

**645**

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 XVI седници од 18. јуна 2021. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПОСЛОВАЊА ДУЖ УЛИЦЕ ПАЈЕ  
РАДОСАВЉЕВИЋА У НОВОМ САДУ****УВОД**

Планом детаљне регулације пословања дуж Улице Паје Радосављевића у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухваћено је подручје у северном делу града Новог Сада, површине од 96,61 ha у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад III.

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО****I. ОПШТИ ДЕО****1. Положај обухваћеног подручја**

Простор у обухвату Плана се својом западном границом наслања на насеље Мали Београд – Велики рит, односно његова западна граница се пружа дуж улица Аркадија Варађанина и Алексе Ненадовића. Јужна граница простора је планирана по ободу планираног заштитног зеленила (намена дефинисана плановима вишег реда), а које на терену представља неизграђено земљиште. Са источне стране простор је ограничен делом Државног пута IB реда ознаке 12 (M7) (Суботица – Сомбор – Оџаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)), (у даљем тексту: Државни пут IB-12). На северу граница простора се једним делом пружа дуж мелиорационог канала Велики рит, а делом дуж новопланиране улице у продукту Улице Јанка Халкозовића.

**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 представља План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 30/14, 35/19 и 9/20), (у даљем тексту: План генералне регулације), који је дефинисао да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације пословања дуж Улице Паје Радосављевића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 22/20).

### 1.3. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације, простор који је обухваћен Планом налази се унутар дефинисане зоне 2 (средишња зона) која заузима простор између Државног пута IА реда ознаке А1 (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) – Нови Сад – Београд – Ниш – Врање – државна граница са Македонијом (гранични прелаз Прешево)), (у даљем тексту: Државни пут IА (Е-75)) и Канала Дунав–Тиса–Дунав Савино Село – Нови Сад. Унутар зоне 2, Планом генералне регулације дефинисана је просторна целина „пословање на улазном правцу пута М-7“.

За простор у обухвату Плана, Планом генералне регулације дефинисана је претежна намена – пословање на улазним правцима.

#### „ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ОСТАЛИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Уређење и начин коришћења простора се темељи на принципима одрживог развоја, уравнотеженог социјалног и економског развоја, заштити животне средине, заштити и ревитализацији градитељског наслеђа, природних, културних и историјских вредности, подстицању развојних приоритета, спречавању и заштити од природних и техничко-технолошких несрећа, планирању и уређењу простора за потребе одбране земље и посебним условима којима се површине и објекти чине приступачним особама на инвалидитетом, деци и старим особама.

Планом се утврђују правила уређења која се односе на цео простор, а потом и правила уређења и грађења, као и остали услови уређења за просторе по зонама и просторним целинама, више или мање детаљно, зависно од начина спровођења.

#### 8.1.1. Општа правила

**Пословање на улазним правцима** – унутар ове намене предвиђени су пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства. У оквиру ове намене није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и осталих садржаја који негативно утичу на животну средину и њене кориснике, односно на функцију пословања и остале околне намене у окружењу.

Основни урбанистички параметри који се примењују унутар ове намене су индекс заузетости до 50 %, спрат-

ности до П+2 (3), а величине комплекса око 2500 м<sup>2</sup>. Максимални индекс изграђености износи 1.5, изузетно 2.

За административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба или намене) не условљава се спратност, али се и даље условљава индекс изграђености на максимално 1.5. За објекте трговачке делатности планиране уз примарне саобраћајне правце дозвољава се спратност објеката П+2(3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта. У овом случају максимални индекс изграђености износи 2.

Све постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим уз поштовање основних урбанистичких параметара, односно утврђеног максималног индекса заузетости и индекса изграђености.

Реализоваће се на основу планова детаљне регулације, уз обавезу израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче у складу са законском регулативом која важи у тој области. Плановима детаљне регулације се за поједине делове зона може условљавати израда урбанистичких пројеката.“

### 1.4. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад III, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка описа број 1 која је на пресеку северне и источне регулационе линије планираних улица. Даље, у правцу истока граница прати северну регулациону линију планиране улице до тачке описа број 2 која је на пресеку са западном регулационом линијом планиране улице. Од ове тачке граница долази до тачке описа број 3 која је на тремеђи парцела бр. 194/1, 194/2 и 195, затим граница прати северну границу парцеле број 195, пресеца парцелу број 119/2 и долази до тачке описа број 4 која је на тремеђи парцела бр. 119/2, 3179 (канал) и 3178/4 (канал). Даље, граница пресеца парцелу број 3178/4 (канал) и долази до тачке описа број 5 која је на северозападној преломној тачки границе парцела бр. 258/6 и 3178/4 (канал), затим у правцу североистока граница прати јужну границу парцеле бр. 3178/4 (канал) и долази до тачке описа број 6 која је на тремеђи парцела бр. 239/69, 239/70 и 3178/4 (канал). Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 239/69 и наставља да прати источну регулациону линију планиране улице (по постојећим границама парцела) и долази до тачке описа број 7 која је на тремеђи парцела бр. 255/2, 255/3 и 255/15, затим управним правцем пресеца планирану улицу и долази до тачке описа број 8 на западној граници парцеле број 256/15. Од тачке описа број 8 у правцу југа граница обилази раскрсницу, дефинисану осовинским тачкама бр. 10868, 10034 и 10567, са западне стране и долази до западне регулационе линије режијске саобраћајнице, затим прати западну регулациону линију режијске саобраћајнице до пресека са северном границом парцеле број 3218/3 (насип), односно до тачке описа број 9. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати северну границу парцеле број 3218/3 (насип) до тачке описа број 10 која је на тремеђи парцела бр. 3218/3 (насип), 775 и 776. Од тачке описа број 10 граница пресеца парцелу број 3218/3 (насип) и долази до тачке број 11 која је на преломној тачки ножице насипа, затим прати ножицу насипа и долази до тачке описа

