и развој саобраћајне мреже планиране плановима ширег обухвата, а све у складу са развојем планираних садржаја на просторима у окружењу.

У Плану је акценат дат на повећавању безбедности саобраћаја, решавању првенствено потреба за паркирањем возила као и пешачких кретања.

На овај начин реализоваће се најрационалнија саобраћајна мрежа, као и приступ парцелама, које ће на тај начин постати грађевинске парцеле.

Планирају се следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- повезивање Булевара војводе Степе са простором северно од њега продужетком већ изграђених улица;
- продужетак Улице Облачића Рада, која ће ово подручје повезати са Руменачком улицом и Булеваром Европе;
- при дефинисању уличне мреже у појединим деловима подручја, поред оптималних саобраћајних услова, изузетан значај има оптимално коришћење грађевинског земљишта и функционална повезаност комуналне инфраструктуре са примарним градским системом и унутарблоковским саобраћајницама.

На простору у обухвату Плана планира се паркирање на јавним блоковским паркиралиштима, у улицама (углавном паркирање управно на коловоз), у оквиру парцела породичног становања. Поред овога, планира се изградња гаража у сутерену стамбених и пословних објеката у складу са потребама и просторним могућностима. Подземне гараже се могу реализовати испод целих парцела.

Планира се изградња бициклических стаза на деоницама планираних саобраћајница у складу са њиховом функцијом у мрежи и просторним могућностима. Изграђене и планиране бициклическе стазе омогућиће корисницима овог простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања.

У оквиру попречних профила планираних саобраћајница, поред двосмерног коловоза, предлаже се и изградња тротоара, заштитног зеленила и бициклическе стазе у складу са просторним могућностима.

#### **Бициклически и пешачки саобраћај**

Дуж улица чије ширине попречних профила дозвољавају, планиране су бициклическе стазе, чиме се стварају одговарајући услови за овај вид саобраћаја. Планиране бициклическе стазе су део мреже градских бициклических стаза и омогућиће добру повезаност овог простора са градом.

Оставе за бицикле планирају се у објектима, у зонама становања са пословањем, а пратећи мобилијар за паркирање бицикала планира се на свим површинама јавне намене (улице, паркови, скверови и комплекси јавних служби).

Пешачке стазе су планиране у свим улицама.

#### **Стационарни саобраћај**

Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, тако да се у зонама са породичним становањем,

становањем са пословањем и у зонама са пословањем, планира у оквиру грађевинске парцеле, изградњом паркинга и гаража, као засебног помоћног објекта или у оквиру главног објекта.

У складу са нормативима за поједине делатности (одељак 12. Правила уређења и правила грађења, пододељак „12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром“, подтачка „12.3.1. Правила уређења и грађења друмске саобраћајне мреже“, део „Услови за паркирање и гаражирање возила“), паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама и комплексима на којима пословање учествује као основна намена (пословање на улазном правцу) или као пратећа делатност (становање, општеградски центар).

Дуж саобраћајних праваца где просторне могућности дозвољавају, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила, као и на појединачним комплексима јавне намене.

#### **Јавни путнички саобраћај**

У складу са развојем планираног простора и развојним плановима Јавног градског саобраћајног предузећа реализоваће се трасе јавног путничког превоза.

### **7.3. Водна инфраструктура**

#### **Снабдевање водом**

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

Примарна водоводна мрежа профила Ø 250 mm изграђена је на Булевару војводе Степе, док је секундарна водоводна мрежа, профила од Ø 80 mm до Ø 150 mm, изграђена на простору северно од Булевара војводе Степе.

Планом се у потпуности задржава постојећа примарна и секундарна водоводна мрежа, са могућношћу реконструкције деоница које не задовољавају у погледу капацитета или квалитета цевовода (замена дотрајалих азбестцементних цевовода).

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 250 mm у продужетку Улице Орловића Павла са повезивањем на постојећи доводник профила Ø 600 mm на Булевару Европе. Планирани водовод снабдеваће водом део простора северно од Булевара војводе Степе и омогућиће боље снабдевање водом Новог насеља и Ветерника.

Изградња секундарне водоводне мреже планира се у свим постојећим улицама где она до сада није реализована, као и у свим новопланираним улицама.

Планирана секундарна мрежа биће профила Ø 100 mm и Ø 150 mm, повезаће се на примарну и функционисаће као прстенаста мрежа.

