



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIV - Број 1

НОВИ САД, 15. јануар 2004.

Примерак 72,00 динара

**1**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001) Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 30. децембра 2003. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ УЗ ПУТ Е-75 У НОВОМ САДУ**

### **1.1. Положај, место и улога подручја обухваћеног планом детаљне регулације**

Према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003) (у даљем тексту - Генерални план) простор који је обухваћен Планом детаљне регулације простора за пословање уз пут Е-75 у Новом Саду (у даљем тексту - план) планиран је као део који ће у развоју града имати запажену улогу јер ће апсорбовати један део будућих корисника из области терцијарних делатности.

Развојем приватног предузетништва у Новом Саду, долази и до промена у просторној организацији. Предвиђено је да се радне активности у граду лоцирају у оквиру радних зона на улазним правцима у град, на појединачним локалитетима у оквиру других градских функција и на парцелама породичног становања.

Према Генералном плану простори за пословне делатности градиће се и уређивати у градским центрима, на правцима Темеринског, Сентандрејског, Румачког, Зрењанинског пута, поред аутопута и планиране магистрале као и у радним зонама и подручјима становања.

Темерински улазни правац обухвата и простор јужно од пута Е-75, између Темеринског пута и пута М-7 за Зрењанин у ширини од око 200 м, а што ће зависити од саобраћајног решења, односно од даље разраде овог простора.

Када је пословање на улазним правцима у питању намене су везане за терцијарни сектор првенствено за трговину, угоститељство и занатство.

С обзиром да се ради о потесу уз пут Е-75 (аутопут), морају се искористити све његове предности, посебно реализацијом атрактивних садржаја уз обезбеђење прилаза путем режијске саобраћајнице.

У те атрактивне садржаје улази и станица за снабдевање возила горивом која је на овом потесу планирана и код израде урбанистичке документације за појас аутопута.

### **1.2. Однос подручја обухваћеног планом са простором у окружењу**

Простор који је Генералним планом намењен за пословање на улазним правцима, а који се разрађује овим планом, са северне стране се ослања на пут Е-75, са источне на електроенергетски коридор, са јужне на саобраћајницу која чини северну границу туристичко-спортског и рекреативног центра и са западне стране на саобраћајницу која је планирана паралелно са мелиоративним каналом "Ада".

Према расположивим подацима садашњи корисници овог простора су Земљорадничка задруга "Нови Сад", Предузећа "Бачкапут" и ДП "Слога" из Каћа.

На источној страни овог простора пролази електроенергетски коридор који иде паралелно са путем М-7 да би кроз инфраструктурни коридор радне зоне Север IV био повезан са Термоелектраном-топланом.

Као што је већ напоменуто, у појасу уз пут Е-75 налази се један део трасе нафтовода који повезује терминал у оквиру комплекса "Нафтагаса" са терминалом у Славонском Броду. Према развојним плановима "Нафтагаса" у овом појасу ће се градити још један нафтовод на размаку од 5 м од постојећег.

Отежавајућа околност за реализацију овог простора је што су неконтролисано експлоатацијом земље за насипање суседних локалитета ионако ниски терени још више деградирани.

### **1.3. Основни правци уређења и грађења града који одређују концепцију и начин грађења планом обухваћеног подручја**

Као што је већ напоменуто, највећи део простора који је обухваћен планом намењен је за пословање на улазним правцима. Остали делови намењени су за саобраћајне површине и за електроенергетске и нафтне коридоре.

За пословање на улазним правцима, према условима за изградњу и уређење простора из Генералног плана, утврђено је да ће се на улазним правцима у град услови пословања дефинисати плановима. Програме за израду планова, којима се обезбеђује првенствено развој комерцијално-услужних делатности, дефинисати у сагласности са карактеристикама простора и значајем саобраћајнице. Парцеле ће се прилагођавати захтевима одређених делатности, степен заузетости је до 50%, а индекс изграђености 0,5 - 2, такође у зависности од врсте пословања. Генералним планом је напоменуто да радни простори подлежу и еколошкој провери у складу са Правилником о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину.

Ограничавајући фактори, а то је пре свега заштитни појас уз нафтовод, који износи 30 м, односно то је рас-

тојање између осовине нафтовода и будуће грађевинске линије у делу пословања, утицали су на концепт урбанистичког решења.

У ограничавајуће факторе могу се урачунати и веома ниски терени које треба довести на безбедну коту, затим неопремљен терен примарном инфраструктуром, као и то да је простор ограничен другим наменама.

#### **1.4. Површина и граница грађевинског рејона који обухвата план**

Грађевински рејон који се обухвата планом налази се у КО Нови Сад III унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка 1 на пресеку осовине планиране саобраћајнице која је дефинисана осовинским тачкама број 10311 и 10313 и источне регулације планиране саобраћајнице који је на растојању од 10 m од осовине дефинисане осовинским тачкама број 10311 и 9428. Од тачке број 1 у правцу северозапада граница прати источну регулацију планиране саобраћајнице, а затим продуженим правцем долази до тачке 2 на пресеку са осовином пута Е-75. Од тачке број 2 граница у правцу истока прати осовину пута Е-75 до пресека са правцем постојећег далековода, односно до тачке број 3. У правцу југа граница прати правац постојећег далековода до тачке број 4 на пресеку са продуженим правцем који спаја осовинске тачке број 10313 и 10312. Од тачке број 4 у правцу запада продуженим правцем граница долази до осовинске тачке број 10313, а затим осовином планиране саобраћајнице до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 30,28 ha.

#### **1.5. Циљеви уређења и грађења предметног подручја и програмски елементи плана**

Изради овог плана претходиле су одређене анализе, за дефинисање могућих садржаја и њихових величина.

За подручје које се обрађује планом битни су и планирани садржаји на суседним локалитетима.

Тако су уз Темеринску и Каћку петљу планирани велики трговачки центри у комбинацији са мотелима и мањим производним погонима у функцији трговине и угоститељства.

Јужно од локалитета који се обрађује, планиран је туристичко-спортско-рекреативни центар са спортским теренима, објектима ауто-кампа и пратећим садржајима.

Северно од аутопута на удаљењу од 150 m налази се градска депонија чије уређење је у току, као и рециклирање и балирање једног дела отпадних материјала (метали, хартија, пластика).

Како се простор, који се обрађује планом, налази између два будућа велика трговачка центра, на њему би се нашле мање и средње трговачке радње, углавном специјализоване за одређену врсту робе (прехрана, козметика, кућна хемија, делови и опрема за аутомобиле, електро роба, аудио-визуелна техника, текстил и конфекција и сл.)

Занатство би било заступљено са услугама и производњом. Од услужног занатства биле би обухваћене: личне услуге, услуге у домаћинству и саобраћају, а од производног: производња електричних апарата, папирне

конфекције, предмета од коже и текстила, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге које неће штетно утицати на околину.

У областима угоститељства могуће су све врсте услуга осим преноћишта.

Из свих ових анализа произашао је и предлог садржаја који је разматран у два правца: један предложене садржаје обухвата крајње флексибилно, без већих детаља, а други правац обухвата детаљнију разраду узимајући као основу број путника који дневно прође аутопутем и број гравитирајућих становника, односно број потенцијалних корисника који је узет са 50% од броја путника и броја становника.

Користећи одређене нормативе и стандарде који су постављени у однос са могућим корисницима, дошло се и до површина намењених за трговину, складишта, занатски центар, грађевински центар (сталне изложбе произвођача грађевинског материјала са продајним простором и складиштима, представништва појединих фабрика грађевинског материјала, машина, алата и остале грађевинске опреме), за сервис за одржавање теретних и путничких возила, за пружање угоститељских услуга, као и до површине за снабдевање горивом моторних возила.

## **2. РЕГУЛАЦИЈА ПОДРУЧЈА**

### **2.1. Подела на зоне, грађевинске блокове и друге карактеристичне јединице са назначеним карактеристикама и правилима уређења и грађења**

Основна подела простора обухваћена овим планом је на зону "Велики рит" и зону источно од зоне "Велики рит".

Зона "Велики рит" обухвата простор између нових саобраћајница које иду паралелно мелиоративним каналима "Ада" и број "III" и између осовина пута Е-75 и будуће саобраћајнице на граници са простором спортског центра. Уз пут Е-75 постоји изграђен нафтовод за који је обезбеђен одговарајући заштитни појас. У овом појасу од 30 m планира се изградња режијске саобраћајнице на коју се ослања планирана секундарна мрежа зоне и путем које је ова зона повезана на пут Е-75 преко Темеринске и Каћке петље.

Терен је низак, па га је потребно насути у просеку око 1,5 m.

Зона "Велики рит" дели се на мање блокова у зависности од планираних садржаја и постављене саобраћајне шеме. Дата шема чини простор максимално флексибилним и по величини парцела и по могућим садржајима.

Из такве саобраћајне шеме добијен је централни, источни и западни блок и сваки од њих носи своје карактеристике у погледу коришћења простора, парцелације и услова за реализацију.