број 12 на тромеђи парцела бр. 3218/3 (насип), 3224/1 (Улица Живојина Ђулума) и 766/3. Даље граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела бр. 3224/1 (Улица Живојина Ђулума), 773 и 772 до тачке описа број 13 која је на пресеку са правцем паралелним осовини која је дефинисана осовинским тачкама бр. 11069 и 9580, на растојању од 112,50 м. Од тачке описа број 13 граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани правац и долази до тачке описа број 14 која је дефинисана координатама:  $Y_{14}=7410165.99$ ;  $X_{14}=5016414.94$ , затим долази до западне границе парцеле број 530, односно до тачке описа број 15 која је дефинисана координатама:  $Y_{14}=7410203.43$ ;  $X_{14}=5016863.94$ . Даље, граница прати западну границу парцеле број 530 и долази до тачке описа број 16 која је на тромеђи парцела бр. 530, 531 и 526/2, затим скреће ка југозападу, прати јужну границу парцела бр. 526/1, 525, 524, 523, 522 и 521 и долази до тачке описа број 18 која је на пресеку источне регулационе линије планиране улице и јужне границе парцеле број 521. Од тачке описа број 18 у правцу запада, управним правцем граница долази до тачке описа број 19 која је на западној регулационој линији планиране улице, затим скреће ка северу, прати западну регулациону линију планиране улице и долази до тачке описа број 20 на пресеку са границом парцела бр. 505 и 506. Даље, у правцу запада граница прати границу парцела бр. 505 и 506 до тачке описа број 21 која је на пресеку са источном регулационом линијом планиране улице, дефинисане осовинским тачкама бр. 10877, 10876 и 10317. Од тачке описа број 21 граница скреће у правцу југозапада, прати источну регулациону линију планиране улице и долази до тачке описа број 22 на пресеку источне регулационе линије планиране улице и правца управног на регулациону линију повученог из тромеђе парцела бр. 485/1, 485/4 и 3178/1 (канал). Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати претходно описан правац и границу парцела бр. 485/1, 485/4 и долази до тачке описа број 23 која је на тромеђи парцела бр. 485/1, 485/4 и 458/3, затим скреће у правцу севера, пресеца парцеле бр. 485/1 и 3227/11 и долази до тачке описа број 24 на тромеђи парцела бр. 3227/11, 427 и 426/11 (пут). Од тачке описа број 24 граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу путева, парцеле бр. 426/11, 426/10 и долази до тромеђе парцела бр. 437/4, 436/1 (улица) и 426/10 (пут), затим скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 437/4 до пресека са планираном регулационом линијом улице, која прати линију објекта на парцели број 437/19. Даље, граница прати претходно описану планирану регулациону линију улице и долази до северне границе парцеле број 437/4, затим скреће ка западу, прати северну границу парцела бр. 437/4, 437/20 и 437/6 и долази до тромеђе парцела бр. 437/6, 437/27 и 438/12. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати западну границу парцела бр. 437/27, 425/4 и 425/1 и долази до тачке описа број 25 на пресеку са планираном регулационом линијом кружне раскрснице, коју прати до пресека са јужном границом парцеле број 422/3. Даље, граница обухвата и прати границу парцела бр. 422/3, 422/2 и долази до тачке описа број 26 на тромеђи парцела бр. 422/2, 421/3 и 425/3, затим прати јужну границу парцела бр. 425/3 и 420/10 и долази до тромеђе парцела бр. 420/10, 420/9 и 425/3, затим пресеца парцеле бр. 425/3 и 426/9 и у правцу севера прати западну границу парцела бр. 321/8, пресеца парцелу број 379/2, наставља да прати западну границу парцела бр. 321/8, 321/7, 321/5 и 321/6 и долази до тромеђе парцела бр. 321/6, 376/1 и 376/1. Од ове тачке граница пресеца парцеле бр.

321/6, 358/3 и 321/35 и долази до тачке описа број 27 која је на тромеђи парцела бр. 321/35, 321/4 и 309/1, затим прати западну границу парцеле број 309/1 до пресека са продуженим правцем северне регулационе линије планиране улице. Даље, граница скреће ка истоку, прати претходно описан правац и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 96,61 ha.

## 1.5. Опис постојећег стања

Подручје обухваћено Планом се налази у северном делу града. Овим делом града доминирају простори намењени привредним делатностима. Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) и Планом генералне регулације овај простор је намењен пословању на улазним правцима. У правцу запад-исток, дуж целог обухвата Плана доминира траса планиране саобраћајнице – Улице Паје Радосављевића која није реализована. Она је у простору постављена централно, а осовински дуж ње се нижу простори планирани за пословње.

Простор у обухвату Плана је слободан и неизграђен, уз изузетак неколико изведених пословних и стамбених објеката. Затечене парцеле у западном делу обухвата су величине и до неколико хектара, а некада су представљале посед земљорадничке задруге. Остатак простора покривен је парцелама претежно правилног издуженог правоугаоног облика мањих површина које представљају пољопривредне парцеле најчешће у приватној својини. Пољопривредним површинама се приступа са постојећих некатегорисаних путева. Земљиште је највећим делом прекривено неуређеним зеленилом, а у мањем делу се користи за пољопривредну производњу.

Простор у обухвату Плана је нереализован, ненападнут дивљом градњом (уз неколико изузетака) и захтева претходно потпуно инфраструктурно опремање.

Планирана Улица Паје Радосављевића налази се између два значајна улазна правца у град, и то – „темеринског улазног правца“ и „зрењанинског улазног правца“. Овим улазним правцима простор је повезан са Државним путем IА (Е-75) на северу, али и са градским језгром на југу. Овакав положај, планирана и постојећа саобраћајна инфраструктура доприносе атрактивности целокупног простора.

У простору су уочљива поједина ограничења и недостаци. Значајна ограничења представљају низак терен и постојећа мрежа мелиорационих канала. Највећи део простора у оквиру обухвата се налази на веома ниском терену, са kotaма од 74,50 до 75,00 м.н.в., што условљава обавезно наспање. Значајно ограничење представља електроенергетски коридор. Коридор је формиран у зони далековода снаге 110 kV, који се пружа паралелно са Државним путем IБ-12. Дијагонално, правцем северозапад-југоисток, се пружа и 20 kV далековод. Реализација садржаја у зони коридора ће бити рестриктивна, а у овим зонама се примењује посебан режим изградње односно уређења.

## 1.6. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање просторних капацитета у циљу дефинисања правила уређења и грађења, а у складу са правилима утврђеним Планом генералне регулације и потребама корисника простора, поштујући постојећу планску документацију.

Овај план ће садржати нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

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

#### 1.1. Подела на просторне целине

Простор у обухвату Плана заузима површину од 96,61 ha и подељен је на три просторне целине. Овакву поделу условили су постојећи и планирани инфраструктурни објекти (постојећа мрежа мелиорационих канала, постојећи улазни правац – Државни пут IB-12, и планирана Улица Паје Радосављевића) као и постојеће стање на терену и стање у његовом непосредном окружењу.

**Целина 1** обухвата простор у крајњем западном делу обухвата Плана. Налази се између подручја насеља Мали Београд – Велики рит, мелиорационог канала Велики рит и северне границе обухвата. Цео простор се састоји од малог броја парцела великих површина. Неизграђен је и тренутно покривен самониклим растињем. У оквиру ове целине планирају се садржаји из домена терцијарних делатности са производним занатством у периферним деловима простора и садржаји намењени искључиво терцијарним делатностима непосредно уз планирану Улицу Паје Радосављевића. Западним ободом целине планира се појас заштитног зеленила који треба визуелно и звучно да одвоји породично становање од планираних пословних садржаја.

**Целина 2** заузима североисточни део простора, северно од Улице Паје Радосављевића, а источно од канала Велики рит. Простор је неизграђен и састоји се од бројних уских и дугачких парцела, орјентисаних у правцу северозапад-југоисток. Овај простор намењује се туристичко-рекреативним садржајима, саобраћају и едукацији. Значајан део простора налази се у заштитном електроенергетском коридору.

**Целина 3** је површински највећа и налази се између Државног пута IB-12 на истоку и дела Улице Паје Радосављевића на северу. Простор је неизграђен и чине га уске и дугачке парцеле. Источним делом ове целине доминира заштитни појас електроенергетског коридора. У склопу ове целине опредељене су намене терцијарних делатности, терцијарних делатности са производним занатством и урбане баште.

#### 1.2. Намена простора

У складу са Планом генералне регулације преовлађујућа намена у обухвату Плана је пословање на улазним правцима. У оквиру пословања на улазним правцима предвиђени су пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства. У складу са основном наменом, делатностима унутар те намене, просторним капацитетима и инфраструктурним решењима, дефинисане су основне просторне целине и намене. На просторну организацију су

утицали доминантна саобраћајница – Улица Паје Радосављевића и формирана мрежа инфраструктурних објеката (мелиорациони канали и електроенергетски далековод).