Део секундарне водоводне мреже, који се налази на осталом грађевинском земљишту, предвиђен је за измештање у регулацију улице. До његовог измештања са осталог грађевинског земљишта у регулацију улице, планира се заштитни појас инсталације, у ком је забрањена изградња објеката и садња дрвећа.

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

### Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Примарна канализациона мрежа изграђена је на Булевару војводе Степе, профила Ø 800 mm, док је секундарна канализациона мрежа профила Ø 250 mm изграђена у делу простора северно од Булевара војводе Степе.

Планира се изградња канализационе мреже на свим просторима где она до сада није реализована.

Отпадне воде простора северно од Булевара војводе Степе биће оријентисане на канализациону мрежу на Новом насељу.

Планирана примарна канализација отпадних вода биће профила Ø 300 mm, док ће секундарна канализациона мрежа отпадних вода бити профила Ø 250 mm.

Изразите дужине деоница канализационе мреже и равничарски терен, проузрокују знатне дубине укопавања цевовода, па ће бити потребна изградња црпних станица отпадних вода. Црпне станице могуће је реализовати у оквиру регулације улице, као објекте шахтног типа.

Канализациона мрежа атмосферских вода биће оријентисана ка северу, односно ка каналима који функционишу у склопу мелиорационог слива „Сајлово“.

Атмосферска канализација изградиће се у свим улицама, и биће профила од Ø 300 mm до Ø 500 mm.

Кроз израду пројектно техничке документације могуће су корекције профила цевовода, а у складу са хидрауличким прорачуном.

Планом се у потпуности задржава постојећа примарна и секундарна канализациона мрежа, са могућношћу реконструкције дотрајалих деоница.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:5000.

### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 78,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 75,50 m н.в.

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

## 7.4. Енергетска инфраструктура

### Снабдевање електричном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање је ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“, која се налази источно од подручја. Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Простор је само делимично покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних, ТС које су приказане на графичком приказу број 5 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:2500, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Не планира се изградња нових ТС на угловима парцела које се налазе уз раскрснице саобраћајница, осим у изузетним случајевима (ако је парцела за ТС већ формирана или ако не постоје друге просторно-техничке могућности). Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. У свим улицама се планра изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације који се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити, уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за постављање електроенергетских каблова.

Преко подручја прелазе следећи далеководи 110 kV у надлежности „Електромержа Србије“ а.д. Београд:

- далековод број 1135 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 5“ и
- далековод број 1136 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 5“.

Оба далековода 110 kV задржавају своју трасу. На свим далеководима могућа је реконструкција, адаптација и санација у сврху одржавања и ревитализације система.

Према условима „Електромержа Србије“ а.д. Београд планиране су следеће активности:

- изградња новог кабловског вода 110 kV ТС „Нови Сад 5“ – ТС „Нови Сад 7“; заштитни појас овог вода малим делом пресеца југоисточну границу Плана;
- повезни вод за планирану ТС 110/20 kV „Нови Сад 8“ која ће се градити у радној зони Север 1; тачна траса повезног вода ће се одредити израдом билатералне студије повезивања између оператора дистрибутивног и оператора преносног система и израдом посебног плана детаљне регулације; повезивање се иницијално сагледава типом „улаз-излаз“ на један од постојећих далековода 110 kV ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 5“.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност „Електромержа Србије“ а.д. Београд, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на Елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;

- садржај Елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода. Ширина заштитног појаса далековода је добијена сабирањем законски прописане удаљености од крајњег фазног проводника и удаљености крајњег фазног проводника од осе далековода и износи 30 m лево и десно од осе далековода.

Потребно је и анализирати утицај далековода на потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала. Овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода.

Такође је потребно анализирати утицај далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови). Овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

Утврђују се следећи услови заштите далековода 110 kV:

- приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносна удаљеност од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV;
- испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета;
- забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m проводницима далековода напонског нивоа 110 kV;
- нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом;
- све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени; нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала;
- забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода;
- приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода; терен испод далековода се не сме насипати;
- делови цевовода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном;
- зидове и темеље објеката (попут сливника, стубова контактне мреже/осветљења, хидранта и сл.) извести на хоризонталном растојању од најмање 1 m од 110 kV кабловског вода;
- укрштања прикључака комуналне инфраструктуре (осим телекомуникаци-оних) извести под углом који није мањи од 60°;

- најмања хоризонтална удаљеност дрвореда од 110 kV кабловског вода износи 2 m;
- радове у заштитном појасу кабловског 110 kV вода изводити ручно или механизацијом која не изазива вибрације, оштећење изолације и плашта кабловског вода; слој земље изнад кабловског вода се може скидати до нивоа 0,5 m изнад кабла.