Зона источно од зоне "Велики рит" налази се у продужетку зоне "Велики рит" и то до електроенергетског коридора, односно до далековода који чини заједничку границу овог плана са Регулационим планом простора улазног правца западно од пута Нови Сад - Зрењанин, јужно од Каћке петље.

Ова зона ће имати два блока: један је са садржајима пословања на улазним правцима и други чини појас електроенергетског коридора.

## 2.2. Основна концепција намене површина

Простор који се обрађује овим планом обухвата наменски пословање на темеринском улазном правцу у Нови Сад. Из овакве намене и анализе могућих садржаја произашла је основна просторна концепција.

Генерални концепт за израду плана сагледан је на основу следећих поставки:

- сви планирани садржаји ослањају се на друмски саобраћај,

- прилаз појединим локалитетима обезбедиће се путем режијске саобраћајнице или са саобраћајнице која тангира спортски центар,

- у делу уз режијску саобраћајницу лоцираће се парцеле намењене трговини, угоститељству и делимично занатству и грађевинарству,

- у делу према спортском центру највећи део ангажоваће се за складишта са специјализованом продајом (пиће, техничка роба, прехрана и сл.), а мањи део за занатство и грађевинарство,

- сервис за моторна возила и снабдевање горивом моторних возила планирати на почетку режијске саобраћајнице због укључивања у десни ток саобраћаја уз пут Е-75,

- једним делом северна регулација саобраћајнице која тангира спортски центар иде границом постојеће парцеле. Тако формирана регулација омогућава да се на том делу поред проласка целокупне инфраструктурне мреже остатак намени за јавно паркиралиште,

- за одређене делатности утврдиће се минималне и максималне величине парцела,

- дефинисаће се сва укрштања саобраћајне мреже са постојећим трасама гасовода и нафтовода, као и њихов заштитни појас, односно појас између инсталације и објекта високоградње,

- паркинг просторе решавати у регулацији интерних саобраћајница и у оквиру парцела намењених пословању.

### 2.2.1. Простор за јавне површине

Велики део подручја које је обухваћено планом заузимају јавне површине и то од општег интереса, а односе се на саобраћајнице, рачунајући простор између регулационих линија, део коридора нафтовода који иде паралелно са путем Е-75 и део покривен мелиоративним каналима.

Зависно од карактера саобраћајнице, саобраћајног оптерећења, од потреба за проласком примарне инфраструктуре и потребе за паркирањем, дефинисане су ширине регулација, а на тај начин и јавне саобраћајне површине.

Дуж пута Е-75 постављен је нафтовод пречника преко 600 mm за које је, према прописима о транспорту запаљивих течности потребан заштитни појас од 30 m.

Узимајући у обзир регулацију пута Е-75 и нафтни коридор добија се укупна ширина ове јавне површине од

90 до 110 m, рачунајући од осовине аутопута до границе заштитног појаса нафтовода. У овом појасу није дозвољено градити објекте високоградње, али то не важи за прилазне путеве и део примарне инфраструктурне мреже.

Јавном површином обухваћен је и део трасе мелиоративног канала "Ада" која пролази кроз простор који се разрађује планом. Паралелно са источном границом канала пролази и гасовод средњег притиска за који је планирана заштита од 5 m, а паралелно са западном границом канала остављен је простор ширине 14 m за интервенције на мелиоративном каналу.

У делу зоне "Великог рита" планиран је део са угоститељским садржајима уз које је предвиђен и заједнички плато са поплочаним, зеленим и воденим површинама, и третиран је као јавна површина.

### 2.2.2. Простор за рад и пословање

Поред простора за јавне намене, највећи део површина обухваћених планом планиран је за рад и пословање. То се односи на обе назначене зоне.

Поштујући намене из Генералног плана, у овом делу темеринског улазног правца лоцираће се делатности из области терцијарног сектора и производног занатства уз примену Правилника о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину.

У зони "Велики рит" централни положај заузимају објекти намењени угоститељству и занатству. Планирани су у облику полукруга, који прати пешачка саобраћајница и то између простора намењеног угоститељству и парцела са објектима занатства, као и интерна саобраћајница којом је овај централни део повезан како са режијском, тако и са јужном саобраћајницом, која је на граници са спортским центром. Остали део интерних саобраћајница углавном се односи на попречне везе између режијске и јужне саобраћајнице.

У овој зони, поред наведеног централног дела, планирани су садржаји аутоцентра, у оквиру кога су, поред сервиса за теретна и путничка возила, предвиђени и простори за ауто-салон, продају резервних делова и ауто-козметике.

Као пратећи садржај, али ван комплекса ауто-центра планирана је станица за снабдевање возила горивом, са свим садржајима које један овакав објекат треба да има.

За ауто-центар планиран је простор на почетку деонице режијске траке која пролази кроз зону "Велики рит".

Ауто центар са комплетним садржајем пре свега је потребан на овом делу пута Е-75, а затим наћи ће примену и у склопу свих околних садржаја: трговачких центара, угоститељских објеката и спортског центра.

Остали простор зоне "Велики рит" ангажован је за локалитете везане за трговину, за складиштење уз специјализовану продају (пиће, прехрана, техничка роба и сл.) и део услужног или производног занатства.

У области трговине мисли се углавном на мања и средња трговачка предузећа за свакодневно или повремено снабдевање.

С обзиром на атрактивност самих садржаја, а сигурно и будућих објеката, област трговине је планирана према режијској саобраћајници, односно према путу Е-75 и то по дубини до једне половине укупне ширине простора

намењеног за пословање.

У другој половини према јужној саобраћајници, односно према спортском центру планирани су локалитети намењени за складишта са специјализованом продајом. Прилаз локалитетима у обе зоне, зависно од величине простора, обезбеђен је са планиране интерне мреже која може и да се погусте уколико се примени систем минимално дозвољених парцела које за трговину износе 1000 m<sup>2</sup>, а за складишта 2000 m<sup>2</sup>.

У зони источно од зоне "Велики рит" највећи део планиран је за грађевински центар који садржи просторе за сталне изложбе произвођача грађевинског материјала са продајним делом, са приручним складиштима, затим за представништва појединих фабрика грађевинског материјала, машина, алата и остале опреме за грађевинарство.

Остали радни простор у овој зони је наставак намена из зоне "Велики рит".

То значи да су локалитети ближе режијској саобраћајници намењени трговини, а на супротној страни за складишта.

Како су сви предвиђени садржаји двофункционални (трговина-складиштење, занатство - продаја, грађевински центар - продаја материјала, машина, алата, складишта - специјализована продаја) код спровођења плана могу се вршити одређена комбиновања према потреби будућег корисника.

На крајњем истоку простора који се обрађује налази се, у ширини од 90 m, део електроенергетског коридора који води према Термоелектрани - топлани. Простор испод далеководна може се користити само као паркинг и манипулативна површина.

### **2.3. Регулација мреже саобраћајница и саобраћајних површина**

Подручје обухваћено планом ослања се на пут Е-75 мађарска граница - Суботица - Нови Сад - Београд.

С обзиром на услове и режим приступа аутопута, саобраћајно решење је усаглашено са њима и са саобраћајним решењима простора са којима се овај простор граничи. Основни концепт саобраћајног решења на потесу од денивелисане раскрснице аутопута и Темеринског пута до раскрснице аутопута и магистралног пута М-7 Нови Сад - Зрењанин подразумева изградњу режијске саобраћајнице која се пружа уз аутопут и која опслужује све садржаје, а у зонама наведених денивелисаних раскрсница се прикључује на аутопут и уличну мрежу града.

Диспозицијом режијске саобраћајнице у односу на аутопут резервисан је простор за саобраћајне и друге намене, планиране просторним планом подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица - Београд (Батајница). Простор на самој траси коловоза аутопута и планираних раскрсница биће разрађен планом детаљне регулације, који ће бити донет на основу наведеног просторног плана и усвојених идејних пројеката аутопута.

Саобраћајно решење комплекса је у складу са планираним садржајима. Улице су ширине од 15 до 20 m. Положај режијске саобраћајнице и њена ширина условљени су положајем постојећег нафтовода који се пружа паралелно са аутопутем са његове јужне стране. Профили планираних саобраћајница дати су у графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивела-

ционим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:2500.

На западном делу комплекса планирана је бензинска станица која би опслуживала саобраћај са аутопута и режијске саобраћајнице. Бензинска станица се планира са свим садржајима који су стандардни за веће бензинске станице (снабдевање горивом, паркинзи, продавнице, угоститељски садржаји и др.).

Непосредно уз бензинску станицу планиран је ауто-сервис са паркингом за путнике и теретна возила оријентационог капацитета 50 теретних и 70 путничких возила. Ауто-сервис је планиран са свим садржајима који су потребни за пружање комплетне услуге поправке, продаје резервних делова, ауто-салона и др.

Паркирање возила на анализираном простору планирано је у оквиру уличних паркинга и у оквиру појединачних комплекса у складу са појединачним садржајима и њиховим потребама за паркирањем.