Део простора у границама Плана заузимају издвојене површине јавне намене, и то: саобраћајне површине, мелиорациони канали, заштитно зеленило и уређена зелена површина.

У оквиру Плана, као површине остале намене издвојене су: терцијарне делатности, терцијарне делатности са производним занатством, туристичко-рекреативни садржаји, саобраћај и едукација и урбане баште.

Изузимајући површине јавне намене и површине намењене урбаним баштама, целокупан простор се намењује пословању.

Непосредно уз Улицу Паје Радосављевића и Државни пут IB 12 планиране су терцијарне делатности у оквиру којих је очекивана реализација мање комплексних садржаја, односно, реализација објеката у оквиру којих ће се одвијати делатности попут трговине, угоститељства и рекреативно угоститељских и едукативних садржаја. У залеђу простора, ка ободима обухвата, планирана је реализација садржаја из домена терцијарних делатности са производним занатством.

#### Терцијарне делатности

У оквиру ове намене могуће је реализовати разноврсне услужне делатности, преваходно из области трговине, угоститељства, туризма, услужног занатства и саобраћаја. Област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

У оквиру ове намене могуће је обављати и делатности из сфере услужног занатства. Услужно занатство може бити заступљено у виду различитих врста занатских услуга, као што су личне услуге и услуге у домаћинству. У овој намени могу се наћи и објекти у функцији пружања услуга одржавања и поправке моторних возила, изнајмљивања и лизинга материјалних средстава (нпр. аутомобила, рачунара, производа широке потрошње и индустријске опреме), услуге одржавања објеката, канцеларијско-административних услуга и сл.

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

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, обезбедити и складишни терминали и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области.

#### Терцијарне делатности са производним занатством

Поред терцијарних делатности, на обухваћеном простору се омогућава обављање и делатности производног занатства.

Производно занатство обухвата област индустрије (производња у мањим серијама и мањег обима), затим област грађевинарства (завршни и занатски радови у грађевинарству, постављање грађевинских инсталација и сл.) и област занатства (занатска израда предмета од метала, израда и поправка металних и електричних производа, предмета од дрвета, текстила, коже, гуме, папира и сл.).

У оквиру ове намене није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и осталих садржаја који негативно утичу на животну средину и њене кориснике, односно на намене у окружењу.

### Туристичко-рекреативни садржаји, саобраћај и едукација

У склопу ове намене дозвољава се реализација садржаја који су у функцији пружања услуге смештаја (хотелијерство, делатност кампова, ауто-кампова и кампова за туристичке приколице и сл.), припремања и послуживања хране и пића, коришћење базена, аква паркови, вежбаонице и објекти за рекреацију. Поред наведених, у овој зони могуће је реализовати и објекте у функцији обављања делатности трговине. Могу се реализовати објекти и садржаји у функцији спортског и рекреативног образовања (школе јахања, обуке у пливању и сл.), школа за возаче, као и спортски објекти (картинг стазе и тркачке стазе за коње).

Такође, на овом простору могуће је реализовати и објекте у функцији саобраћајне делатности (пружање услуга превоза путника, пружање услуга на терминалима и паркинзима итд.).

### Урбане баште

Вишедеценијска отуђеност становника градова (са акцентом на оне који живе и раде у стамбеним и пословним блоковим великих густина) од природе, довела је до потребе за контактом са тлом и његовим коришћењем на изворан начин – обрада земљишта, узгајање биљака и боравак у природном окружењу. Остваривање овакве потребе све већег дела градске популације, у планска документа уводи нову урбанистичку категорију/намену – „урбане баште“. Након увођења у планска документа, ова урбана категорија је брзо заживела и данас је уобичајена појава у периферним, али и централним зонама бројних европских градова.

Урбане баште се формирају на посебно планираним површинама, али и на запуштеним или неатрактивним површинама у јавној или приватној својини, уз сагласност оних који њоме располажу. Користе се за гајење воћа, поврћа, цвећа, зачинских и других биљака и зеленила опште. Урбане баште омогућавају њиховим корисницима да остваре непосредан контакт са зеленилом, отвореним простором, да производе за сопствене потребе и да слободно време проводе на начин који је другачији од оног који је уобичајен за урбане средине. Примери из праксе приказани су у графичком приказу број 7.2. „Предлог просторне организације урбаних башти“, у размери 1:500.

### 1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	(%)
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>		
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	<b>20,94</b>	<b>21,94</b>
МЕЛИОРАТИВНИ КАНАЛИ	<b>2,41</b>	<b>2,49</b>
УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА	<b>0,73</b>	<b>0,76</b>
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	<b>2,07</b>	<b>2,14</b>
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>		
ТЕРЦИЈАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ	<b>30,38</b>	<b>31,45</b>
ТЕРЦИЈАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ СА ПРОИЗВОДНИМ ЗАНАТСТВОМ	<b>16,04</b>	<b>16,60</b>

ТУРИСТИЧКО- РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ, САОБРАЋАЈ И ЕДУКАЦИЈА	<b>20,54</b>	<b>21,26</b>
УРБАНЕ БАШТЕ	<b>3,50</b>	<b>3,63</b>
<b>Укупно у обухвату Плана</b>	<b>96,61</b>	<b>100,00</b>

## 2. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

### 2.1. 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. 119/7, 238/2, 239/27, 239/32, 239/35, 239/38, 239/41, 239/44, 239/47, 239/50, 239/53, 239/57, 239/60, 239/63, 239/67, 239/69, 253/50, 253/51, 253/54, 253/57, 255/2, 256/1, 256/16, 256/19, 256/20, 256/22, 256/24, 256/26, 256/27, 256/29, 256/30, 287/30, 287/31, 299, 306/1, 306/2, 306/3, 307/2, 308/4, 308/5, 309/2, 309/10, 321/5, 321/6, 321/7, 321/8, 422/2, 422/3, 425/1, 425/2, 425/4, 426/12, 426/13, 437/27, 437/32, 508, 510/2, 511/2, 511/4, 512/2, 3176/6, 3178/28, 3222/7, 3225/2 и делови парцела бр. 119/2, 121, 122, 190/1, 195, 196, 239/29, 251/2, 253/6, 253/15, 253/46, 254/1, 256/2, 256/3, 256/9, 256/10, 256/15, 256/25, 256/28, 256/31, 287/1, 287/29, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 307/3, 308/1, 309/1, 309/7, 309/11, 321/35, 358/3, 422/1, 425/3, 426/9, 437/19, 485/1, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507/1, 507/2, 509, 510/1, 512/1, 513, 514, 515, 516, 517/1, 517/2, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526/1, 526/2, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533/1, 533/2, 534, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 797/1, 797/3, 798/2, 799/1, 800/1, 801/1, 804/1, 3176/2, 3176/5, 3178/1, 3178/4, 3178/27, 3218/3, 3222/2, 3225/1, 3227/4;
- мелиоративни канали: цела парцела број 309/6 и делови парцела бр. 3176/2, 3176/5, 3178/1, 3178/4, 3178/27;
- заштитно зеленило: делови парцела бр. 309/1, 309/3, 309/4, 309/5, 309/7;
- уређена зелена површина: целе парцеле бр. 253/8, 253/9, 253/10.