### Снабдевање топлотном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система и мањим делом из топлификационог система.

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко градске гасне мреже (ГГМ) која је изграђена дуж сервисне саобраћајнице на Булевара војводе Степе. Од ове мреже ће се изградити изводи до објеката у стамбеним, стамбено-пословним и пословним зонама. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствених мерно-регулационих станица на парцелама корисника.

Из топлификационог система који се налази у непосредном окружењу, на Новом насељу, се тренутно снабдева само један корисник у зони пословања. У случају потребе и захтева за прикључком на вреловодну мрежу, од постојеће мреже дуж Булевара војводе Степе ће се изградити прикључци до објеката у зони пословања.

Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре потребно је изместити, уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

### Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

#### *Соларна енергија*

##### Пасивни соларни системи

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

##### Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.



*(Хидро) Геотермална енергија*

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

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

**7.5. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

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

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

Грејна инсталација сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом обавезно мора бити опремљена уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

**7.6. Електронске комуникације**

Подручје у обухвату Плана ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се постављање мултисервисних платформи и друге

опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Улични кабинети се могу постављати на земљишту осталих намена, као и на површини јавне намене, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на површини јавне намене, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви за постављање будуће инсталације електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

На подручју Плана намењеном породичном становању постоји надземна телекомуникациона мрежа, коју је потребно демонтирати и изградити подземно.

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању уз обавезну сагласност власника и уз услов да су удаљени минимум 30 m од стамбених објеката; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правила и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

## 8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Уређење зелених површина подразумева, поред уређења јавних зелених површина (уличног зеленила и зеленог сквера), и уређење осталог земљишта у зонама намењеним пословању, становању са пословањем, као и парцеле намењене пословању на улазним правцима и заштитном зеленилу.

Зеленило саобраћајница треба да чине стабла листопадног дрвећа, а у зависности од ширине попречних профила и њихових садржаја формираће се двострани или једностранни дрвореди. Важно је ускладити поставку стабала у дрворедима са колским прилазима објектима и инфраструктуром.

За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде од осам до 10 m у зависности од врсте дрвећа. Дрвеће треба садити у розетама пречника 1,2–1,5 m са заштитном решетком.

Оплемењивање уличног зеленила зависиће и од активности самих становника на уређењу и садњи (цвећа и декоративног шибља) и касније одржавања зеленила стамбених улица.

У североисточном делу обухвата могућа је поставка уређене зелене површине у регулацији улице (озелењени сквер).

Овакав вид озелењеног простора има улогу да оплемени простор и обезбеди складан и пријатан простор за боравак околног становништва.

Како се сквер налази у регулацији улице, није пожељно да садржи високу вегетацију, и с тога ће бити сачињен од комбинације лишћарских врста средње висине и ниже вегетације. Приликом озелењавања сквера користити аутохтону вегетацију. Комплетан простор намењен озелењеном скверу треба опремити урбаним мобилијаром (клупе, канте за комунални отпад и сл.).

Приликом уређења зелених површина, у оквиру комплекса пословања, потребно је водити рачуна о уређењу површина око пословних објеката. Зеленило ће имати улогу изолације главних административних и јавних објеката и главних пешачких праваца. Улазне правце и прилазе у објекте обогатити партерним уређењем.

При постављању високог растиња треба водити рачуна о безбедности унутрашњег саобраћаја, изласцима из хала, раскрсницама, кривинама путева, манипулативним површинама и сл.

Приликом уређења, избор биљног материјала треба да садржи претежно аутохтоне врсте, различитих биљних категорија (високо и ниско дрвеће, високо и ниско жбуње, као и цветне површине).

Комплекси величине до 1 ha треба да имају минимално 20 % зелених површина, величине 1–5 ha 25 %, а већи, преко 5 ha, 30–50 % зелених површина. Начин и уређење зелених површина зависи од структуре терена, као и од функције и положаја објеката.