### **2.4. Регулација инфраструктурних система и мрежа комуналних инсталација, уређаја и објеката**

#### **2.4.1. Снабдевање и одвођење воде, одбрана од поплава и подземне воде**

##### **Снабдевање водом**

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

Дуж пута М-7 Нови Сад - Зрењанин предвиђа се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 250 mm. Ова мрежа заједно са планираном примарном водоводном мрежом дуж Темеринског пута, чиниће будући примарни водоводни прстен преко кога ће се снабдевати водом и ово подручје. На примарну мрежу повезаће се планирана секундарна водоводна мрежа.

Секундарна водоводна мрежа предвиђа се у свим новопланираним улицама и биће профила Ø 100 mm.

Евентуалне потребе за технолошком водом решаваће се независним водоводним системима, у оквиру комплекса, којима ће се захватати подземна вода преко бушених бунара.

Предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја и дата је на одговарајућем графичком приказу "План хидротехнике" Р 1:2500.

##### **Услови за прикључење на водоводну мрежу**

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком по катастарској парцели.

- Уколико је пословни објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта.

- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.

- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће сепаратно.

Одвођење отпадних вода биће преко планираног затвореног канализационог система за одвођење отпадних вода.

Планирана канализација отпадних вода изградиће се у новопланираним улицама и у оквиру комплекса и биће профила  $\varnothing$  250 mm.

Предвиђена канализациона мрежа повезаће се на планирани примарни канализациони правац, чија градња се предвиђа дуж правца улице Паје Радосављевића, који ће отпадне воде ширег сливног подручја одвести на локалитет постројења за пречишћавање отпадне воде.

С обзиром на знатну дужину канализационих праваца, могућа је реализација црпних станица отпадних вода, које ће повезати сливна подручја овог простора у једну целину. Црпне станице отпадних вода планирају се као шахтни објекти који ће се градити у оквиру регулације улице.

Привремено, до изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде овог простора могу се решавати преко септичких јама, на парцели корисника, уз услов да буду водонепропусне.

Одвођење атмосферских вода биће преко планиране отворене уличне каналске мреже. Оставља се могућност зацељвења уличне каналске мреже у потпуности или на деоницама, тамо где то захтевају просторни услови или се стичу бољи услови за одвођење атмосферских вода. Каналима прихваћена атмосферска вода биће оријентисана према постојећим отвореним каналима мелиорационог слива "Врбак".

Отворени канали мелиорационог слива "Врбак" ће се зацевити у целости или по деоницама.

Предвиђена отворена улична каналска мрежа као и делом реконструисана и у потпуности зацељвена каналска мрежа мелиорационог слива "Врбак", у потпуности ће задовољити потребе одвођења атмосферских вода предметног простора.

Предвиђена канализациона мрежа дата је на графичком приказу "План хидротехнике" Р 1:2500.

### **Услови за прикључење на канализациону мрежу**

- Предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко канализационе мреже на парцели корисника.

- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Уколико су предвиђени пасажи на објектима, димензије пасажа треба да су 3,5 x 4,5 m ради пролаза интервентног возила, а подлога пасажа мора бити тако изведена да прими притисак од тешког саобраћаја.

- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који су у надлежности корисника.

- На простору где нема изграђене канализационе мреже, а реализација планиране канализационе мреже није извесна, решавање отпадних вода биће преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, а у циљу заштите подземља од загађења.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземне воде је око 76.00 м. н.в.

- минималан ниво подземне воде је око 74.00 м.н.в.

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

### **2.4.2. Снабдевање електроенергијом**

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире је ТС 35/10 (20) kV "Римски шанчеви". Ова трансформаторска станица тренутно ради на 35/10 kV. Да би се квалитетно решило снабдевање овог дела града електричном енергијом, у првој фази ће се прилагодити за рад на 35/20 kV уградњом одговарајућег трансформатора, док би се касније градила нова ТС 110/20 kV "Римски шанчеви". Од ове трансформаторске станице полази 20 (10) kV кабловска мрежа на коју ће се повезати планиране 20/0,4 kV трансформаторске станице. Ове трансформаторске станице ће напајати дистрибутивну нисконапонску мрежу. Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је то и овим планом предвиђено.

У односу на планирану величину пословног простора, за квалитетно снабдевање електричном енергијом потребно је изградити нове дистрибутивне трансформаторске станице, снаге 630(400) kVA. Ове дистрибутивне трансформаторске станице би се градиле за потребе већих пословних комплекса на основу електроенергетских услова као власништво трећих лица или за снабдевање већег броја мањих потрошача као класичне дистрибутивне трансформаторске станице.

Положај планираних трансформаторских станица приказан је на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:2500.

Планирани електроенергетски објекти приказани су на графичком приказу "План енергетике".

### **Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Прикључење већих пословних објеката или комплекса извести на постојећу (планирану) електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу у зависности од потреба.

Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуције" Нови Сад.

Како је планирана изградња кабловске дистрибутивне мреже, прикључак извести преко кабловске прикључне кутије.

### 2.4.3. Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање овим видом енергије решиће се изградњом гасоводне мреже средњег притиска, односно директним прикључењем на гасоводну мрежу средњег притиска за веће потрошаче.

Основа за снабдевање гасом биће постојећи гасовод средњег притиска који је изграђен за потребе снабдевања радне зоне "Римски шанчеви" гасом. На овај начин би се постигло квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих планираних објеката. Гасовод средњег притиска је недовољног капацитета за снабдевање свих планираних садржаја на овом простору и у његовом окружењу, тако да је потребно извршити његову реконструкцију на потребну димензију. Могућа варијанта снабдевања гасом је изградња нове главне мерно-регулационе станице у близини овог локалитета или на самом локалитету (на локацији пословног центра "Родић") која би се укључила у постојећу гасоводну мрежу средњег притиска овог дела града и која би снабдевала путем планиране гасоводне мреже средњег притиска све планиране потрошаче на овом простору.

Планирана гасоводна мрежа је приказана на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:2500 и градиће се уз нове саобраћајнице, како је то приказано у профилима улица.

#### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објекта топлотном енергијом решити прикључењем на нову гасоводну мрежу средњег притиска. За прикључење на гасоводну мрежу потребно је изградити сопствену МРС (мерно-регулациону станицу).

Прикључак у мерно-регулациону станицу извести у складу са условима ЈП "НИС-ГАС" Нови Сад.

### 2.5. Регулација зелених и слободних површина

Заступљени садржаји захтевају специфично хортикултурно обликовање, што подразумева већи проценат заштитног зеленила, затим линеарно зеленило-дрвореде и мањи проценат декоративног зеленила.

Заштитно зеленило подразумева ободне заштитне појасеве, око сваког комплекса, а чини га вегетација различите спратности. У оквиру сваког комплекса, где је планиран паркинг-простор, предвиђена је садња високог листопадног дрвећа на сваких 10 м. Стабла треба да су широке и високо формиране крошње како не би сметала возилима са високом каросеријом.

Дрвореди треба да прате све саобраћајнице. Дрвеће поставити према садржајима њихових попречних профила. У улицама широких профила планира се двострани, а у улицама узаних профила једностранни дрворед.

Слободне просторе у оквиру комплекса, нарочито оне намењене за туризам и угоститељство оплеменили поставком декоративне вегетације. Поплочани платои испред објеката ове намене, поред високог зеленила, могу да садрже и озелењене жардињере. Уређење ових површина подразумева и декоративну партерну обраду са елементима урбаног мобилијара.

Северно и јужно од постојећег нафтовода, према путу Е-75, потребно је подићи заштитно зеленило, по два реда високог дрвећа на дозвољеној удаљености, са обе стране нафтовода. У овако формиран зелени појас треба укомпоновати декоративно високо и ниско шибље.

### 2.6. Техничка и нивелациона решења

#### 2.6.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Овим планом утврђене су примарна и секундарна мрежа са положајем регулационих и грађевинских линија.

Режијска саобраћајница налази се у коридору који чине регулација пута Е-75 и заштитни појас уз постојећи нафтовод који износи 30 м. Управо у тих 30 м планирана је траса режијске саобраћајнице на растојању од 12 м од постојећег нафтовода.

На тај начин одређена је и граница простора намењеног за пословање, односно регулациона линија, која се у овом случају поклапа са грађевинском линијом.

Код јужне саобраћајнице северна регулација је већим делом асиметрична и иде по граници постојећих парцела. Због садржаја у датој регулацији грађевинска линија се повлачи унутар парцеле са 5 м у односу на регулациону линију. Тај елемент важи и за све остале интерне саобраћајнице чија пуна регулација износи 15 или 16 м.

У централном делу где су планирани објекти угоститељства дата је зона изградње ширине 15 м, чија се јужна граница поклапа са границом пешачке комуникације. Са северне стране је планиран отворени полукружни плато чији се центар налази на регулацији режијске саобраћајнице, полупречника 45 м. На супротној страни пешачке комуникације планиране су парцеле првенствено за занатство и код њих се грађевинска линија објекта поклапа са границом парцеле.

#### 2.6.2. Нивелационо решење

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 73,50 м до 78,0 м.