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. Укрштања саобраћајница са каналима планирана су преко пропуста, у складу са тим дефинисане су планиране регулационе линије. Уколико се укрштање реализује преко моста, регулациона линија канала се задржава.

## 2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 74,50 до 78,00 м.

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

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

## 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 3.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор који је обухваћен Планом ослања се пре свега на постојећу мрежу атарских путева. Ти путеви су мале ширине па је мимоилажење или претицање веома отежано. Они су повезани на основну саобраћајну мрежу коју чине постојећи Државни пут IB-12. Ова основна мрежа се налази ван обухвата Плана. Садашње саобраћајно оптерећење је мало, а саобраћајна инфраструктура је на најмањем могућем нивоу јер се она састоји од једнотрачних земљаних путева.

На обухваћеном простору се не одвија јавни градски превоз, нити постоје изграђене бицикличке стазе и тротоари.

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се пре свега на постојећој и планираној саобраћајној мрежи из суседних планских докумената и планова вишег реда. Саобраћајнице у оквиру Плана су повезане на основну саобраћајну мрежу коју ће чинити планирани продужетак Улице Паје Радосављевића која ће повезивати обухваћени простор са постојећим Државним путем IB-12 и Темеринским путем односно са Државним путем IIA реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд), (у даљем тексту: Државни пут IIA-100), а који се налазе на ободу обухваћеног простора.

Регулациона ширина продужетка Улице Паје Радосављевића, која по свом рангу спада у примарне саобраћајнице је 30 м и састоји се од 2+2 саобраћајне траке ширине 3 м, са средишњим разделним острвом ширине 4 м. Поред коловоза, ова улица садржи и обостране бицикличке стазе и тротоаре ширине 2 м. Ова улица има улогу сабирног правца и њена улога је да разводи саобраћај на главне правце секундарне саобраћајне мреже.

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

Ширине регулација осталих секундарних улица су 20 м, коловоза 6 м, обостраних тротоара 2 или 2,5 м. Бицикли-

стичке стазе се налазе у неким улицама, а мрежа бицикличких стаза је дефинисана на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:2500.

На местима укрштања четири улична правца, где се очекују подједнака саобраћајна оптерећења са сваког крака, треба изградити модерне кружне раскрснице које су безбедније и јефтиније у експлоатацији. Ове раскрснице није потребно опремати светлосном саобраћајном сигнализацијом и могу се реализовати иако нису уцртане на графичком приказу.

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

### Јавни превоз

Поред могућности одвијања аутомобилског, у неким улицама створени су услови и за одвијање аутобуског (јавног) саобраћаја. Планира се одвијање градског јавног аутобуског саобраћаја дуж улица у којима су планиране и бицикличке стазе. Такође је могуће извести аутобуске нише тамо где то просторни и саобраћајни услови дозвољавају, иако оне нису уцртане у графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“. Висина пешачких платформи које опслужују аутобуска стајалишта морају бити 18 см у односу на коловоз. Њихова минимална ширина је 1,5 м. Могуће је дефинисање трасе линије јавног градског превоза унутар обухваћеног простора, у складу са плановима развоја Јавног градског саобраћајног предузећа „Нови Сад“ и потребама простора.

### Бициклички и пешачки саобраћај

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари и бицикличке стазе обострано, или једнострано, у зависности од ширине улице. На појединим местима су планирани и пешачко-бициклички пролази који треба да обезбеде повољније услове за ту врсту учесника у саобраћају.

Афирмација бицикличког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза што више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

### Паркирање

На обухваћеном простору стационарни саобраћај се углавном решава на појединачним грађевинским парцелама, па се паркирање возила не планира у оквиру уличног профила.

Реализацију планираних пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а број паркинг места зависи од намене објеката.

Табела број 2: Нормативи за паркирање, у складу са планираном наменом објекта

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- вишеетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	65–85
	- П+1 породични	Стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	м <sup>2</sup> запослен	40–60 5–7
	- комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	25–35 3–5
	- агенције	м <sup>2</sup> запослен	25–35 3–5
	- пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45–60 7–9
	- банке, поште	м <sup>2</sup> запослен	30–45 5–7
	- основне школе, обданишта и јасле	Ученика	7–12
	- средње и стручне школе	Ученика	10–15
	- универзитети	студенти	5–10
	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	Седишта	5–10
	- објекти за велике зборове	Седишта	3–8
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8–12
	- библиотека	м <sup>2</sup>	30–45
	- пословање секундарног и терцијарног сектора привреде	м <sup>2</sup> запослен	100–150 15–50
	- електро-сервис	м <sup>2</sup> запослен	30–60 4–6
	- занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60–80 3–5
- магацини и складишта	запослен	3–5	
Продавнице	- робне куће	м <sup>2</sup> запослен	100–150 25–60
	- супермаркети	м <sup>2</sup>	50–80
	- мешовита трговина	м <sup>2</sup>	20–40
	- млекара, продавница хлеба	м <sup>2</sup>	30–60
	- посластичарница	м <sup>2</sup>	20–30
	- дуван, новине	м <sup>2</sup>	20–30
	- пијаца	тезга	4–6
	- техничка роба	м <sup>2</sup>	25–50
Угоститељски Објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8–12
	- диско клуб	столови	3–5
	- хотели А и Б категорије	собе кревети	3–5 5–8
Здравствени Објекти	- болнице	м <sup>2</sup> запослени кревети	40–100 5–10 7–20
	- амбуланте	м <sup>2</sup> запослени	30–70 3–7
	- апотека	м <sup>2</sup>	30–45
	- домови за старе	кревети	5–10

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“.

На графичком приказу број 3 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.

### 3.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом обухваћеног подручја, биће решено преко планиране примарне и секундарне водоводне мреже, а све у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Државног пута ИБ-12, профилима  $\varnothing$  225 и  $\varnothing$  350 mm и служиће као главни доводник воде за обухваћени простор.

Планирана примарна водоводна мрежа реализоваће се дуж Улице Паје Радосављевића са профилем  $\varnothing$  200 mm и повезаће се на постојећу примарну водоводну мрежу дуж Државног пута ИБ-12.

Планирана секундарна водоводна мрежа реализоваће се у свим новопланираним улицама, са профилима  $\varnothing$  100 и  $\varnothing$  150 mm.

Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за санитарном водом.

Потребе за технолошким водом, која не захтева санитарни квалитет, могуће је задовољити захватањем из подземља.

Потребе за водом планираног садржаја као што је аква парк решаваће се независно од водоводног система Града Новог Сада. Аква парк се може снабдевати санитарном водом само за потребе посетилаца у смислу воде за пиће и тоалете. За све остале објекте унутар аква парка вода ће се обезбеђивати из подземља преко бушених бунара, уз редовну контролу квалитета. У колико подземна вода по свом хемијском саставу не задовољава потребне параметре да би се директно користила у објектима аква парка, потребно ју је претходно третирати на одговарајућем уређају.

Услове и режим захватања подземне воде прибавити од надлежног органа, а везано за експлоатацију минералних сировина и рудног богатства.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће сепаратно.

Отпадне воде обухваћеног простора биће оријентисане ка планираном централном пречистачу отпадних вода „Роков поток“ у Петроварадину.

