

196

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 и 9/20) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XI седници од 12. марта 2021. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА УЗ УЛИЦУ ШКОЛСКУ У ВЕТЕРНИКУ**

### **1. УВОД**

Планом детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима уз Улицу школску у Ветернику (у даљем тексту: План), обухваћено је подручје уз саму западну границу грађевинског подручја насељеног места Ветерник, на површини од 4,90 ha у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Ветерник.

### **1.1. Положај и карактеристике обухваћеног подручја**

Простор који је обухваћен Планом ограничен је са севера Регионалном железничком пругом 207 (Нови Сад – Оџаци – Богојево), са истока Улицом Душка Трифуновића, са југа планираним продужетком Школске улице и са запада Улицом атар 19, уз границу са пољопривредним земљиштем атара насељеног места Футог.

Простор у обухвату Плана је у потпуности неизграђен и слободан за изградњу. Земљиште се користи за пољопривредну производњу, у мањој мери је присутно неуређено зеленило, и нема створених претходних услова за изградњу објеката (инфраструктурна опремљеност).

Ограничење у смислу организације и начина коришћења дела простора представља железничка пруга и заштитни коридор железнице који се налази уз северну границу простора обухваћеног Планом.

Простор у обухвату Плана је у потпуности очуван, али захтева претходно потпуно инфраструктурно опремање.

### **1.2. Основ за израду Плана**

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи којим је прописано да се план детаљне регулације доноси за подручја за које је обавеза његове израде одређена претходно донетим планским документом.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације насељеног места Ветерник („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 27/15, 14/17, 55/18, 22/19, 35/19 и 9/20), (у даљем тексту: План генералне регулације), који је дефинисао да је основ за реализацију обухваћеног простора план детаљне регулације.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима уз Улицу школску у Ветернику („Службени лист Града Новог Сада“, број 49/19).

### **1.3. Извод из Плана генералне регулације**

Према Плану генералне регулације, простор који је обухваћен Планом дефинисан је као простор за нову изградњу, у намени пословања секундарног и терцијарног сектора.

Планом генералне регулације обухваћени простор је издвојен у засебну урбанистичку целину под називом: „2. урбанистичка целина између Новосадског пута и планираног општинског пута“.

Такође, простор у обухвату Плана издвојен је у засебну зону у грађевинском подручју под називом: „б. зона уз Новосадски пут“, дефинисану према специфичној функцији у насељу, положају и начину организације простора.

#### „Зона б – зона уз Новосадски пут“

Намењена је пословању са становањем, чистом пословању, породичном и вишепородичном становању, предшколској установи и диспергованим центрима.“

За ову просторну целину дефинисана је претежна намена простора.

### „Простор намењен пословању секундарног и терцијарног сектора, уз границу грађевинског подручја у западном делу насеља

На компактном простору, површине око 5 ha, планира се пословање секундарног и терцијарног сектора привреде. Планом детаљне регулације дефинисаће се урбанистички блокови односно улична матрица, у складу са потребама и конкретним наменама.“

#### „Пословање секундарног и терцијарног сектора привреде

Пословање овог типа намењено је следећим делатностима:

- трговини – на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина;
- услужном занатству – на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину;
- угоститељско-туристичким делатностима – могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација;
- мањим погонима и складиштима чисте индустрије и грађевинарства.

Услови који се дефинишу за ову намену су следећи:

- минимална парцела 1600 m<sup>2</sup>;
- минимална ширина фронта 25 m;
- грађевинска линија је удаљена од регулационе по правилу 10 m, а најмање 5 m;
- удаљеност објеката од бочних граница парцеле је минимум 3 m;
- индекс заузетости до 50 %;
- спратност до П+1 или ВП уколико то технологија захтева, а у објекту је могуће пројектовати галерију;
- могуће је планирати 1 стан за чувара по комплексу бруто површине до 100 m<sup>2</sup>;
- обавезно је обезбедити потребан број паркинг места, према врсти пословног објекта.“

#### 1.4. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације. Уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, те усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима.