Зеленило у оквиру зона намењених становању са пословањем се у највећој мери састоји од уређених окућница. Слободни делови парцеле су организовани као предбашта и кућни врт, а уређени према нахођењу самих становника.

У дворишном делу кућа породичног становања, непосредно уз објекат, најчешће се формира кућни врт са полузасењеним простором за одмор. Предбашта као најдекоративнији део врта треба да садржи декоративно листопадно и четинарско дрвеће, цветајуће шибље и пузавице.

Организацију простора, врсте вегетације и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања куће и начином коришћења слободног простора парцеле.

Зелене површине око објеката пословања на улазним правцима планиране су као различити видови декоративних површина (партерно зеленило, озелењене жардинијере, вертикално озелењавање и сл.). Зеленило око објеката уз Булевар војводе Степе је изведено и састоји се од формираног травњака и партерне вегетације.

Заштитно зеленило обухвата простор који се налази у делу заштитног појаса електроенергетског коридора. На површинама испод електроенергетских коридора забрањена је садња високог дрвећа. У зависности од величине површине под коридором, формираће се ниска полегла вегетација, декоративни травњаци, цветњаци или пак бобицаво воће и разне повртарске културе, а такође је могућа изградња пластеника, ратарских, повртарских култура.

## 9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

### 9.1. Мере очувања природних добара

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

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

### 9.2. Заштита градитељског наслеђа

На подручју у обухвату Плана нема заштићених културних добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а није утврђено постојање археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора и извођача радова унутар целог обухвата Плана да, уколико у току земљаних радова приликом изградње објеката и инфраструктуре наиђу на археолошко налазиште или предмете, одмах обуставе радове, налаз оставе у положају у којем је пронађен и одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

## 10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

### 10.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

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

- терен средње погодан за градњу; оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција;
- терен непогодан за градњу; оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање.

#### Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију чине:

- старији речни нанос; глиновито песковит – до извесног степена консолидован, и
- преталожен лес, уништена лесна структура, повећан садржај песковите фракције, у односу на лес кохезија смањена.

#### Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на лесу и лесоликим седиментима,
- чернозем на алувијалном наносу – излужени и
- ритска црница (Хумоглеј) – карбонатна.

#### Природни услови

##### Климатске карактеристике

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

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума – јули 72,8 mm/m<sup>2</sup> и децембар 58,5 mm/m<sup>2</sup>, и два минимума – март 35,3 mm/m<sup>2</sup> и септембар 33,4 mm/m<sup>2</sup>, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m<sup>2</sup>.

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

Релативна влажност ваздуха је у распону од 60–80 % током целе године.

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

##### Сеизмичност

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

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

### 10.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг чинилаца животне средине, нити се налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима).

На простору у обухвату Плана, с обзиром на специфичност простора – близина саобраћајница, очекују се значајне емисије угљенмоксида, угљоводоника и азотних оксида у ваздух. Управо из тог разлога, у контексту заштите животне средине обухваћеног подручја, неопходно је предузети одређене мере заштите ваздуха, земљишта, подземних вода, као и мере заштите од буке која потиче од друског саобраћаја.

На обухваћеном простору се не налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину, а полутанти аерозагађења се не прате.

На простору у обухвату Плана, заштита и унапређење квалитета животне средине, спроводиће се у складу са начелима Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11–УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон).

При изградњи нових објеката, инвеститор је у обавези да се пре доношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08).

#### Мере заштите ваздуха

Праћење и контрола ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21–др.закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, број 6/16), односно важећим прописима који регулишу ову област.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на Булевар војводе Степе, па услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају пре свега успостављање мерних места за праћење аерозагађења, контролу емисије, а у складу са резултатима мерења даље поступање у смислу ограничавања емисије загађујућих материја до дозвољених

граница, задржавањем и допуњавањем постојећег зеленила уз саобраћајнице, као и унутар стамбених и пословних комплекса.

#### Мере заштите од буке

На простору у обухвату Плана, очекивани извор буке је друмски саобраћај, који представља један од најзначајнијих извора буке у животной средини.

Мере заштите од буке усклађене су са Законом о заштити од буке у животной средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10), односно са прописима који регулишу ову област.

Сви корисници на простору у обухвату Плана, своје активности морају прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о одређивању акустичких зона на територији Града Новог Сада („Службени лист града Новог Сада“, бр. 54/15 и 32/17), односно са прописима који регулишу ову област.