Дуж Државног пута ИБ-12 у току је реализација колектора отпадних вода, који ће бити реципијент отпадних вода, са простора обухваћеног овим планом.

Планирана примарна канализациона мрежа отпадних вода реализоваће се у Улици Паје Радосављевића са профилем  $\varnothing$  400 mm.

Планирана секундарна канализациона мрежа изградиће се у свим постојећим и планираним улицама, биће профила

од  $\varnothing$  250 до  $\varnothing$  300 mm и оријентисаће се на планирану примарну канализацију отпадних вода.

Мањи део отпадних вода са западног дела простора, биће оријентисан ка постојећем канализационом систему насеља Мали Београд – Велики Рит.

Кроз израду пројектно техничке документације прецизно ће се утврдити капацитети планиране канализационе мреже, те су у том смислу могућа мања одступања од профила датих Планом.

Имајући у виду да је терен изразито равничарски, и да се постижу знатне дубине укопавања, Планом се предвиђа изградња црпних станица шахтног типа. Црпне станице ће се реализовати у регулацији улице.

Квалитет отпадних вода које се могу упустити у канализациони систем мора бити на нивоу кућних отпадних вода, односно, квалитет отпадних вода које се могу упустити у канализациони систем дефинисаће надлежно комунално предузеће, посебним условима. У супротном, отпадне воде које не задовољавају квалитет, морају се претходно третирати, односно, пречистити до прописаног квалитета, а пре упуштања у јавну канализацију.

До изградње планиране канализационе мреже, Планом се оставља могућност да се отпадне воде решавају преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, да не би дошло до загађења подземних слојева. Септичке јаме треба поставити минимално 3 m од границе суседних парцела.

Планом се предвиђа одвођење атмосферских вода преко затвореног канализационог система, за атмосферске воде, са оријентацијом према отвореним каналима који функционишу у склопу мелиорационог слива „Врбак“.

Простор је тако планиран да се постојећа отворена каналска мрежа задржи у највећој мери. Зацењвања се предвиђају само на местима укрштања отворених канала и саобраћајница. Једини канал који се Планом не задржава је канал Економија.

У циљу контролисаног испуштања атмосферских вода, максимална количина атмосферских вода која се може директно упустити у планирану уличну атмосферску канализацију, ограничава се на  $Q=30$  l/s/ha са водонепропусних површина (кровови и манипулативне површине) при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

Атмосферске воде, преко  $Q=30$  l/s/ha, морају се ретензионирати у оквиру комплекса и временски одложено испуштати у канализациони систем.

У канализациону мрежу атмосферских вода, односно, отворену мелиорациону мрежу, не смеју се упуштати атмосферске воде које не одговарају минимално II класи квалитета воде водотока.

У одељку 8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, пододељак 8.4. Правила за опремање простора инфраструктуром, подтачка 8.4.2. Правила прикључења водне инфраструктуре, у делу „Водни услови“ детаљније су дефинисани услови по питању мелиорационих канала, њихове заштите, одржавања, упуштања вода и друго.

Имајући у виду да је Планом предвиђено насипање терена, а да на терену постоје отворени канали који се Планом задржавају, насипање се мора тако извести да се не поремети функционисање канала, као и да се омогући



његово несметано одржавање. Из тог разлога осим заштитног појаса канала, који је дефинисан од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ који износи 5 m, планира се минимална удаљеност грађевинске линије објекта од границе парцеле канала на раздаљини од 10 m.

#### Одбрана од поплава

У оквиру подручја обухваћеног Планом нема објеката за одбрану од поплава, међутим уз јужну границу Плана, реализован је секундарни одбрамбени насип „Новосадски“.

У циљу његовог несметаног функционисања планиран је заштитни појас ширине 10 m, мерено од ножице насипа.

#### Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

- максимални ниво подземне воде је око 76,20 m н.в.
- минимални ниво подземне воде је око 73,50 m н.в.

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

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање потрошача биће трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 9“ и ТС 110/20 kV „Римски Шанчеви“. Од ових 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.

У наредном временском периоду очекује се привођење намени неизграђеног простора, што ће довести до изградње нових ТС 20/0,4 kV. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру пословних објеката, у приземљу објекта. 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). 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. У регулацијама планираних саобраћајница планира се изградња инсталације јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција Нови Сад“.

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

Преко подручја прелазе трасе 110 kV далековода који је у власништву „Електро-мрежа Србије“ АД:

1. 110 kV број 1005 ТС „Нови Сад 3“ – ТЕ-ТО „Нови Сад“;
2. 110 kV број 176/1 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 9“;
3. 110 kV број 176/3 ТЕ-ТО „Нови Сад“ – ТС „Нови Сад 4“;
4. 110 kV број 175 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 4“.

Према условима прибављеним од „Електро-мрежа Србије“ АД, у обухвату Плана, као и у непосредној близини обухвата Плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електро-мрежа Србије“ АД.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност „Електро-мрежа Србије“ АД, 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 важећих закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековода на потенцијално 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;
- елабората утицаја 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.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености од 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености од 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и

уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању Уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између „Електро mreжа Србије“ АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави „Електро mreжа Србије“ АД на сагласност;
- о трошку инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) потребна је да се изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;
- пре почетка било каквих радова у близини далековода потребно је о томе обавестити представнике „Електро mreжа Србије“ АД.

У постојећим коридорима далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

### **Снабдевање топлотном енергијом**

Подручје обухваћено Планом ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити са Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад I“ која се налази јужно изван подручја. Планирани пословни комплекси ће се снабдевати гасом са постојеће или планиране мреже средњег притиска изградњом прикључка и сопствених мерно-регулационих станица (МРС). Од МРС ће се градити нископритисна мрежа до објеката. Око постојећег гасовода средњег притиска дефинисан је заштитни појас ширине 3 m лево и десно од осе гасовода у коме није дозвољена изградња објеката супраструктуре. Приликом изградње МРС и гасоводне мреже потребно је придржавати се свих важећих правилника и техничких услова које се односе на цеви под притиском.

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

Оставља се могућност пословним комплексима да се снабдевају из локалних топлотних извора, уз употребу погонског енергента који не утиче штетно на животну средину.

### **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:

- постојећи и 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 панела 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.

Постројења за производњу електричне и топлотне енергије из биомасе или у комбинацији са другим ОИЕ могу се градити у оквиру пословно-производних комплекса. За изградњу оваквих објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта. Такође је обавезна израда процене утицаја на животну средину.

#### Хидро и (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.

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

### **3.4. 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 осветла 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, изградњени, 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.

### 3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворшта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване 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 м од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 м. 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 кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

Планира се даље проширење капацитета у постојећој мрежи (оптички каблови Нови Сад – Нови Београд и Нови Сад – Шајкаш). Паралелно са постојећим и планираним нафтоводима и продуктоводима извести и оптичке каблове

за систем даљинског надзора и управљања и системе катодне заштите.

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;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- 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.

### 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

На простору у обухвату Плана, зеленило ће бити заступљено у виду линеарног зеленила – дрвореда, заштитног зеленила, уређене зелене површине, урбаних башти и зеленила у оквиру сваког појединачног комплекса.