Планом је дефинисана улична мрежа која директно утиче на организацију простора. Првенствено, одвојене су површине јавних намена од површина осталих намена. Дефинисани су услови за реализацију на основу Плана, односно омогућена је реализација према параметрима из Плана.

#### 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Ветерник, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 4269/1, 4269/2 у КО Ветерник и 6825/1 у КО Футог. Од ове тачке, граница у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 4269/2, 3237, 3238, 3239/129 и 3239/127 у КО Ветерник до пресека са осовином Улице Душка Трифуновића. Даље, граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице Душка Трифуновића до пресека са осовином Улице школске, затим граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице школске до пресека са западном границом парцеле број 4269/13. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 4269/13, 4269/12, 4269/11, 4269/10, 4269/9, 4269/8, 4269/7, 4269/6, 4269/5, 4269/4, 4269/3 и 4269/2 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Планом је обухваћено 4,90 ha.

#### 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

У складу са Планом генералне регулације као и на основу детаљног разматрања одлика простора и потреба корисника, на обухваћеном простору планира се намена пословање секундарног и терцијарног сектора.

#### 4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Планско решење се ослања на смернице Плана генералне регулације, стање на терену и услове надлежних институција релевантних за израду Плана.

Простор се у највећој мери намењује пословању секундарног и терцијарног сектора, и делимично се намењује за саобраћајнице.

Саобраћајна мрежа је дефинисана према стању на терену и функционалним захтевима у складу са наменом. Саобраћајнице унутар граница Плана формирају правилну мрежу и деле простор на два блока намењена за пословање секундарног и терцијарног сектора. Површина блокова је 19,306 m<sup>2</sup> и 19,724 m<sup>2</sup> нето.

Саобраћајне површине се планирају тако да се успостави добра међусобна повезаност урбанистичке целине са непосредним окружењем – зонама породичног становања на истоку и југу, и зоном породичног становања у грађевинском подручју у КО Футог. Да би се простор рационално искористио за формирање већег броја парцела, планира се нова улица правцем север-југ у средишњем делу обухвата, и нова улица правцем исток-запад у северном делу обухвата, са слепим завршетком у западном делу. Са простора уз пољопривредно земљиште у атару КО Футог са западне стране урбанистичке целине се не планирају приступи до грађевинских парцела намењених за пословање, па се улични фронтови планирају дуж нових улица – на северу и југу, те на продужетку Улице атар 19 у КО Футог.

Планом се стварају услови за изградњу објеката и других садржаја у функцији секундарног и терцијарног сектора. У овој зони се планирају делатности из области трговине, административног, услужног и производног занатства и

угоститељско-туристичких делатности, мањим погонима и складиштима чисте индустрије и грађевинарства и сл. На овом простору трговина на велико и мало може бити заступљена у свим видовима, осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. У овој зони могу се наћи и издавачке делатности, делатности емитовања и производње радио и ТВ програма, и делатности на пољу информационе технологије. Није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање.

Решење саобраћаја је димензионисано према потребама корисника са минималним комфором који обезбеђује потпуно инфраструктурно и комунално опремање с обзиром на велике трошкове прибављања и опремања земљишта. Ширине регулација улица пружају могућности подизања једностранних дрвореда. Укупни фонд зеленила је првенствено заснован на зеленилу пословања секундарног и терцијарног сектора.

## 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

За обухваћени простор приказани су основни нумерички подаци и капацитет простора.

Бруто површина обухвата Плана је 4,90 ха.

Нето површина обухвата Плана је 3,90 ха.