Нивелете саобраћајница су од 76,56 м н.в. до 78,07 м н.в. тако да је потребно насипање терена. Потребна количина насипања утврдиће се пре реализације плана, када је потребно извршити детаљно снимање терена у висинском погледу. Простор намењен пословању планира се на коти вишој за 0,20 м од нивелете саобраћајнице и то износи од 76,80 м н.в. до 78,30 м н.в.

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

### 3. БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс површина дат је табеларно. У табели су дати подаци о укупној површини по зонама и по појединим садржајима.

Посебно су издвојене јавне површине, а посебно остале површине.

Укупна површина у границама плана	30,28 ha
Јавне површине	18,48 ha
Остале површине	11,80 ha
Степен заузетости	50%

Индекс изграђености за све садржаје осим трговине је 0,5 - 1, а за трговину је до 2 (првенствено за робне куће).

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ УЗ ПУТ Е-75 У НОВОМ САДУ

Табела: БИЛАНС ПОВРШИНА

ЗОНА	ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ у ha			ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ у ha							Укупна површина у ha
	Саобраћајне површине	Коридори и заштитни појас	Простор уз угоститељске објекте	Ауто-центар	Пумпа за гориво	Трговина	Складшита	Угоститељство	Занатство	Грађ. центар	
Зона "Велики рит"	13,16	0,56	0,31	1,98	0,58	1,97	0,90	0,25	1,05	-	20,76
Зона источно од зоне "Велики рит"	5,39	0,62	-	-	-	0,63	0,64	-	-	2,24	9,52
УКУПНО	18,55	1,18	0,31	1,98	0,58	2,60	1,54	0,25	1,05	2,24	30,28
	Укупно јавне површине 20,04 ha			Укупно остале површине 10,24 ha							

#### 4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

##### 4.1. Правила, услови и ограничења за уређење простора и грађења

Услови за спровођење плана дати су за обе зоне заједно, с обзиром на сличност у намени простора. На основу одређених анализа, уз примену норматива и стандарда за поједине делатности, дати су следећи услови за реализацију:

- Минимална величина парцеле је 1000 м<sup>2</sup>, осим за складишта код којих је 2000 м<sup>2</sup>.

- Степен заузетости и индекс изграђености дати су у поглављу "3. Биланс површина".

- Код угоститељских објеката спратност је П+1 или П+галерија. Кров је раван. У ширину зоне изградње урачунати су и сви могући испади на фасади. Архитектонски, објекти треба да буду атрактивни, препознатљиви у обликовању, примени савремених материјала и да са платоом према режијској саобраћајници чине јединствени амбијент. Плато треба да буде поплочан у комбинацији са зеленим и воденим површинама.

- Занатски објекти у централном делу су спратности ВП до П+1. Објекти су у низу, те треба водити рачуна о коти венца која од коте тротоара треба да је на 7 м. Остали објекти намењени занатству могу бити и слободностојећи, с тим да кота венца може бити и на 5 м. У централном делу према угоститељским објектима кров је раван са потребном конструктивном атиком.

- Код трговине спратност је од П до П+3 (робне куће). Кров је раван или благо нагнут до 10° са покривачем који је прилагођен датом нагибу. Како се и ови објекти сагледавају са аутопута, архитектонски их треба пројектовати и обрадити у складу са важношћу простора на коме се налазе: да су функционални, обликовно препознатљиви и атрактивни, али без сувишних архитектонских елемената и детаља. Код објеката трговине, који се налазе на парцелама које излазе на Режијску саобраћајницу, регулациона и грађевинска линија се поклапају. Сви испади у могућој етажи не излазе изван грађевинске линије. Објекти трговине, чије парцеле излазе на остале интерне саобраћајнице, повлаче се са грађевинском линијом на 5 м у односу на регулациону линију.

- Планирана спратност складишних објеката је ВП до П+1. Кров је благо нагнут до 10° са покривачем који је прилагођен датом нагибу. Објекти су слободностојећи на парцели. Коту венца прилагодити технолошким потребама придржавајући се дате спратности. У односу на регулационе линије грађевинске су повучене за 5 м. Обликовно објекти треба да су у складу са условима датим и за остале садржаје на овом улазном правцу у град.

- Услови дати за објекте трговине и за складишта важе и за формирање грађевинског центра. Како ће код ових парцела бити и отворених радних површина мора се водити рачуна о начину обраде, унутрашњем саобраћају, као и о начину излагања робе. У грађевинском центру не могу се изграђивати класичне грађаре. Специјализована роба ће се излагати као стална изложба уз могућност продаје, у зависности како се буде организовао цео простор грађевинског центра.

- За изградњу ауто-центра мора да постоји техничко-технолошко решење, а све у сврху рационалног коришћења простора. Габарите објеката прилагодити технолошким захтевима. Грађевинска линија уз интерну сао-

браћајницу повучена је за минимално 5 м од регулационе линије, а постоји могућност увлачења грађевинске линије и више од 5 м, зависно од технолошког решења. Спратност објеката је ВП до П+1. За управно-пословни део спратност може бити подигнута још за једну етажу. Кров је раван или благо нагнут до 10° са покривачем који је прилагођен датом нагибу. У оквиру аутоцентра могући су, поред сервиса за моторна возила, и простори намењени продаји резервних делова и ауто-салону. Ти садржаји би били лоцирани уз Режијску саобраћајницу, а објекти би се постављали на регулацију.

Због висине подземних вода сутеренске етаже се не препоручују, али из технолошких разлога могу се дозволити уз поштовање коте венца.

Максимална кота пода од пода тротоара је 60 см. Како се ради о пословном простору, препоручује се кота пода до 30 см.

Сви садржаји који подлежу Правилнику о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину морају уз осталу документацију имати и анализу утицаја.

Објекте на потесу овог плана радити у класичној или монтажној конструкцији, са посебним акцентом на архитектонско обликовање објеката и просторно уређење свих слободних површина, посебно у делу угоститељских садржаја.

Део интерних саобраћајница су у рангу градских улица па је њихова реализација у складу са стандардима за такве врсте објеката. Паркиралишта обезбедити у оквиру парцела или у регулацији саобраћајница и урадити их од перфорираних плоча.

Ограђивање парцела (за објекте угоститељства нема ограђивања) извести у виду живе или металне транспарентне оgrade, која се поставља на регулациону линију, осим код ауто-центра где се ограда може поставити и на грађевинску линију.

##### 4.2. Правила парцелације

Подручје обухваћено планом налази се у КО Нови Сад III.

Планом су одређене просторне зоне и њихова намена која је у складу са Генералним планом.

У овим зонама постоји неколико корисника простора на парцелама које се не задржавају, већ се врши препарцелација, односно нова парцелација у складу са постављеном саобраћајном мрежом и одговарајућом заштитом у оквиру инфраструктурног коридора.

У границама регулационих линија дате су максималне парцеле које се могу добити, с тим да унутар њих постоји могућност и даље деобе до минимум 1000 м<sup>2</sup> (за складиште 2000 м<sup>2</sup>). Уколико је потребно да буде више минималних парцела, проширила би се интерна саобраћајна мрежа.

Код полукружне саобраћајнице парцеле би се радијално сужавале према центру са минималном величином од 1000 м<sup>2</sup>.

За угоститељске објекте дата је максимална зона изградње, што представља две границе парцела, а друге две границе диктираће величина објекта. У зону изградње ушли су и сви испусти на фасади.

Плато испред угоститељских објеката је јавна површина рачуната као једна парцела.



Планом парцелације јавно грађевинско земљиште разграничено је од осталог грађевинског земљишта. Од целих парцела и делова постојећих парцела обједињавањем образовати парцеле јавног грађевинског земљишта.

За саобраћајницу на северном делу подручја објединити делове парцела број 287/2, 287/1, 190, 198/2, 197/2, 197/9 и изузети део парцеле број 104/2.

За саобраћајницу на јужном делу подручја објединити делове парцела број 287/1, 190, 3179, 197/2, 197/9 и изузети део парцеле број 104/2.

За саобраћајницу у средишњем делу подручја, западно од полукружне саобраћајнице, издвојити део парцеле број 287/2.

За саобраћајницу у средишњем делу подручја источно од полукружне саобраћајнице објединити делове парцела број 287/1 и 190.

За саобраћајницу западно од кружне саобраћајнице, која спаја јужну и северну саобраћајницу издвојити део парцеле број 287/2.

За саобраћајницу источно од кружне саобраћајнице, која спаја јужну и северну саобраћајницу издвојити део парцеле број 190.

За саобраћајницу западно од постојећег канала, парцела број 3179, издвојити део парцеле број 190.

За саобраћајницу источно од постојећег канала, парцела број 3179, издвојити део парцеле број 197/2.

За полукружне саобраћајнице и плато издвојити део парцеле број 287/2.

Планом парцелације образоване су парцеле које дефинишу различите намене.

Приликом израде урбанистичког пројекта парцелације оставља се могућност деобе датих парцела у оквиру исте намене придржавајући се правила за образовање грађевинских парцела утврђених у плану.

План парцелације са исписаним координатама осовинских тачака, котирањем ширина регулационих линија и свим осталим елементима за образовање планираних парцела дати су на графичком приказу "План са правилима парцелације " у Р 1:2500.