#### Мере заштите земљишта

Праћење квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Мере заштите земљишта обухватају спречавање одлагања отпадних материја на местима која нису за ту намену предвиђена, озелењавање слободних површина у што већем проценту, као и адекватно решавање одвођења отпадних и атмосферских вода.

#### Мере заштите вода

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), и другом законском регулативом из ове области.

Поступање са употребљеним водама биће у складу са Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

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

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине, бензинске станице) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу, предвидети одговарајући контролисани прихват или предtretман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седименти из уређаја за предtretман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите подземних вода.

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

#### Управљање отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим прописима који регулишу ову област.

На већем делу обухваћеног подручја одлагање отпада се врши у типизираним контејнерима који су адекватно обележени, који задовољавају захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

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

#### Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

### 11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

#### Заштита од земљотреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

### Заштита од поплава

Подручје у обухвату Плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав.

За одбрану од поплава изазваних унутрашњим водама, односно атмосферским водама, Планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

### Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, нови објекти, као и постојећи који се реконструишу или дограђују, морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

### Објекти за заштиту становништва

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају склањање људи, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката.

У постојећим објектима који немају склоништа, за склањање људи, материјалних и културних добара користиће се постојеће подрумске просторије и други погодни подземни објекти, прилагођени за заштиту, на начин, и према условима надлежног министарства.

При изградњи планираних стамбених и пословних објеката, просторије испод нивоа терена обавезно је ојчати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

## 12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 12.1. Правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

Планом се дефинишу елементи за парцелацију површина осталих намена 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 јавну површину,
- 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, и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину обавезно се припајају суседној парцели која има излаз на јавну површину, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Катастарске парцеле које задовољавају услов да излазе на јавну површину, а немају довољну површину за формирање грађевинске парцеле, морају се припојити суседној грађевинској парцели.

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

На средишњем делу грађевинског подручја обухваћеног Планом, простор намењен пословању на улазним правцима подељен је границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV. За формирање пословних комплекса у овом делу простора неопходна је промена границе катастарских општина.

До реализације планираних саобраћајница (неопходних за функционисање околних планираних и постојећих садржаја) парцеле или делови парцела постојећих путева (путне линије, постојећи атарски и некатегорисани путеви, колско-пешачки пролази) не могу се припојити другој парцели ради формирања грађевинске парцеле која није саобраћајна површина јавне намене.

### 12.2. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена

#### 12.2.1 Пословање на улазним правцима

У оквиру простора намењеног пословању на улазним правцима задржавају се постојећи објекти, уз могућност замене, доградње, надоградње и реконструкције, где то омогућавају утврђена правила уређења и грађења. Постојећи објекти чији су се делови проширењем заштитног појаса електроенергетског коридора нашли у њему, задржавају се. Доградња или надоградња ових објеката могућа је на деловима објеката или парцеле који нису у зони заштитног појаса, а у складу са прописаним условима. На слободним, неизграђеним површинама планира се изградња пословних објеката.

Индекс заузетости парцеле је максимално 50 %. Спратност објеката је од П до П+1. Изузетно, из технолошких разлога, могуће је формирати поткровну етажу. Кота венца објеката је минимално шест а максимално осам метара од коте нивелете, а кота слемена максимално 11 m. Кров може бити раван, плитак или кос. Кровни покривач потребно је ускладити са нагибом кровних равни. Обликовање објеката прилагодити намени пословања на улазним правцима уз коришћење јасних сведених форми. Минимално учешће зелених површина на парцели износи 25 %.

Минимална величина парцеле је 1000 m<sup>2</sup>. За преостале неизграђене парцеле грађевинска линија код нових објеката уз режијску саобраћајницу дуж Булевару војводе Степе је 5 m удаљена од регулационе. На парцелама према електроенергетском коридору грађевинску линију поставити на границу заштитног појаса коридора. За објекте реализоване у зони заштитног појаса електроенергетског коридора, у случају замене обавезно је прибавити услове и сагласности „Електро mreжа Србије“ а.д. Београд, или планирати изградњу изван зоне заштите. Иако се због високих подземних вода не препоручује, могућа је изградња сутеренске етаже.