### Биланс површина

Табела број 1. Површине јавних намена

Намена	Површина (ха)	Учешће у укупном простору (%)
саобраћајнице	1,000	20,41
трансформаторска станица	0,005	0,10
<b>Укупно површине јавне намене</b>	<b>1,005</b>	<b>20,51</b>

Табела број 2. Површине осталих намена

Намена	Површина (ха)	Учешће у укупном простору (%)
пословање секундарног и терцијарног сектора	3,895	79,49
<b>Укупно површине осталих намена</b>	<b>3,895</b>	<b>79,49</b>

### Капацитети простора, према утврђеним параметрима, по планираним наменама

Површине осталих намена – пословање секундарног и терцијарног сектора:

- површина у обухвату (нето): 3,90 ха (~ 39 031 м<sup>2</sup>),
- максимална површина под објектима: ~19 515 м<sup>2</sup> (ИЗ 50 %),
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 39 031 м<sup>2</sup> (ИИ до 1).

## 6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 6.1. Правила уређења 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: делови парцела бр. 3237, 3238, 3239/127, 3239/129, 3240, 4269/2, 4269/13,
- трансформаторска станица: део парцеле број 3238.

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

### 6.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 79,50 м до 80,90 м. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 1%. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована kota,
- нагиб нивелете.

## 7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 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 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.

### 7.1. Саобраћајна инфраструктура

Планом су дефинисани елементи саобраћајне мреже преко које ће се одвијати моторизовани, пешачки и бициклички саобраћај.

Предложена улична мрежа има геометријске елементе који ће задовољити услове за одвијање теретног саобраћаја.

Предложена секундарна улична мрежа утврђује се тако да обезбеђује рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја, као и објеката комуналне инфраструктуре. Тежило се успостављању ортогоналне саобраћајне мреже, што је у највећој мери и постигнуто. На тај начин су створени услови за рационално коришћење грађевинског земљишта (формирање четвороугаоних парцела).

Бициклички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тро-тоари обострано или једнострано, у зависности од ширине улице.

Афирмација бицикличког и пешачког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису учтане у графичким приказима или у карактеристичним попречним профилима. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

### Паркирање

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Паркирање возила се не планира у оквиру попречних профила улица.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то дато у графичком приказу број 2 „План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем“, у размери 1:2500.

У графичком приказу број 2 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

## 7.2. Водна инфраструктура

### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводне система Града Новог Сада.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим улицама обухваћеним Планом, с обзиром на то да је простор комунално неопремљен водоводном мрежом.

Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за санитарном водом корисника простора.

Евентуална потреба за технолошком водом решиће се захватањем подземних вода преко бушених бунара.

Положај 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 у биће решено преко сепаратне канализационе мреже.

Отпадне воде ће се преко планиране канализационе мреже отпадних вода одводити према постојећој канализационој мрежи насеља Ветерник, односно ка канализационом систему Града Новог Сада.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода у свим улицама, профила Ø 250 mm, с обзиром на то да простор до сада није комунално опремљен канализационом мрежом.

До изградње канализационе мреже отпадних вода, исте је могуће одводити у водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле.

Планира се изградња атмосферске канализације у свим улицама. Планирана атмосферска канализација ће се реализовати у виду отворених уличних канала који се могу делом или у потпуности зацевити, а све у складу са просторним и хидрауличким условима.

Планирана канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

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

### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 79,30 m н.в.,

- минимални ниво подземних вода од око 76,70 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

## 7.3. Енергетска инфраструктура

### Снабдевање електричном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (у даљем тексту: 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 и спољног 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 на парцелама намењеним пословању, у зависности од потреба. Нове ТС ће се градити као слободностојећи објекти, 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 планира 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.

### **Снабдевање топлотном енергијом**

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система.

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко дистрибутивне мреже насеља Ветерник. Од ове мреже ће се изградити нова улична дистрибутивна мрежа и изводи до објеката у пословним зонама. У случају захтева за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасовода средњег притиска и сопствених мерно-регулационих станица на парцелама корисника.

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 употребу могу се постављати под следећим условима:

- планирани објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система,
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

#### Енергија биомасе

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

#### (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. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

#### Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 15 kW) могу се постављати на парцелама намењеним пословању, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

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

## **7.4. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

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

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

## 7.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, 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 панелима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање града кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори надлежних емитера.