#### 4.3. Правила и услови уређења простора за унапређење и заштиту животне средине

Задовољавајући степен заштите животне средине на простору обухваћеном планом обезбедиће се мерама заштите утврђеним према потенцијалним утицајима планираних делатности а у складу са захтевним нормама квалитета који се морају задовољити према одговарајућим стандардима и критеријумима прописаним законима и подзаконским актима.<sup>1</sup>

Планирани развој активности на овом простору подразумева спречавање настајања свих видова загађења, а ради сагледавања утицаја и промена које ће се исполити као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи од утицаја на стање средине, као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Између планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг - простора потребно је да се обезбеде зелене површине. Посебну пажњу посветити уређењу зелених површина како са аспекта еколошких и других особености, тако и у односу на обезбеђивање одређених потреба основне намене (центар за снабдевање возила горивом, пратећи асортиман услуга за сервисирање возила, прање и слично). Зелене површине треба реализовати као зелени заштитни појас, дрвореде и декоративно-естетске зелене површине са визуелним ефектом зеленила и одговарајућим својствима садног материјала у зависности од доминантних циљева који ће се поставити у сваком појединачном решењу.

У оквиру планираних намена треба да се обезбеде простори за контејнере за комунални чврст отпад или специфичне врсте опасног отпада.

Посебну пажњу треба посветити простору ауто-сервиса и бензинске пумпе, занатском центру са производним занатством и коридору са постојећим нафтоводом.

Ограничења која се односе на простор ауто-сервиса и бензинске пумпе произилазе из присуства потенцијално великих количина зауљених отпадних вода (због присуства пумпи са моторима, компресорима и машинама за подмазивање возила).

У оквиру бензинске станице, у складу са техничким прописима о изградњи станица за снабдевање горивом, о ускладиштењу и претакању горива, формираће се зоне опасности (I, II, III) у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности због присуства резервоара за подземно ускладиштење.

Цевоводи на станици морају, у погледу пројектовања, конструкције, опреме, испитивања и означавања, испуњавати услове предвиђене одговарајућим одредбама техничких прописа о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности.

Укупна запремина резервоара станице не сме износити више од 300 m<sup>3</sup>, с тим да се у њима запаљиве течности групе I могу ускладиштавати до 150 m<sup>3</sup>.

Укупна запремина резервоара станице у који се смешта течни нафтни гас не сме износити више од 30 m<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Стандарди, нормативи и критеријуми чије извршење је обавезно обезбедити у циљу спречавања угрожавања животне средине прописано је низом закона правилника и других подзаконских аката међу којима су:

- Закон о заштити животне средине ("Службени гласник РС" број 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 44/95 и 53/95);
- Правилник о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину ("Службени гласник РС", број 61/92);
- Закон о поступању са отпадним материјама ("Службени гласник РС", број 25/96 и 26/96);
- Правилник о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", број 54/92 и 30/99);
- Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92);
- Правилник о максимално дозвољеним концентрацијама штетних материја у ваздуху околине ("Службени гласник РС", број 31/78)
- Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", број 20/71 и 23/71).

Резервоар за смештај течного нафтног гаса мора бити удаљен најмање 10 m од најближег аутомата за истакање запаљивих течности.

Заштита простора постојећег нафтовода обезбедиће се формирањем заштитног појаса у оквиру којег се неће лоцирати делатности или активности које би угрозиле његову функцију.

#### 4.4. Правила заштите од елементарних и других опасности у миру и рату

Према процени која је рађена за Генерални план град је угрожен од елементарних непогода, па се то односи и на простор јужно од пута Е-75.

Висина воде Дунава у директној је вези са висином подземних и процедних вода. Због високих подземних вода не препоручује се изградња подземних етажа.

Подручје Града Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS. Препоручује се да се за веће комплексе и објекте уради сеизмичка микрорејонизација.

У радним и пословним зонама честа је опасност од пожара. У највише случајева изазвана је људском непажњом. Мере заштите од пожара односе се на удаљеност између објеката и на ширине регулација, које представљају и противпожарну преграду.

Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, па се треба придржавати оног степена заузетости који је дат у плану.

Угроженост од пожара зависи и од врсте материјала од којег је објекат изграђен, од начина складиштења и присуства запаљивих и експлозивних материјала на комплексу.

Приликом изградње објеката унутар већих комплекса оставити прилазе за противпожарне интервенције.

Када је реч о објектима за склањање људства и материјалних добара, у оквиру обе пословне зоне, јужно од пута Е-75, планирати склонишне капацитете за 2/3 укупног броја радника у највећој смени у ратним условима.

Уколико се у склоништу штити до 50 лица планирају се двонаменска склоништа допунске заштите отпорности 200 кРа. За веће комплексе, са већим бројем радника који се штите, планирати двонаменска склоништа основне заштите отпорности до 200 кРа. Како се ради и о делатности из области трговине, код процене о броју радника који се штити узети у обзир и део купаца, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

Другу намену прилагодити основној намени (складиште, архива, ресторан, продајни простор и сл.).

#### 5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом за јавне површине планирани су следећи простори:

- саобраћајне површине	18,55 ha
- коридори и заштитни појас	1,18 ha
- површине уз угоститељске објекте	0,31 ha

У складу са Законом о планирању и изградњи планирани простор за јавне површине одредиће се за јавно грађевинско земљиште, изузеће се из поседа корисника и исплатиће се накнада у складу са Законом о експропријацији ("Службени гласник РС", број 53/95 и 23/2001).

У средњорочном периоду, на простору који је обухваћен овим планом, приоритетни су следећи радови на уређивању грађевинског земљишта.

- изградња режијске саобраћајнице уз аутопут,
- изградња примарне водоводне мреже Ø 250 mm.

Финансирање приоритетних радова на уређивању грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за закуп грађевинског земљишта,
- других извора у складу са законом.

#### 6. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода и плана, који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су графички прикази:

1. Генерални план Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом	Фотос
2. Геодетска подлога са границом подручја обухваћеног планом	1:2500
3. Карта суседних планова и намене према Генералном плану	1:5000
4. Приказ намене површина са поделом на зоне	1:2500
5. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама	1:2500
6. План са правилима парцелације	1:2500
7. План зелених и слободних површина	1:2500
8. План хидротехнике	1:2500
9. План енергетике	1:2500
10. Попречни профили саобраћајница	1:100

План детаљне регулације простора за пословање уз пут Е-75 у Новом Саду израђен је у четири примерака у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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: 35-33/2003-1-9  
30. децембар 2003. године  
НОВИ САД

Председник  
Борислав Новаковић, с.р.

**2**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 30. децембра 2003. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА УЛАЗНОГ ПРАВЦА ЗАПАДНО ОД ПУТА НОВИ САД - ЗРЕЊАНИН, ЈУЖНО ОД КАЋКЕ ПЕТЉЕ У НОВОМ САДУ**

### **1. УВОД**

План детаљне регулације простора улазног правца западно од пута Нови Сад - Зрењанин, јужно од Каћке петље у Новом Саду ( у даљем тексту - план) обухвата простор површине 49,59 ha. Простор је веома значајан због изузетно повољног положаја у односу на саобраћајну мрежу односно директно се ослања на два значајна путна правца, а то су аутопут Е-75 и магистрални пут М-7 за Зрењанин.

Основ за израду плана је Генерални план Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003) (у даљем тексту - генерални план) којим је простор који се уређује планом намењен пословању. Као део улазног правца у град, генералним планом простор је намењен за трговину, сервисе, производно занатство, угоститељство и за пољопривредну производњу, а уређиваће се не само за лоцирање делатности које ће користити локационе предности, већ и за обликовање улаза у град и стварање првих утисака на улазу у градско подручје.

### **2. КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА ЗА КОЈИ СЕ ДОНОСИ ПЛАН**

#### **2.1. Граница плана**

Простор обухваћен планом налази се у К.О. Нови Сад III унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је пресечна тачка осовине пута Е-75 из правца Суботице и линије далеководна на источној страни коридора. Идући у правцу југоистока граница се поклапа са осовином аутопута Е-75 до укрштања са осовином магистралног пута М-7 из правца Новог Сада ка Зрењанину, затим се ломи ка југозападу по осовини магистралног пута М-7 до пресека са линијом далеководна код Економије "Врбак" и скреће ка северозападу па ка североистоку пратећи линију далеководна до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

#### **2.2. Положај, величина и основна намена простора**

Простор обухваћен планом налази се у северном делу града уз значајне саобраћајне правце чијим осовинама је утврђена граница плана. То су постојеће саобраћајнице, аутопута Е-75 на северу и магистрални пут М-7 као источна граница овог простора. Јужна и западна граница дефинисане су линијама постојећих далеково-

да. У јужном делу простора планирана је саобраћајница која ће повезивати радне зоне "Север IV" и "Север I" преко Клисе, Малог Београда и Великог рита.