У овој зони пословање се намењује за реализацију садржаја трговине и угоститељства, те других услужних делатности и производног занатства. Производња се може одвијати у склопу мањих погона (пекарска и посластичарска производња, израда предмета од неметала, израда и оправка металних и електронских производа, израда предмета од дрвета, текстила, коже, гуме, папира и сл.), а која не сме изазивати негативне ефекте суседном становништву и нема ризик од хемијског удеса. Трговина на велико и мало може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. Могућа је изградња складишних простора у функцији трговине, објеката за одржавање (аутоперионице и сл.) и поправку моторних возила, као и простора у функцији пружања услуга у саобраћају (превоз путника и терета друмом, шпедиција и организовање превоза друмским путевима). У овој зони могу се наћи и делатности из области грађевинарства (испитивање терена бушењем и сондирањем, инсталациони радови у грађевинарству, завршни грађевинско-занатски радови, кровни радови), угоститељства (услуге смештаја и исхране), делатности из области информисања и комуникација (издавачке делатности, кинематографска и телевизијска продукција, снимање звучних записа и издавање музичких записа, емитовање и производња радио и ТВ програма, телекомуникације, рачунарско програмирање и информационе услужне делатности), финансијске и делатности осигурања, делатности пословања некретнима, стручне, научне, иновационе и техничке делатности (канцеларијски простори, лабораторије, ветеринарске ординације), административне и помоћне услужне делатности (делатности изнајмљивања и лизинга моторних возила, машина, предмета и опреме и интелектуалне својине, делатности приватног обезбеђења, те одржавања објеката) и делатности из области образовања, уметности, забаве и рекреације.

#### 12.2.2. Становање са пословањем

Под становањем са пословањем подразумева се становање у функцији обављања делатности.

Минимална величина парцеле износи 500 m<sup>2</sup>. Индекс заузетости, у зависности од врсте простора који се формира, износи 40 до 50 % а спратност П, ВП, П+1 до П+1+Пк. Грађевинска линија повучена је у односу на регулациону линију 5 m. Задржавају се реализовани објекти. За објекте реализоване у зони заштитног појаса електроенергетског коридора обавезно је прибавити сагласност „Електро mreжа Србије“ а.д. Београд.

У оквиру ове намене могуће је формирати стамбене, стамбено-пословне или искључиво пословне просторе.

**Стамбени простори** подразумевају просторе намењене породичном становању са слободностојећим објектом на парцели спратности до П+1+Пк. У оквиру објекта могу се формирати максимално три стамбене јединице. Минимална величина парцеле је 500 m<sup>2</sup> уз могуће одступање од 10 %. Минимална ширина уличног фронта износи 12 m. Индекс заузетости парцеле је максимално 40 %. Минимално учешће уређених зелених површина износи 30 %. Грађевинска линија повучена је у односу на регулациону 5 m.

**Стамбено-пословни простори** подразумевају просторе на којима се поред становања могу одвијати и пословне делатности. Индекс заузетости парцеле је максимално 50 %. Минимално учешће уређених зелених површина износи 25 %.

Ови простори се могу формирати на два начина:

- на парцели је могућа изградња стамбеног објекта у оквиру ког се обављају и радне активности а на максимално 50 % укупне површине објекта. Примењују се сви параметри утврђени за парцеле намењене становању. У склопу радних активности могуће је реализовати делатности из области трговине, угоститељства и услужног занатства;

- на парцели је могућа изградња породичног стамбеног и засебног пословног објекта. Пословни објекат мора бити удаљен минимално 4 m од стамбеног објекта на припадајућој парцели и 1,5 m од суседне парцеле. Спратност пословног објекта је ВП или П+1. Минимална величина парцеле је 500 m<sup>2</sup>. Индекс заузетости је 50 %. Грађевинску линију објекта поставити на 5 m удаљености од регулационе линије. Могућа је фазна реализација, односно изградња стамбеног објекта пре пословног.

**Пословни простор** у склопу намене становање са пословањем подразумева просторе на којима је могуће градити искључиво пословне објекте. Индекс заузетости парцеле је 50 %. Минимално учешће уређених зелених површина износи 25 %.

Величина парцеле минимално 500 m<sup>2</sup>. Спратност објекта је ВП до П+1. Грађевинску линију објекта поставити на 5 m удаљености од регулационе линије.