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 мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању уз обавезну сагласност власника; удаљеност стуба од границе парцеле је минимално једнака висини стуба; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- 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;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- 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 станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

## 8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На простору у обухвату Плана зеленило ће бити заступљено у оквиру површина јавне намене (улично зеленило) и у оквиру површина осталих намена (пословање).

### Зеленило у оквиру површина јавне намене

Зеленило у оквиру регулација саобраћајница углавном чине дрвореди. Поставка планираних дрвореда треба да се изведе према садржајима попречних профила улица. У улицама профила 16 m могуће је формирати једностране дрвореде који би штитили јужне или западне фасаде објеката. Могуће је формирање једностранних дрвореда и улицама уже регулације уколико то дозвољава распоред инсталација.

У улицама где није могуће подизање дрвореда улично зеленило ће заменити шибље формирано као високостаблошце.

Поставку стабала у дрворедима потребно је ускладити са колским прилазима објектима. За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде око 10 m (у розетама пречника 1,2–1,5 m, са заштитном решетком).

### Зеленило у оквиру површина осталих намена

Приликом уређења зелених површина у оквиру комплекса пословања, потребно је водити рачуна о уређењу површина око пословних објеката. Зеленилом треба нагласити главне улазне правце. Зелени појас је важно формирати у функцији заштите и ради одвајања појединих делова у оквиру комплекса. Може бити заснован у слободном пејзажном стилу или сачињен од стабала постављених у редове различите спратности. Ограде комплекса је могуће маскирати садњом пузавица. Улазне правце и прилазе у објекте обогатити партерним уређењем.

Комплекси величине до 1 ha треба да имају минимално 20 % зелених површина, величине преко 1 ha 25 % зелених површина. Начин и уређење зелених површина зависи од структуре терена, као и од функције и положаја објеката. Високо растиње се планира на 60 % зелених површина.

У највећој мери заступљеност садног материјала треба да буде сачињен од аутохтоних врста дрвећа и жбуња (лишњарске и четинарске врсте).

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

### 9.1. Мере очувања природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату Плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

Планско решење је дефинисано, између осталог, у складу са условима заштите природе, односно услови надлежног завода уграђени су у планско решење у мери која је могућа на конкретном простору, узимајући у обзир све релевантне чињенице.

#### Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену, пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати 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. Мере очувања културних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту споменика културе, на подручју у обухвату Плана нема заштићених културних добара нити локалитета са археолошким садржајем.

#### Мере заштите културних добара

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, потребно је да се одмах, без одлагања обуставе радови, оставе налази у положају у којем су нађени и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, у складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон и 6/20 – др. закон).

### 9.3. Инжењерско-геолошки и природни услови

#### Инжењерско-геолошки услови

На простору у обухвату Плана, заступљена категорија терена према погодности за градњу је:

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm<sup>2</sup>), где је могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4.

#### Литолошка класификација

Литолошку класификацију обухваћеног простора чини:

- преталожен лес и уништена лесна структура, повећан је садржај лесковите фракције, а у односу на лес, кохезија је смањена.

План се налази у зони штетног утицаја подземних вода на градњу.

#### Педолошка структура

Заступљен тип земљишта на простору у обухвату Плана је чернозем на алувијалном наносу – посмеђени.

#### Сеизмичке карактеристике

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

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале.

#### 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>.

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

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

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

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

Изградња пословних садржаја ће се спроводити у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине.

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) 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“, бр. 114/08), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

#### Заштита земљишта

Услови и начин коришћења земљишта на простору Плана обавезују све, да приликом коришћења и експлоатације земљишта обезбеђују рационално коришћење и заштиту овог природног ресурса.

Загађивач земљишта који испуштањем опасних и штетних материја загађује земљиште, дужан је да сноси трошкове рекултивације, односно санације земљишта.

Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа, морају се прихватити путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни

отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

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

### Заштита ваздуха

Праћење и контрола ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

С обзиром на то да се на обухваћеном простору очекује велика фреквенција саобраћаја, нарочито теретног, велики извор аерозагађења ће бити саобраћај. Смањење емисије сумпор диоксида и олова у ваздух постићиће се коришћењем квалитетнијег горива (безоловно).