Од изузетно значаја је и чињеница да се простор налази уз саобраћајно чвориште - Каћку петљу, једно од планирана четири чворишта у зони аутопута Е-75 који тангира град. У зони уз аутопут Е-75 од чворишта Каћка петља на запад до следећег чворишта планирани су садржаји пословања на улазним правцима. Ови садржаји саобраћајно ће се повезати са садржајима унутар подручја плана. Аутопут Е-75 и магистрални пут М-7 реализовани су половишно односно реализована је само једна трака. У коначној реализацији аутопута Е-75 планирано је, у непосредној близини овог простора, одмориште које ће обухватити мотел и бензинску пумпу. Повезивање ових садржаја са планираним, унутар границе плана, могуће је једино у зони пешака.

Унутар овог простора постоји неколико инфраструктурних коридора (гасовод, мелиоративни канали, далековод) који га деле или ограничавају коришћење простора.

С обзиром да је источна страна магистралног пута М-7 дефинисана Регулационим планом простора источно од пута Нови Сад - Зрењанин у Новом Саду, неопходно је усклађивање са истим односно третирање простора на исти начин како по питању садржаја, тако и по питању осталих урбанистичких параметара, а из разлога формирања јединствено обликованог улаза у град.

Генерални план Града Новог Сада до 2021. године дефинисао је овај простор као зону улазног правца у град, а улазни правци у град део су урбанистичке целине у оквиру простора намењеног пословању. Улазни правци представљају врло привлачне просторе за пословне активности, нарочито за развој терцијарних делатности и производног занатства.

#### **2.3. Анализа могућих садржаја са аспекта привредног развоја града**

Припрема локалитета за развој привреде, чија је прва фаза израда просторно-планске документације, подразумева, поред осталог, потребу да се сагледају основне карактеристике и локациони захтеви привреде која ће се развијати на том локалитету. Ово је нарочито битно у садашњим условима када се у великој мери мења карактер и структура привреде која ће чинити основа будућег развоја одређеног подручја.

Предузетничка активност представља основ будућег развоја како Новог Сада, тако и ширег окружења. Развојем флексибилних тржишно оријентисаних малих и средњих предузећа оствариће се ревитализација садашње неефикасне и превазиђене привредне структуре Новог Сада. Предузетништво је начин да се кроз проналажење нових технологија, креирање информација и повезивање тржишних актера деблокирају и усклађују препреке у искоришћавању природних богатстава и потенцијала друштва. Савремена технологија омогућила је даље продубљивање специјализације због чега су велика предузећа настојала да задрже производњу основног производа док су мала предузећа постала специјализовани и зависни испоручиоци једног или неколико производа или делова. Модерна велика предузећа своју конкурентност заснивају на сарадњи са врло великим бројем малих предузећа, а оптимална привредна структура, преко које се остварује најефикаснији

развој јесте она у којој је избалансирано учешће малих, средњих и великих предузећа. Постојећа структура привреде Новог Сада има изражен дефицит малих и средњих предузећа, па ће будући развој привреде бити заснован на реструктурирању великих и бржем развоју малих и средњих предузећа.

Обезбеђење простора за развој пре свега малих и средњих предузећа један је од неопходних услова за остварење развојне стратегије града. Локалитет који је разрађен овим планом користиће се за развој малих и средњих предузећа из области:

- производног и услужног занатства (израда и оправка различитих производа од метала, дрвета, текстила итд.);

- мањи капацитети из области секундарних делатности (индустрија, грађевинарство ...);

- трговина на велико и мало (продајни центри, складишта, дистрибутивни центри и слично);

- финансијске, техничке и пословне услуге (јавна складишта итд.);

- и остале делатности које не захтевају велики простор, велике количине воде и које нису велики загађивачи околине.

На разматраном локалитету није дозвољена реализација садржаја као што је складиштење секундарних сировина, расутих и течних терета, те складиштење запаљивих и експлозивних материјала.

## 2.4. Режим коришћења земљишта

Простор обухваћен планом налази се унутар грађевинског подручја града, ван границе градског грађевинског земљишта. Око половине земљишта је у приватном власништву (препарцелисано за повраћај), а преостали део је друштвено земљиште (корисник ДП "Планта" Р.Ј. "Слога-Каћ"). Земљиште је неизграђено.

## 3. КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ, УСЛОВИ И ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 3.1. Намена простора са билансом површина

Простор обухваћен планом налази се у северном делу града и представља део северног улазног правца у град. У оквиру основне намене пословања на улазним правцима дефинисане су оријентационе намене унутар планирана четири блока. С обзиром да приликом израде плана нису постојали захтеви за реализацију конкретних садржаја, понуђен је шири дијапазон делатности које је могуће реализовати на овом локалитету. Одабир је извршен на основу природних и створених услова локалитета, те искуственом методом узимајући у обзир интересовања будућих инвеститора за реализацију појединих садржаја на подручју Града Новог Сада.

Најсевернији блок - блок 1 намењен је за реализацију садржаја из области трговине на велико и мало (продајни центар, складишта, дистрибутивни центар), спорта и рекреације или угоститељства и за друге сличне делатности. Понуђене делатности не искључују једна другу у потпуности, односно ако је комплекс који се реализује из области трговине (продајни центар, дистрибутивни центар и слично), основну делатност могуће је обогатити спортско-рекреативним или угоститељским

садржајима као додатним, али оне не могу заузети више од 30% укупног простора. Под укупним простором подразумева се сав заузет простор како отворен тако и затворен. Додатне делатности, ако постоје, морају бити у функцији основне делатности.

Преостала три блока, 2, 3 и 4, намењена су садржајима из области производног и услужног занатства, трговине, индустрије и грађевинарства. На овом простору обезбедиће се услови за развој малих и средњих предузећа из области терцијарних делатности, али и мањи капацитети секундарних делатности.

На формирање блокова, њихов облик и величину утицало је више фактора као што су постојећи инфраструктурни коридори, власничка структура и друго. Уз основну намену простора - пословање заступљену у блоковима 1-4, утврђене су површине намењене зеленилу и јавне површине.

Површине намењене зеленилу изван планираних комплекса углавном су у функцији заштите од штетних утицаја (гасови, пара, прашина) у односу на околне намене. Јавне површине обухватају површине унутар регулација саобраћајница, мелиорационе канале и зелену површину у зони петље. Остали инфраструктурни коридори (гасовод, далековод, зона заштите око мелиоративних канала) су површине под посебним режимом.

### Биланс површина

Бруто површина подручја плана износи 49,59 ха. Значајну површину (43,34%) заузимају јавне површине, а мањи део (14,16%) остале површине. Основна намена - пословање заузима око 21,08 ха простора (42,50%) што представља максимум за ово подручје због стања у простору, односно присуства великог броја различитих инфраструктурних коридора.

БРУТО ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	49,59(ха)	100(%)
<b>Површина за пословање</b>	<b>21,08</b>	<b>42,50</b>
Блок 1	10.50	21.17
Блок 2	1.84	3.71
Блок 3	4.96	10.00
Блок 4	3.78	7.62
<b>Јавне површине</b>	<b>21.49</b>	<b>43.34</b>
Регулације саобраћајница	17.44	35.17
Мелиорациони канал	1.66	3.35
Зелене површине	2.39	4.82
<b>Остале површине</b>	<b>7.02</b>	<b>14.16</b>
Инфраструктурни коридори	6.80	13.72
Зелене површине	0.22	0.44

### 3.2. План нивелације и регулације

#### 3.2.1. Опис терена са нивелацијом

Подручје обухваћено планом има неповољне природне карактеристике, пре свега геолошки састав тла који је под утицајем површинских и подземних вода. То и

терен са малом надморском висином је у већем делу проузроковало стварање замочвареног тла (нарочито у северном делу).

Садашње коте терена износе од 74-75 m надморске висине (просечна кота је 74,40 м н.в.) што у условима савременог коришћења земљишта за изградњу објеката захтева значајна улагања. Да би се простор могао припремити и користити за изградњу неопходно је извршити замену тла на муљевитом земљишту и насипање терена на коте које нису угрожене површинским и подземним водама и омогућавају несметано одводњавање и повезивање на саобраћајну мрежу и комуналне водове.

Ови гранични услови су у суштини определили нивелационо решење комплекса, поштујући и захтеве хоризонталног и вертикалног положаја улица и, што је изузетно значајно, систем одводњавања већ успостављеним каналима.

На нивелационо решење утичу аутопут Е-75 и магистрални пут М-7 Нови Сад - Зрењанин, са којим је комплекс повезан са градским и ванградским подручјем. У том смислу дефинисане су коте коловоза на будућим саобраћајницама које се крећу од 75,50 - 77,50 м н.в. Подужни нагиби коловоза износе од 2,0 - 2,5% и то једнострано у правцу отворених канала у улицама, а одводњавање са тротоара и зелених површина вршиће се преко коловоза и других саобраћајних површина у уличне канале, у складу са важећим прописима о попречним нагибима (2,0-4,0%).

Нивелете терена дуж саобраћајница имају просечну коту око 76,0 м н.в.

У графичком приказу "План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем" у размери 1:2500 приказано је нивелационо решење.