Делатности које се планирају у оквиру намене становања са пословањем су превасходно оне које су комплементарне намени становања. То значи да се могу обављати пословне делатности које не угрожавају функцију становања у смислу повећане фреквенције саобраћаја, буке, загађења ваздуха и сл., у складу са прописима из области заштите животне средине. Пословање може бити намењено следећим делатностима: трговина (дозвољава се искључиво трговина на мало у затвореним објектима); угоститељство, туризам, рекреација, образовање, култура, здравствене делатности, административне делатности, услужно занатство (могу се развити различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, поправка и одржавање предмета у домаћинству, те делатности старих и уметничких заната и сл.).

Стамбени, стамбено-пословни, или пословни објекти који су изведени у оквиру простора намењеног становању са пословањем се задржавају.

#### 12.2.3. Пословање

У оквиру намене пословања планира се изградња пословних објеката спратности ВП/П до П+1. Минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>. Индекс заузетости парцеле је максимално 50 %. У склопу пословног објекта могуће је формирање једне стамбене јединице максималне површине 100 m<sup>2</sup> (нето). Стамбени објекти изведени у оквиру намене пословања се задржавају. Минимално учешће уређених зелених површина износи 25 %.

У овој зони пословање се првенствено намењује за реализацију садржаја угоститељства, спорта и рекреације. На обухваћеном простору могуће је реализовати и полигоне за обуку возача моторних возила. Такође, у овој зони могуће је реализовати и садржаја трговине и других услужних делатности, те производног занатства.

Производња се може одвијати у склопу мањих погона, (пекарска и посластичарска производња, израда предмета

од неметала, израда и оправка металних и електронских производа, израда предмета од дрвета, текстила, коже, гуме, папира и сл.), а која не сме изазивати непријатности суседном становништву и нема ризик од хемијског удеса.

Трговина на велико и мало може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. Могућа је изградња складишних простора у функцији трговине, објеката за одржавање (аутоперационице и сл.) и поправку моторних возила, као и простора у функцији пружања услуга у саобраћају (превоз путника и терета друмом, шпедиција и организовање превоза друмским путевима). У овој зони могу се наћи и делатности из области грађевинарства (испитивање терена бушењем и сондирањем, инсталациони радови у грађевинарству, завршни грађевинско-занатски радови, кровни радови), угоститељства (услуге смештаја и исхране), делатности из области информисања и комуникација (издавачке делатности, кинематографска и телевизијска продукција, снимање звучних записа и издавање музичких записа, емитовање и производња радио и ТВ програма, телекомуникације, рачунарско програмирање и информационе услужне делатности), финансијске и делатности осигурања, делатности пословања некретнинама, стручне, научне, иновационе и техничке делатности (канцеларијски простори, лабораторије, ветеринарске ординације), административне и помоћне услужне делатности (делатности изнајмљивања и лизинга моторних возила, машина, предмета и опреме и интелектуалне својине, делатности приватног обезбеђења, те одржавања објеката) и делатности из области образовања, уметности, забаве и рекреације.

#### 12.2.4. Заштитно зеленило

Простор намењен заштитном зеленилу целом површином се налази у зони заштитног електроенергетског коридора. У оквиру заштитног зеленила не дозвољава се изградња. Простор се може озеленити травњацима и ниском полеглом вегетацијом. У овој зони је могуће узгајање воћа, повртарских култура. Дозвољава се постављање пластеника.

#### 12.2.5. Режим коришћења простора – Заштитни појас електроенергетског коридора

Посебан режим коришћења односи се на просторе који се налазе у заштитном појасу електроенергетског коридора а чија је намена пословање односно становање са пословањем, како је приказано на графичком приказу број 2. „План намена површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:2500.

Поред дефинисаних правила и уређења и грађења, у случају градње испод далековода, потребно је прибавити и сагласност „Електромержа Србије“ а.д. Београд која подразумева израду елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода, а парцелација у случају дозвољене изградње, усагласиће се са планираним улицама.

#### Услови за зоне војног комплекса

Према условима Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру дати су

следећи услови за зону војног комплекса, која је приказана на графичком приказу број 2.

- обезбедити проходност свих комуникација у близини војног комплекса „Југовићево“,
- обезбедити неповредивост војне имовине, тј. не нарушавање граница катастарских парцела на којима се налази војни комплекс „Југовићево“, и
- за извођење радова на изградњи објеката и других садржаја који су предвиђени Планом, а захватају војни комплекс „Југовићево“ потребно је претходно прибавити сагласност Министарства одбране.