Све саобраћајнице треба да прате дрвореди, у зависности од њихове ширине. Дрвореди формирати од високе лишћарске вегетације и поставити према садржају попречних профила саобраћајница. У улицама ужих регулација препоручује се садња форми мањег пречника крошњи, како би се саобраћај несметано одвијао (стубасти или пирамидални граб, пирамидални ликвидамбар и сл.). Такође, у улицама где је подмена инфраструктура густо распоређена, планирати биљне всте са неагресивним кореновим системом који се развија више у дубини него у ширину. Ако су паркинг-простори предвиђени у оквиру регулације улица, стабла поставити иза сваког четвртог паркинг-места.

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

Уређену зелену површину формирати у пејзажном стилу. С обзиром на то да је велики део површине испод енергетског коридора, није дозвољена садња високе вегетације. Приликом уређења ове зелене површине користити ниско декоративно шибље у комбинацији са цветницама, украсним травама и средње високим шибљем обликованим у форми дрвенастих врста.

По ободима комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса. Паркинг- просторе наткрити стаблима листопадног дрвећа формиране крошње за возила високе каросерије.

Заступљеност зелених површина на комплексу/парцели је минимално 25 %, од тога 60 % високог зеленила.

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

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

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

Заштитни појас планира се према насељу Мали Београд – Велики рит, и биће постављен уз новопланирану саобраћајницу и мелиоративног канала на западном делу простора. Заштитно зеленило планира се у функцији заштите насеља од штетних утицаја околине (производних комплекса) и треба га формирати у пејзажном стилу, од високих стабала дрвећа у више редова. У оквиру њега могу се укомпоновати пешачке и трим стазе, простори за седење и сл.

У зони заштите енергетског коридора забрањена је садња високе вегетације.

Заштитно зеленило са дрворедима уз саобраћајнице треба да буде веза са осталим категоријама зеленила у граду.

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

### 5.1. 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.

### 5.2. Мере очувања културних добара

На подручју обухваћеном овим планом нема података о културним добрима, добрима која уживају претходну заштиту, нити познатих локалитета са археолошким садржајем.

У складу са одредбама Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон и 6/20 – др. закон), извођач радова је дужан да ако у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, одмах без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

### 6.1. 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; и
- терен врло непогодан за градњу; оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 kg/cm<sup>2</sup>; терен неупотребљив за градњу.

#### Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију чине:

- старији речни нанос; глиновито песковит; до извесног степена консолидован,
- седименти старих бара и мочвара; богати органским материјама; фино песковити и глиновити; врло стишљиви 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 – излужени;
- чернозем на алувијалном наносу – карбонатни;
- алувијално земљиште (Флувисол) – иловасто, 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 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.

#### Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје Плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за  $\pm 1^\circ$  MCS што је потребно проверити истражним радовима.

## **6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине**

У циљу очувања и унапређења квалитета животне средине, а 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.

Објекти самог аква парка не представљају извор загађења, нити опасност по околину, већ доприносе побољшању квалитета живота становника овог дела града.

Изградњу објеката обавезно је спровести у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине.

За све пројекте који буду реализовани у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза преузимања 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 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), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

На обухваћеном простору није успостављен мониторинг чинилаца животне средине.

#### **Мере заштите ваздуха**

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења и ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на обухваћеном подручју обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13), Уред-

бом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим прописима којима се уређује ова област.

Услови и мере за заштиту ваздуха од аерозагађења подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, озелењавање простора.

#### **Мере заштите вода**

Заштита вода спроводиће се на основу Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14) и другим прописима 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 и околни терен.

За атмосферске воде са зауљених и заправо површина (паркинзи) и технолошке отпадне воде (од чишћења и прања објеката), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (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 прикључне технолошке отпадне воде морају задовољити 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).

#### **Мере заштите земљишта**

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), и осталим прописима који регулишу ову област.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објеката.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом затворене каналске мреже. Зауљене опадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватити путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију.

Чврсти и течни отпади морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

### Мере заштите од буке

На обухваћеном простору не очекује се значајно повећање нивоа буке услед коришћења простора, као ни изградња планиране саобраћајнице уместо досадашњих атарских путева.

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

### Управљање отпадом

С обзиром на то да се очекује велик број корисника простора, неопходно је успоставити ефикасан систем управљања отпадом.

Поступање са отпадом на обухваћеном простору 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) и другим прописима који регулишу ову област.

Потребно је обезбедити довољан број корпи за отпатке на улазима у комплекс, унутар спортске хале, унутар свлачионица, као и на планираним пешачким и поплочаним површинама комплекса.

Број, врста посуде, место и технички услови за постављање посуда треба да буду у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14). Сакупљање, транспорт и одлагање отпада на територији Града Новог Сада, уређено је 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 депонија („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

### 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.

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

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, погодност терена за изградњу, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

### 7.1. Мере заштите од елементарних непогода

Услед деловања природних сила, постоји могућност да простор угрозе елементарне непогоде: поплаве од спољних и унутрашњих вода, нагомиланање леда на водотоцима, земљотреси, олујни ветрови, снежни наноси, одроњавање и клизање земљишта и сличне појаве. Са елементарним непогодама се изједначују и следеће катастрофе, уколико су већих размера: експлозије, пожари, епидемије, хемијска и радиоактивна загађења ваздуха, воде и намирница.

### 7.2. Мере заштите од земљотреса

Највећи део подручја Града Новог Сада се налази 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, 52/20 и 122/20).

### 7.3. Мере заштите од пожара

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др., па се планира низ мера за заштиту од пожара.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

У складу са чл. 33–35. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије (управе и одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације).

При уређењу и изградњи свих неопходних садржаја станице за снабдевање горивом поштовати Правилник 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).

#### 7.4. Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

#### 7.5. Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужни су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник 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).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за

управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

### 8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 8.1. Правила парцелације

Планом се дефинишу елементи парцелације за површине јавне и остале намене, уз максимално поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих некатегорисаних путева, стаза и пролаза, система мелиорационих канала.

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500 дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене. За површине остале намене утврђују се правила парцелације.

Нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а величина је дефинисана у зависности од намене и положаја парцеле у простору.

Планом су дефинисана правила парцелације по планираним наменама:

- дозвољено одступање од утврђених параметара је 10 %;
- обавезно се спајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу;
- парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта;
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради утврђивања нових регулационих ширина улица;
- делове парцела бр. 308/1 и 119/2 (парцеле уз канал) треба припојити суседним парцелама које имају излаз на саобраћајницу;
- за планиране пословне комплексе формирати грађевинску парцелу спајањем целих или делова катастарских парцела, под условом да суседне парцеле у оквиру исте намене такође задовољавају услове дате Планом за формирање грађевинске парцеле.

#### 8.2. Површине јавне намене

Део простора у границама обухвата Плана заузимају издвојене површине јавне намене и то:

- саобраћајне површине;
- мелиорациони канали;
- заштитно зеленило и
- уређена зелена површина.

У зависности од карактера саобраћајнице и потребе за проласком инфра-структурних водова дефинисане су ширине регулација јавних саобраћајних површина. Детаљни услови уређења јавних саобраћајних површина дати су у подтачки 8.4.1. „Услови за реализацију саобраћајних површина“, и на графичком приказу број 2. „План намена површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:2500.