### 3.2.2. Регулација мреже саобраћајних површина

Простор обухваћен планом се ослања на аутопут Е-75 Суботица - Нови Сад - Београд и магистрални пут М-7, Зрењанин - Нови Сад - Бачка Паланка тако да има веома повољан положај у погледу ефикасног повезивања са примарном мрежом саобраћајница. Дуж аутопута Е-75 и магистралног пута М-7 предвиђене су режијске траке које обезбеђују ефикасно повезивање планираних садржаја а истовремено и добар контакт са наведеним саобраћајницама. Диспозицијом режијске саобраћајнице у односу на аутопут резервисан је простор за саобраћајне и друге намене, планиране просторним планом подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75 Суботица - Београд (Батајница). Простор на самој траси коловоза аутопута и планираних раскрсница биће разрађен планом детаљне регулације, који ће бити донет на основу наведеног просторног плана и усвојених идејних пројеката аутопута. Дуж режијских и секундарних саобраћајница у оквиру комплекса планирано је паркирање возила. Такође се планира изградња паркинга и у оквиру појединачних садржаја комплекса, тако да су створени услови за задовољење потреба за паркирањем на комплексу. Поред изградње друге коловозне траке дуж аутопута Е-75 и магистралног пута М-7, у оквиру планираног профила предвиђају се и бицикличке и пешачке стазе тако да се оне повезују са мрежом пешачких и бицикличких стаза града.

Дуж магистралног пута М-7 пружају се трасе приградских линија према Каћу, Будисави и Ковиљу, тако да ће се и овај комплекс ослонити на линије јавног превоза.

### 3.3. Регулација мреже инфраструктурних система

#### 3.3.1. План хидротехнике

##### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко планиране водоводне мреже.

Водоводна мрежа предвиђа се у свим новопланираним улицама и биће профила  $\varnothing$  100 mm и повезаће се на планирану водоводну мрежу простора који се налази источно од магистралног пута М-7.

Планирана водоводна мрежа биће повезана на постојећи примарни водоводни правац  $\varnothing$  350 mm који је реализован дуж северне стране канала ДТД Нови Сад - Савино село.

Планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја и дата је на графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:2500.

##### Услови за прикључење на водоводну мрежу:

##### Пословни објекти

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.

- Уколико је пословни објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта.

- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.

- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

##### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће сепаратно.

Одвођење отпадних вода биће преко планираног затвореног канализационог система за одвођење отпадних вода.

Канализација отпадних вода изградиће се у новопланираним улицама, биће профила  $\varnothing$  250 mm и повезаће се на планирану канализациону мрежу отпадних вода простора који се налази источно од магистралног пута М-7.

Обзиром на знатну дужину канализационих праваца неопходна је реализација црпних станица отпадних вода које ће повезати сливна подручја у једну целину.

Оријентација прихваћених отпадних вода биће према југу, односно, према планираном гравитационом колектору отпадних вода профила  $\varnothing$  700 mm. Колектор ће се реализовати паралелно уз потисни цевовод профила  $\varnothing$  350 mm, који данас одводи отпадне воде простора Клисе.

Одвођење атмосферских вода биће преко планиране отворене уличне каналске мреже. Планом се омогућава делимично или потпуно зацевљење деоница планиране отворене уличне каналске мреже а на местима где се тиме постижу бољи просторни или хидраулички елементи. Каналима прихваћена атмосферска вода биће оријентисана према постојећим отвореним каналима мелиорационог слива "Врбак", које је могуће делимично или у потпуности зацевити.

Планом се предвиђа обострани заштитни појас ширине 14,0 m уз мелиорационе канале мерено од постојеће ивице канала. Заштитни појас се предвиђа за потребе реконструкције и одржавања постојеће каналске мреже.

Предвиђена отворена улична каналска мрежа као и делом реконструисана каналска мрежа мелиорационог слива у потпуности ће задовољити потребе одвођења атмосферских вода.

Канализациона мрежа дата је на графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:2500.

#### **Услови за прикључење на канализациону мрежу:**

- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који су у надлежности корисника.

- На простору где нема изграђене канализације, а реализација планиране канализације није извесна, решавање отпадних вода биће преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, а у циљу заштите подземља од загађења.

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

#### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземне воде је око 75.60 m н.в.

- минималан ниво подземне воде је око 73.30 m н.в.

Правац водног огледала, просечног нивоа подземне воде, је северозапад-југоисток са падом према југоистоку.

### **3.3.2. План енергетике**

#### **Снабдевање електричном енергијом**

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире је ТС 110/20 kV "Рафинерија". Од ове трансформаторске станице полази 20 kV кабловска

мрежа на коју ће се повезати планиране 20/0,4 kV трансформаторске станице. Ове трансформаторске станице ће напајати дистрибутивну нисконапонску мрежу. Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се као надземна мрежа и каблирањем, на местима у профилима улица како је то и овим планом предвиђено.

Тренутно је у ТС 110/20 kV уграђен један трансформатор снаге 31,5 MW, чија максимална снага још није достигнута. Растом конзумног подручја ове трансформаторске станице јавиће се потреба за уградњу још једног оваквог трансформатора. Ова трансформаторска станица је тренутно повезана на електроенергетски систем путем 110 kV далековода који повезује ТС Нови Сад 3 са ТЕ-ТО "НОВИ САД" тако да имамо сигурно и квалитетно напајање ове трансформаторске станице електричном енергијом и при њеном максимално пројектованом оптерећењу, а тиме и подручја обухваћеног овим планом.

Дистрибутивне трансформаторске станице би се градиле за потребе појединих целина или за већи број будућих садржаја у зависности од потреба за електричном енергијом, а на основу електроенергетских услова.

Положај планиране електроенергетске мреже је приказан на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:2500. Планирана електроенергетска мрежа ће се градити каблирањем. Тачан положај дистрибутивних трансформаторских станица ће бити одређен у складу са енергетским условима дистрибутера електричне енергије.

#### **Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Прикључење пословних објеката или комплекса извести на планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на планирану дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

#### **Снабдевање топлотном енергијом**

Основни систем за снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја биће постојећи гасификациони систем града.

Подручје северно од канала, коме припада и део који је обухваћен овим планом, гасом се снабдева са средњепритисног гасовода који допрема гас из магистралне гасоводне мреже, путем ГМРС "НОВИ САД" (главне мерно регулационе станице) која се налази у радној зони "СЕВЕР IV". Конкретно на простору који се налази западно од Каћког пута, а коме припада овај простор планирана је изградња основне гасоводне мреже средњег притиска са ког ће се гасом путем једне или већег броја МРС снабдевати будући садржаји овог подручја. Положај МРС утврдиће се у сагласности са ЈП "НИС-ГАС". Од МРС би се даље развијала гасоводна мрежа на коју би се директно прикључивали будући садржаји.

Планирана гасоводна мрежа средњег притиска је приказана на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:2500.

### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључење на гасоводну мрежу извести преко планиране МРС (мерно-регулационе станице) или изградњом сопствене МРС. Прикључак и положај МРС пројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

### 3.3.3. Телекомуникације

Простор обухваћен планом налази се на неизграђеном и комунално неопремљеном земљишту за чије опремање треба изградити примарни и дистрибутивни систем инфраструктуре. Тако је стање и са системом телекомуникација, који на овом подручју не постоји.

Иако је технолошки развој овог система достигао висок ниво услуга, између осталог увођењем мобилне телефоније, као трајно решење се планира развој постојећег (стабилног) система. У том смислу предвиђа се да се будући корисници простора повежу на телекомуникациони систем Новог Сада преко примарних водова дуж магистралног пута Нови Сад-Зрењанин (М-7), који ће се повезати на постојећи на путу Шајкашког одреда (пут за Рафинерију).

Иако планом нису дефинисани непосредни садржаји и корисници процењује се да ће према нормативима требати за овај простор обезбедити око 500 телефонских прикључака. Да би се то обезбедило утврђени су независни коридори дистрибутивне мреже у планираним улицама, а за поуздано функционисање изградња мале аутоматске централе (продуженог степена), која ће се лоцирати у неком од будућих објеката на комплексу.

### Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

### 3.4. Јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште

Планом су утврђене јавне површине од општег интереса. Из мреже инфраструктурних коридора посебно су издвојени саобраћајни коридори као јавне површине, а зелене површине у зони петље и аутопута, те мелиорациони канали такође су у истом режиму. Детаљан приказ дат је на графичком приказу "План јавних површина са елементима парцелације" у размери 1:2500.

### 3.5. План јавних површина са парцелацијом

Планом јавних површина, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих парцела и делова постојећих парцела потребно је образовати парцеле јавног грађевинског земљишта.

Јавно грађевинско земљиште је:

- Ауто-пут Е-75, део парцеле број 3296/1.

- Мелиорациони канал, део парцеле број 3299, 3178/4, 255 и цела парцела број 3298.

- Магистрални пут М-7, парцели број 3297/2 припаја се део парцела број 200/2, 239/19, 239/18, 239/17, 239/16, 239/15, 239/14, 239/13, 239/12, 239/11, 239/10, 239/9, 239/8, 239/7, 239/6, 239/5, 239/23, 239/22, 239/21, 239/4, 239/3, 240/2, 253/14, 253/13, 253/12, 253/11, 253/10, 253/9 и цела парцела број 239/20.