### 12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

#### 12.3.1. Правила уређења и грађења друмске саобраћајне мреже

##### Услови за изградњу саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20-др.закон),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих особа, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и стандард SRPS U. S4.234:2020. Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Коловоз и бицикличке стазе се завршно обрађују асфалтним застором.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. На местима где то услови дозвољавају, иако није учтано на графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга и бицикличких стаза, уз обавезно задржавање и заштиту постојећег квалитетног дрвећа.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара поштујући услове приступачности.

Најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m (на државним путевима 7,1 m). Уже могу бити унутарблоковске саобраћајнице, минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника планирају се радијуси кривина 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бицикличке стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1 m.

#### Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима. Прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен само за путничке аутомобиле, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m; за приступ ватрогасним возилом минимална висина пасажа је 4,5 m. Уколико није другачије дато за поједине намене, по правилу једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m. Објекти у привредним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила, а у складу са условима МУП-а.

#### Услови за паркирање и гаражирање возила

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора према намени објекта.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбено-пословних објеката свих врста, по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места (у даљем тексту: ПМ), одређује се према следећем нормативу за врсте делатности у пословном простору:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 2) пошта – једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 3) трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 4) угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

Паркирање возила и гараже, за потребе стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката дефинисани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). Гараже објеката планирају се подземно, у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у ове индексе.

Гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

Приликом дефинисања висине етажне, обавезно узети у обзир потребу инсталација за проветравање и осветљење простора, у зависности од изабраног система гараже.

Према Правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 m<sup>2</sup>) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,5 m за једносмерну улицу, односно 5,5 m за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. Минимална висина пасажа је 4,5 m. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

Основни услови за кретање возила су:

- ширина улаза и излаза је минимум 2,5 m за један ток кретања возила;
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U. S4.234:2020;
- возња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже;
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг места; паркирање треба да буде што једноставније;



- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање;
- ако је рампа на којима се врши паркирање, онда је максимални нагиб 5 %, а ако је обична рампа онда је 15 %; морају се задовољити вертикални услови проhodности возила;
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8×2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234:2020;
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре;
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака су:

- уколико је могуће пешаци не би требало да се укрштају са возилима на улазу и излазу;
- по гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака;
- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака;
- степеништа код отворених паркинг гаража не смеју бити даље од другог степеништа више од 50 m, а код затворених, више од 30 m;
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапалјиви материјали;
- ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем онда минимална ширина износи 1,2 m;
- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови су:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката;
- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m<sup>3</sup> ваздуха на час на сваки 1 m<sup>2</sup> корисне површине. Усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода;
- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

На површини и фасадама гаража планира се одговарајуће партерно уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као открити паркинг простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима.

### 12.3.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

#### Услови за изградњу водоводне мреже

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

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана

одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

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

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

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

#### Водоводни прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m<sup>2</sup> код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката

пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

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

#### **Услови за изградњу канализационе мреже**

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

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm, а опште канализације Ø 300 mm.

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

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

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

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

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

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

#### **Канализациони прикључци**

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материје, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај

за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

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

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

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

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

#### **12.3.3. Правила и услови за уређење и прикључење на електроенергетску мрежу**

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

#### **Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице и прикључног гасовода. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

#### **Услови за прикључење на вреловодну мрежу**

Прикључење објеката на вреловодну мрежу решити изградњом прикључка од постојеће или планиране мреже до објекта. На погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу и

омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“.

#### Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

#### 12.4. Услови приступачности

Приликом израде урбанистичких услова за изградњу, објеката јавног карактера, стамбених објеката и саобраћајних и пешачких површина, примењује се Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Планирани објекти морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

#### 13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

#### 14. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду..... А3

2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације..... 1:2500
  3. План регулације површина јавне намене ..... 1:2500
  4. План водне инфраструктуре..... 1:2500
  5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација ..... 1:2500
  6. План партерног уређења и озелењавања сквера ..... 1:500
  7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила ..... 1:2500
- Карактеристични профили саобраћајница ..... 1:100

План детаљне регулације простора за пословање и становање северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације простора за пословање и становање северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана, престаје да важи План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5“– ТС „Нови Сад 7“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 54/16), у делу који је обухваћен овим планом, а План детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06) престаје да важи у целисти.

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: 35-139/2020-I  
8. септембар 2021. године  
НОВИ САД

*Председница*

**MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**