Озелењавањем ободних делова комплекса пословања обезбедиће се заштита од аерозагађења, утицаја прашине и ширења непријатног мириса, као и заштита од буке настале као последица кретања теретног саобраћаја. Врсте за озелењавање треба да буду из групе отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, под условом да не припадају групи инвазивних. Неопходно је успоставити одговарајући систем управљања отпадом, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија и емисија метана у ваздух.

### Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

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

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

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

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

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са 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).

### Заштита од буке

На простору у обухвату Плана може се очекивати повећан ниво буке, који је проузрокован радом возила на манипулативним интерним саобраћајним површинама, радом производних постројења и сл.

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило дозвољене вредности у околној животној средини, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Формирањем зелених површина унутар привредних комплекса, дуж саобраћајница, знатно ће се смањити ниво буке обухваћеног простора.

### Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Обавезно је успостављање система контроле интензитета зрачења и нивоа контаминације у објектима у којима постоје, односно где се ради са изворима зрачења и околине ових објеката, као и система контроле индивидуалне и колективне изложености јонизујућим зрачењима.

Потенцијални извори зрачења су:

- извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, постројење електричне вуче,
- електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV,
- базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости,
- природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

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

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС“, бр. 98/18 и 10/19),



- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09) и
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09).

#### **Заштита од отпадних материја**

Одлагање отпадака на местима која нису одређена за ту намену није дозвољено, као и одлагање индустријских отпадака пре издвајања отпадака који се могу користити као секундарне сировине. Са отпацама се мора поступати на начин којим се обезбеђује заштита животне средине од њиховог штетног дејства, организовано сакупљање, рационално коришћење отпадака који имају употребну вредност и очување њиховог квалитета за даљу прераду, као и ефикасно уклањање и безбедно одлагање, односно складиштење отпадака. Неопходно је класификовати врсте отпадака који ће се генерисати у оквиру планираног подручја: комунални чврст отпад, индустријски отпад, опасан отпад.

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10) и 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 у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14).

На основу Одлуке 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), инвеститор је у обавези да приликом прибављања потребне документације прибави сагласност од надлежног, Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад о потребном броју, врсти и месту за постављање посуда.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Опасан отпад, било да се транспортује или је продукт неког технолошког процеса, један је од озбиљних складишних и еколошких проблема. Да би се спречила неконтролисана инцидентна ослобађања опасних материја, потребно је у потпуности испоштовати све законске одредбе о транспорту и складиштењу опасних материја.

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

#### **Заштита од земљотреса**

Подручје у обухвату Плана налази се у зони угроженој земљотресима јачине 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу

са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19 и 52/20).

#### **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**

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

#### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског прахњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96), и другим прописима.

#### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

Склањање људи, материјалних и културних добара обезбедити у складу са важећом законском регулативом.

## **12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **12.1. Правила парцелације**

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена, уз поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих атарских путева, стаза и пролаза.

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. Није обавезно формирати грађевинску парцелу ради реализације планиране јавне намене. За површине осталих намена дефинисана су правила парцелације за утврђену намену.

#### **Пословање секундарног и терцијарног сектора**

Нове парцеле се планирају тако да буду приближно правилног геометријског облика и да имају излаз на јавну

површину. Величина се дефинише у зависности од положаја парцеле у простору али и врсте радне активности која ће бити заступљена.

Минимална ширина уличног фронта парцеле је 30 м.

Минимална површина парцеле је 1400 м<sup>2</sup>.

За парцеле које не испуњавају минималне услове обавезно је припајање суседним парцелама. За парцеле веће од 3.000 м<sup>2</sup> препоручује се препарцелација до оптималне површине парцеле (од 1400 м<sup>2</sup>).

У западном блоку, обавезно је приликом парцелације, парцели број 4269/3, припојити одговарајући део парцеле број 4269/2. Такође, обавезно је приликом парцелације, парцели број 4269/12 припојити одговарајући део парцеле број 4269/13.