Дуж западне границе обухвата Плана, формира се појас заштитног зеленила који ће имати јавни карактер и основну функцију раздвајања постојећег породичног становања са једне, од планираног пословања са друге стране. Површину у намени заштитног зеленила потребно је партерно и хортикултурно уредити и опремити. У склопу уређења неопходно је интегрисати пешачке и трим стазе, просторе за игру деце, седење, травнате површине и појас високог зеленила. Детаљи везани за уређење заштитног зеленила и осталих зелених јавних површина као и зеленила у склопу саобраћајница приказани су на графичком приказу број 6 „Синхрон план инфраструктуре и зеленила“, у размери 1:2500 и на графичким приказима број 7.1. „Предлог уређења простора за заштитно зеленило“, у размери 1:1000 и број 7.2. „Предлог просторне организације урбаних башти“, у размери 1:500. Део постојећег мелиорационог система „Врбак“ се зацвљује, а канали „Ада“ и „Велики рит“ остају отворени и назначени су као јавне површине и то у ширини парцеле канала. Заштитни појас уз мелиорационе канале чини саставни део простора основне намене. Његова ширина износи 5 м, рачунајући од ивице канала, и мора бити без препрека ради интервенција на каналу. Овај простор не улази у јавну површину.

### 8.3. Површине осталих намена

Планом су дефинисана правила грађења за све планиране намене у обухвату Плана.

#### Општа правила грађења

За реализацију планираних садржаја примењују се следећа општа правила грађења:

- сви објекти у обухвату Плана планирани су искључиво као пословни;
- могућа је фазна реализација за све планиране садржаје;
- на једној грађевинској парцели може се градити један или више објеката;
- максималан индекс заузетости је до 50 %, а индекс изграђености до 1,5 (2);
- на појединачном комплексу/парцели могућа је реализација објеката различите спратности;
- максималне планиране спратности објеката по наменама, приказане су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“;
- максимална висина објеката износи 15 м;
- максимална спратност објеката је П+2(пов.3);
- спратности П+2(пов.3) односи се на објекте трговачке делатности; за ове објекте максималан индекс изграђености износи 2;
- спратност П+2(пов.3) подразумева формирање завршне етаже као повучене у односу на основни габарит објекта; повучена етажа може заузимати максимално 70 % доње/пуне етаже;

- за административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност ни висина, али условљава се максималан индекс изграђености;
- задржавају се постојећи објекти, осим оних који су се нашли у планираним јавним површинама или у заштитном појасу електроенергетског коридора и у заштитном појасу уз мелиорационе канале;
- постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, уз поштовање урбанистичких параметара;
- планиране пословне објекте лоцирати на комплексу/парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 5 м на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 м на супротној страни;
- заступљеност зелених површина на комплексу/парцели је минимално 25 %, уз минимално учешће високог зеленила (дрвећа) је 60 % од утврђених процената;
- архитектонска форма и примењени материјали треба да буду сведени, савременог израза и у комплетном обликовању прилагођени основној намени објеката;
- кровове пројектовати као равне или плитке косе, нагиб кровних равни је максимално 15 %;
- манипулативне површине, паркирање путничких и теретних возила у целини се планира у оквиру парцеле, и то на начин да се обезбеди једно паркинг-место за половину укупног броја запослених или у складу са елементима из табеле „нормативи за паркирање у складу са планираном наменом“ који су дати у поделу 3.1. Саобраћајна инфраструктура;
- комплекси/парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 2,20 м (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградивања);
- грађевинске линије повучене су у односу на регулациону 5 м или 10 м; за локалитете уз режијску саобраћајницу дуж Државног пута ИБ-12, због мале дубине корисног простора, регулациона и грађевинска линија се поклапају, осим ако је из технолошких разлога потребно другачије решење; положај грађевинских и регулационих линија дефинисан је на графичком приказу број 2 „План намене површина, регулације и нивелације“;
- простор између грађевинске и регулационе линије потребно је озеленити (трава, украсно биље и сл.); препоручује се партерно озелењавање овог простора односно узгајање декоративне вегетације са потребним партерним уређењем; у овој зони могуће је поставити објекте портирнице, рекламне елементе и сл.;
- реализацији планираних садржаја претходи насипање простора на безбедну коту; због висине подземних вода, сутеренске етаже се не препоручују;
- пре почетка радова извршити све потребне статичке провере, узимајући у обзир састав и носивост терена, како би се обезбедила максимална сигурност објеката;
- посебни режими коришћења дефинисани су за просторе који се налазе у заштитном појасу електроенергетских коридора и заштитних појасева уз хидротехничке објекте;
- утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за нове комплексе величине 1 ха и веће, као и за пословне



комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложена организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

### 8.3.1. Терцијарне делатности

Простори намењени терцијарним делатностима подразумевају пословање и то примарно у домену трговине, угоститељства, туризма и услужног занатства, а заступљени су у просторним целинама један и три и то уз Улицу Паје Радосављевића и Државни пут IB-12.

У зонама намењеним терцијарним делатностима планира се минимална површина парцеле од 2500 m<sup>2</sup>. За просторе на којима ће се реализовати објекти са заступљеном делатношћу трговине или у функцији саобраћаја, минимална површина парцеле износи 4000 m<sup>2</sup>. Минимални улични фронт је 25 m. Максималан индекс заузетости на парцели је 50 %, а индекс изграђености 1,5 (2). Максимална спратност објеката износи П+2 (пов3).

### 8.3.2. Терцијарне делатности са производним занатством

Простори намењени терцијарним делатностима са производним занатством позиционирани су у просторним целинама један и три, и то у њиховим периферним деловима. У оквиру ове намене могуће је обављање делатности примарно из области терцијарних делатности, али и делатности из домена производног занатства.

Минимална величина парцеле износи 2000 m<sup>2</sup>, а максимална се ограничава на 2 ha. Минимални улични фронт је 25 m. Максималан индекс заузетости је 50%, а индекс изграђености 1,5. Планирана је спратност објеката до максимално П+2.

### 8.3.3. Туристичко-рекреативни садржаји, саобраћај и едукација

Простор намењен туристичко-рекреативним садржајима, саобраћају и едукацији позициониран је у просторној целини два, односно налази се северно од Улице Паје Радосављевића а источно од канала Велики рит. Планира се изградња објеката који су у функцији пружања разноврсних услуга смештаја, рекреације, услуга, водених површина намењених рекреацији и забави, аква паркова. Могу се реализовати објекти и садржаји у функцији спортског образовања и рекреације попут школе јахања и пливања, али и објекти из домена едукације у саобраћају (попут школа за возаче, едукативних садржаја из домена саобраћаја, али и спортских терена и објеката (картинг стазе и коњички спорт). Поред наведених делатности, у склопу пословних комплекса могуће је реализовати и објекте у оквиру којих ће се одвијати делатности трговине и угоститељства.

Минимална величина парцеле износи 2500 m<sup>2</sup>. Преорука је да се унутар ове намене формирају веће парцеле. Максималан индекс заузетости је 50 %, а индекс изграђености 1,5 (2). Планира се изградња објеката спратности до П+2 (пов 3). Специфичност планираних делатности условљава адекватно обликовање објеката и партерно уређење.

### 8.3.4. Урбане баште

Планом се уводе урбане баште као намена у делу простора заштитног електроенергетског коридора на парцелама које су у потпуности или у највећем делу у коридору.