Ради формирања нових парцела са уличним фронтима потребне ширине и оптималне геометрије, приликом парцелације се препоручује да се парцелама бр. 4269/2 до 4269/13 припоје одговарајући делови парцеле број 3237.

Не условљава се максимална површина парцеле. Парцеле се могу делити до најмање парцеле према Планом дефинисаним параметрима, а могу се укрупњавати без ограничења.

Толеранција код прописаних вредности за формирање парцеле је 10 %.

Елементи који су дати у овом поглављу односе се на формирање грађевинских парцела унутар грађевинског земљишта осталих намена, где се објекти реализују на парцели и дефинисани су по намени.

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

Планом су утврђена правила уређења и грађења за површине јавне намене, као и уређење и изградњу за пословање секундарног и терцијарног сектора.

Правила уређења и грађења, која нису утврђена овим планом примењују се према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

### 12.2.1. Правила уређења и грађења за реализацију површина осталих намена

#### Пословање секундарног и терцијарног сектора

Простор планиран за ову намену је у потпуности неизграђен. Поред наведених општих услова за делатности, на овом локалитету, планира се изградња нових објеката у функцији трговине, административног, услужног и производног занатства и угоститељско-туристичких делатности и сл, које не угрожавају становање у окружењу у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл.:

- трговина – на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина;
- услужно занатство – на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично;

- у оквиру производног занатства, производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину;

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

- мањи погони и складишта чисте индустрије и грађевинарства.

Дозвољена спратност пословних објеката је П, ВП или П+1. Спратност административних објеката је до П+1. У објектима је могуће пројектовати галерију на максимално 30 % површине основе објекта. У изузетним случајевима може се дозволити већа висина за објекте посебних технолошких и конструктивних потреба (нпр. силоси).

На једној грађевинској парцели може се градити један или више пословних објеката без становања. Могуће је планирати један стан за чувара по комплексу бруто површине до 100 м<sup>2</sup>.

Могу се градити искључиво слободностојећи објекти.

Кота пода планираних пословних објеката је до 0,20 м у односу на нивелету простора. Ниво пода код складишних објеката је 0,2–1,20 м, што је условљено технологијом претовара.

Обликовање кровне равни може бити у виду равног или плитког косог крова нагиба до 10°, при чему највиша висина објекта на парцели (слеме) не сме бити виша од 15 м.

Максималан индекс заузетости на парцели је 50 %, а индекс изграђености до 1.

Заступљеност зелених површина зависи од величине комплекса, односно комплекси површине до 1 ха треба да имају минимално 20 % зелених површина, а комплекси површине веће од 1 ха минимално 25 % зелених површина.

Грађевинска линија се дефинише на минималној удаљености по правилу на 10 м, а најмање на 5 м од регулационе линије, изузев објеката за чувара или портира. Простор између регулационе и грађевинске линије може се уредити озелењавањем или искористити за формирање паркинг простора где постоје услови за то (довољна ширина).

Удаљеност објеката од бочних граница парцела, односно комплекса, одређује се на основу противпожарних услова. Минимална удаљеност је 2 м са једне стране објекта и 5 м са друге стране објекта. Минимална међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама је 7 м.

На парцелама које се граниче са атаром и пољопривредним површинама неопходно је поставити заштитне зелене појасеве у виду високог зеленила минималне ширине 10 м (тј. минимално једноредног дрвореда).

Парцеле се могу ограђивати пуном или транспарентном оградом висине до 2,20 м.

Паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле.

Јужно од Регионалне железничке пруге 207 објекте је могуће поставити на растојању већем од 25 м мерено управно на осу крајњег колосека железничке пруге. У заштитном пружном појасу, на удаљености 50 м од осе крајњег колосека пруге, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште

експлозивни производи и други слични објекти. Заштитни пружни појас је означен на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем“, у размери 1:2500. Инвеститор, односно његов пројектант је дужан да од „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., Сектора за развој, прибави услове за пројектовање и сагласност на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници („Службени гласник РС“, број 41/18).