Постоје различити начини просторне организације и коришћења оваквих простора. Појединачне парцеле је могуће поделити на мање целине – „поља“ различитих величина. У зависности од интерне организације, величина „поља“ може бити најмање 30, а највише 80 m<sup>2</sup>. У „пољима“ је могуће гајити различите биљне врсте попут: воћа, поврћа, декоративног и зачинског (ароматичног) биља и сл.

„Пољима“ треба обезбедити приступ помоћу пешачких стаза минималне ширине 1,2 m. Паркирање моторних возила могуће је организовати у делу парцеле који се граничи са саобраћајницом у ширини од максимум 20 m. У овој зони пожељно је поставити монтажни (сервисни) објекат са санитарним чвором и заједничком оставом за алат. Мање монтажне објекте (дрвене кућице) за одлагање алата, могуће је поставити и у оквиру „поља“, а њихова максимална површина може бити 10 m<sup>2</sup>. „Поља“ могу бити ограђена ниским, транспарентним дрвеним или жичаним оградама. Распоред и врсте биљака, као и начин гајења у оквиру сваког поља зависиће од самих корисника и њихових жеља и потреба.

Постављање монтажних објеката, ограда и садња ниских, патуљастих и стубастих воћних форми могућа је уз сагласност надлежног предузећа, с обзиром на то да се комплетан простор намењен урбаним баштама налази у зони заштите далековода. Садња високог и средње високог дрвећа није дозвољена.

Наводњавање се може вршити преко бушеног бунара, захватањем воде из подземних водоносних слојева, а постоји могућност и прикупљања кишнице за ту намену. Унутар урбаних башти омогућава се изградња заливних система и одговарајућег броја чесми, а у складу са потребама корисника простора, који ће се водом снабдевати из бушеног бунара.

Паркирање омогућити у оквиру пацеле у зони уз регулациону линију.

Пример могућег уређења и организације урбаних башти дат је на графичком приказу број 7.2. „Предлог просторног уређења урбаних башти“.

### 8.3.5. Режији коришћења простора

#### Заштитни појас уз отворене канале

Заштитни појас уз отворене канале чини саставни део простора основне намене. Његова ширина износи 5 m, рачунајући од ивице канала. У овом појасу није дозвољена изградња објеката. Овај простор мора бити слободан, без препрека ради интервенција на каналу.

#### Заштитни појас електроенергетских коридора

Посебан режим коришћења односи се на просторе који се налазе у заштитном појасу електроенергетских коридора.

Не планира се изградња објеката у заштитним појасевима електроенергетских коридора. Изградња је дозвољена само уз сагласност надлежног предузећа („Електро-мрежа Србије“ АД и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“), и уз услове који су дефи-

нисани у пододелуку 3.3. Енергетска инфраструктура, део Снабдевање електричном енергијом и подтачки 8.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.

## 8.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

### 8.4.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

#### Услови за реализацију 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),
- Закона о заштити од пожара и осталим прописима који регулишу ову област,
- 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,
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са елементима из стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, није приказано.

Коловоз и бициклическу стазу потребно је извести од асфалта. Коловозна конструкција мора бити димензионисана тако да омогућава одвијање најтежег теретног саобраћаја. Минимална ширина бициклическе стазе је 2 m, а тротоара 1,6 m у случају да је двосмеран, односно 1 m у случају једносмерног тротоара.

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 бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Саобраћајне површине је могуће реализовати фазно.

#### Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“. 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. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m. Објекти у привредним и индустријским 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. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

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 лезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећом законском регулативом.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа 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 денivelацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

#### Паркирање и гаражирање возила

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

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 индексе.

Паркинзи требају бити уређени у тзв. „перфорираним плочама“, „префа-брикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

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. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

У близини улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида 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.

## 8.4.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагаати 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 0,7–1 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 планираног прикључка 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, са сваке стране.

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количине воде од 5 л/с са притиском од 0,5 бара, за потребе против пожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклер систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења о 2,5 бара.

### 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, 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, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

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 полагаати 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 200 mm, а опште канализације Ø 250 mm.

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

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

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

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 планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада, мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколону.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године –усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане 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). У колико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

#### Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са тим објектом, 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 већих пословних објеката врши се минималним пречником DN 200 mm.

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

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, 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 отпадну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канали-зациони 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 предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

#### Водни услови

Сви објекти за сакупљање и третман атмосферских, санитарно-фекалних и других употребљених вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања отпадних вода у подземне издане и хаваријског изливања.

Атмосферске воде (расхладне и сл.) уколико задовољавају квалитет II класе воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, отворене канале, околне површине, ригол и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За загађене атмосферске воде (са саобраћајница, паркинга, манипулативних простора и сл.) предвидети одговарајући контролисани прихват и третман на објекту за примарно пречишћавање пре испуста у реципијент (сепаратор уља и масти).

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

За лоцирање објеката у зони насипа друге линије одбране од поплава реке Дунав са брањене и небрањене стране, услов је да у појасу од 10 m од ножице насипа, мора се оставити слободан пролаз за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни надземних ни подземних објеката. Ван тога појаса може се планирати градња објекта.

На одбрамбеном насипу није дозвољена градња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа, забрањено је на насипу копати, садити дрвеће и обављати друге радње које могу угрозити стабилност насипа.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационих канала, уважити следеће:

- дуж обала мелиорационих канала се мора обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5 m у грађевинском рејону (у ванграђевинском рејону 10 m) за пролаз и рад

механизације која одржава канал; у овом појасу се не смеју градити никакви објекти, постављати оgrade, садити дрвеће и сл;

- у случају да се планира постављање подземне инфраструктуре у близини водних објеката, постављање инсталација планирати изван експропријационог појаса канала односно изван заштитиног појаса ових водних објеката; подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржавају водни објекти, а која саобраћа приобалним делом; укрштања инсталација са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала и удаљити минимално 5 m од ивице постојећег моста/пропушта односно минимално за ширину заштитног појаса инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5 m;
- саобраћајне површине планирати изван експропријационог појаса канала и водотока односно изван заштитног појаса ових водних објеката; уколико је потребна саобраћајна комуникација – повезивање, леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу пропушта – мостова.

### 8.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

#### 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“ д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција 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. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од 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 кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

### 8.5. 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, до изградње планиране канализационе мреже, Планом се оставља могућност да се отпадне воде решавају преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

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

У обухвату Плана, утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта у следећим случајевима:

- за нове комплексе величине 1 ha и веће,
- за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложјену организацију садржаја на комплесу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

### 10. 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. Изводи из Плана генералне регулације ..... А3
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације..... 1:2500
3. План регулације површина јавне намене..... 1:2500
4. План водне инфраструктуре и зеленила..... 1:2500
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... 1:2500
6. Синхрон план инфраструктуре и зеленила ..... 1:2500

- 7.1. Предлог уређења простора за заштитно  
зеленило .....1:1000
- 7.2. Предлог просторне организације урбаних  
башти .....1:500.

План детаљне регулације пословања дуж Улице Паје Радосављевића 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 пословања дуж Улице Паје Радосављевића у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације улазног правца уз продужетак Улице Паје Радосављевића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 42/07) у целости.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора улазног правца, западно од пута Нови Сад – Зрењанин, јужно од Каћке петље у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 1/04) у делу за који се План доноси.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-860/2020-I  
18. јун 2021. године  
НОВИ САД

*Председница*

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