За све комплексе веће од 0,2 ha, неопходна је даља разрада урбанистичким пројектом.

### 12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

Ширина коловоза у уличној мрежи износи 6 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. Тротоари за двосмерно кретање пешака морају бити минималне ширине 1,6 m, а за једносмерно кретање 0,8 m.

Ширина двосмерних бициклистичких стаза мора бити минимално 2 m, а једносмерних 1,5 m.

#### Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу број 2. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

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

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

#### Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Гараже објеката планирају се 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.

#### Услови заштите железничке пруге

Објекте планирати на растојању већем од 25 m мерено управно на осу колосека железничке пруге.

У заштитном пружном појасу, на удаљености 50 m од осе колосека пруге, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.

Друмске саобраћајнице је могуће планирати паралелно са пругом, али тако да размак између колосека и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребна за обављање саобраћаја на пруги и путу, с тим да растојање износи најмање 8 m мерено управно на осовину најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.

У случају планирања бензинских станица за снабдевање горивом моторних возила уз коридор друмских саобраћајница, на страни према коридору пруге потребно је испоштовати одредбе Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова

(„Службени гласник РС”, бр. 54/17 и 34/19). Станица мора бити изграђена тако да њени извори опасности буду удаљени:

- најмање 5 m од границе парцеле;
- најмање 3 m од границе парцеле јавне намене (саобраћајнице, зелене површине, парка, водотока и сл. површина на којима није дозвољена градња);
- најмање 40 m од колосека за парну вучу и 20 m од колосека за дизел или електричну вучу (мерено од спољне ивице пружног појаса);
- најмање 15 m од надземних водова електровуче градског превоза (тролејбуса, трамваја и сл.); удаљеност се мери од окна улазног отвора подземног резервоара, окна у коме су смештени прикључци за пуњење, прикључног уређаја на станици на месту за претакање течног нафтног гаса из аутоцистерне у резервоар станице, габарита пумпе и компресора за претакање течног нафтног гаса и габарита уређаја за точење горива.

Приликом уређења обухваћеног простора у инфраструктурном појасу не планирати формирање депонија отпадних материјала, смећа као и изливање отпадних вода.

Одводњавање површинских вода са обухваћеног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа железничке пруге.

У заштитном пружном појасу је могуће планирати уређење зелених површина, при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на спољну ивицу пружног појаса.

У инфраструктурном појасу не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих предмета и справа које бојом, обликом или светлошћу могу смањити видљивост железничких сигнала, или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.

Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом и индустријским колосеком је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно под углом који не може бити мањи од 60°. Трасу подземних инсталација у зони укрштаја са пругом пројектовати тако да се иста поставља на дубини од минимум 1,80 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви подземне инсталације.

На основу Закона о планирању и изградњи, „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објеката, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге и индустријског колосека (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., кроз обједињену процедуру.

### 12.3.2. Услови за изградњу и прикључење водоводне и канализационе мреже

#### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати 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 од 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.

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 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.

Трасе 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 на парцели корисника, на 0,5 m од регулационе линије.

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 отпадних 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 лакних 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.

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

### 12.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

#### Услови за 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“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

#### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета – станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

#### 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 за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

### 13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обавеза израде урбанистичког пројекта утврђена је за реализацију намене пословање секундарног и терцијарног сектора на парцелама већим од 0,2 ha.

### 14. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, потребе за технолошком водом решиће се преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Такође, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

### 15. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

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 насељеног места Ветерник са означеним положајем простора у обухвату Плана ..... А3
2. План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним Решењем ..... 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. Синхрон план инфраструктуре ..... 1:2500
7. Попречни профили улица ..... 1:100 (200)
8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима уз Улицу школску у Ветернику 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 на улазним правцима уз Улицу школску у Ветернику 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).

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: 35-57/2020-I  
12. март 2021. године  
НОВИ САД

*Председница*

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