- Саобраћајнице, делови парцела број 197/9, 197/10, 239/19, 239/18, 239/17, 239/16, 239/15, 239/14, 239/13, 239/12, 239/11, 239/10, 239/9, 239/8, 239/7, 239/6, 239/5, 239/23, 239/22, 239/21, 239/4, 239/3, 239/2, 240/2, 256/8, 256/7, 253/12, 253/13, 253/11, 253/10, 253/9, 253/8, 253/7 и 254.

- Заштитно зеленило западно од Каћке петље, делови парцела број 200/2 и 197/4. Заштитно зеленило јужно од аутопута Е-75, делови парцела број 197/10 и 197/9.

Планом су утврђена правила парцелације јавних и других површина уз максимално поштовање постојеће парцелације.

За потребе јавних површина предвиђених за изградњу објеката од општег интереса, неопходно је извршити адекватну парцелацију, односно препарцелацију где је то неизбежно, а у свему према графичком приказу "План јавних површина са елементима парцелације" у Р 1:2500.

Што се тиче планираних пословних садржаја, парцелација ће се спровести према следећим условима:

- унутар блока 1 није планирана препарцелација већ се унутар планираних саобраћајница које чине овај блок предвиђа само једна парцела (формираће се из парцеле број 197/10).

- унутар блока 2 није обавезна препарцелација односно могуће је и формирање само једног комплекса. У случају формирања мањих комплекса поштовати минималну ширину фронта од 20 m и оптималну величину парцеле 4.000-8.000 m<sup>2</sup>.

- унутар блокова 3 и 4 планирана је препарцелација у делу где постојећи фронт не задовољава утврђену минималну ширину од 20 m, а величина парцеле је мања од минимално планиране 800 m<sup>2</sup>. Оптимална величина парцеле унутар ових блокова је величине од 4.000-8.000 m<sup>2</sup>. Комплексе треба оријентисати према планираним саобраћајницама, тако да је препарцелација у попречном смеру препоручљива. Исто тако могуће је спајање парцела ради формирања већих комплекса.

### 3.6. Услови и правила грађења и уређења

Планом је утврђена регулација свих планираних саобраћајница, хоризонтална и вертикална регулација планираних објеката, начин парцелације и сви остали елементи неопходни за реализацију плана.

#### БЛОК 1.

Парцелација се не планира за блок 1, задржава се као целина, односно једна грађевинска парцела.

Грађевинска линија за планиране објекте на комплексу, који су намењени за пословање као што је трговина на велико и мало (продајни центар, складишта,

дистрибутивни центар), угоститељство, спорт и рекреација и друге сличне делатности, је на северу и западу блока на 10,0 m од регулационих линија саобраћајница, а на истоку и југу се поклапа са регулационим линијама саобраћајница. Положај грађевинских линија дат је у графичком приказу "План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем", Р 1:2500.

Геомеханичка испитивања су обавезна за блок 1 и треба да се ураде после насипања терена. Спратност објеката зависи од резултата геомеханичких испитивања, односно, да ли је спратност објекта П (ВП), или је П (ВП)+1.

Кота приземља утврђује се на коту 76,20 м н.в.

Кровови су малог нагиба, највише 15%.

Степен заузетости је макс. 50%.

Индекс изграђености је мин. 0,5 - макс. 1,0.

Препоручује се организација парцеле тако, да су пословни садржаји оријентисани према улици, а пратећи према унутрашњости парцеле. Посебну пажњу посветити обликовању објеката.

Могуће је ограђивање комплекса. Линија ограде према улици поклапа се са регулационом линијом, а у осталим деловима са границом комплекса.

#### **БЛОКОВИ 2, 3 И 4.**

Парцелација није обавезна за блок 2, али је могућа, тако да је оптимална величина парцеле 4000 m<sup>2</sup> - 8000 m<sup>2</sup> (мин. 500 m<sup>2</sup> по генералном плану), а минимална ширина фронта је 20,0 m.

Парцелација је планирана унутар блокова 3 и 4 у делу где је постојећи фронт парцеле мањи од 20,0 m, а величина парцеле мања од минимално планиране од 800 m<sup>2</sup>. Оптимална величина парцеле је од 4000 m<sup>2</sup> - 8000 m<sup>2</sup>. Комплексе оријентисати према планираним саобраћајницама, тако да се парцелација у попречном смислу препоручује. Могуће је спајање парцела ради формирања већих комплекса.

Грађевинска линија за објекте који су планирани за садржаје из области производног и услужног занатства, трговине, индустрије и грађевинарства је:

блок 2 - поклапа се са регулационим линијама саобраћајница на североистоку, југоистоку и југозападу, а на северозападу се поклапа са границом коридора отвореног канала;

блок 3 - поклапа се са регулационим линијама саобраћајница на северозападу, североистоку, југоистоку и југозападу, на западу је на 10,0 m од регулационе линије саобраћајнице;

блок 4 - поклапа се са регулационим линијама саобраћајница на североистоку, југоистоку, а удаљена је 10,0 m од регулационих линија саобраћајница на југу и западу.

Положај грађевинских линија дат је у графичком приказу "План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем", Р 1:2500.

Геомеханичка испитивања су обавезна, ако се граде објекти са три етаже и објекти чији је распон већи од 10,0 m.

Кота приземља је 76,20 м н.в.

Спратност објеката је две етаже П (ВП) + 1. На комплексима чија је површина већа од 4000 m<sup>2</sup>, могућа је изградња још једне етаже укупно макс. П, (ВП) + 2, ради евентуалних технолошких захтева, ако то геомеханичка испитивања дозволе. Трећа етажа изводи се као цела етажа са кровом малог нагиба, или као мансардни кров. Кровови осталих објеката имају мали нагиб до 15%.

Степен заузетости је 50%.

Индекс изграђености је од 0,5 - 1,5.

Препоручује се организација парцеле тако да су пословни садржаји оријентисани према улици, а пратећи, односно производни, према унутрашњости парцеле. Посебну пажњу посветити обликовању објеката, јер су ова три блока оријентисани на магистрални пут М-7 који је улазни правац у град.

Обавезно је ограђивање комплекса, тако да се линија ограде према улици поклапа са регулационом линијом улице, а у осталим деловима са границом комплекса.

#### **Услови за реализацију**

А) Пре реализације планираних садржаја на простору који је обухваћен планом неопходно је насипање терена до висине безбедне коте (76 м н.в. за терен; 76,20 м н.в. кота приземља). Терен се може подизати на безбедну коту насипањем парцелу по парцелу.

Б) Комплекси оријентисани на магистрални пут М-7 планирани су за атрактивније садржаје и за њих треба изградити идејне архитектонске пројекте и прибавити сагласност на идејна решења да би се контролисала реализација ових комплекса.

В) Реализација јавних површина од општег интереса оствариће се на начин предвиђен Законом о експропријацији ("Службени гласник Републике Србије", број 53/95).

Г) Ширина инфраструктурних коридора који представљају остале површине утврђена је на основу претходних услова предузећа надлежних за поједине области или на основу закона, ако претходним условима нису посебно дефинисане ширине. Унутар ових површина забрањена је изградња објеката изузев саобраћајница, паркинг простора и сличних објеката нискоградње. Могуће их је користити и као пољопривредне или зелене површине. Приликом коришћења ових површина поштовати посебне услове јавних предузећа и услове из закона којима се дефинишу коридори за поједине врсте објеката инфраструктуре.

#### **Услови за несметано кретање инвалидних лица**

Приликом израде техничке документације за изградњу јавних објеката од општег интереса и саобраћајница примењиваће се Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97).

#### **3.7. Услови уређења слободних и неизграђених површина**

Постојећи дрворед уз магистрални пут М-7 потребно је задржати и допунити га на местима где је проређен.



Концепција озелењавања треба да се заснива на уклапању у новостворене услове-насипање терена, изградња објеката и уређење слободних површина. Зеленило изван производних комплекса служило би као заштитни појас од штетних утицаја (гасови, пара, прашина) у односу на околне намене. Унутрашње зеленило треба да садржи заштитни појас ободом сваког комплекса, декоративно зеленило око управних зграда улаза и прилаза објектима и високо зеленило у оквиру паркинг простора.

Ширина заштитног појаса треба да буде приближно 10 m, односно треба га формирати од најмање два реда дрвећа и шибља. Заштитни зелени појас треба да је садржан у сваком комплексу, а у зависности од делатности он ће бити мање или више заступљен.

Простор намењен трговини, спорту и рекреацији као и угоститељству треба да садржи већи проценат декоративног и партерног зеленила. Ове просторе неопходно је допунити са елементима партерне архитектуре и учинити их приступачним како корисницима околних садржаја, тако и посетиоцима.

Све слободне површине треба озеленити декоративном вегетацијом, групацијама ниског и високог дрвећа, четинара и шибља. При озелењавању треба користити аутохтоне врсте дрвећа у комбинацији декоративног и партерног растиња.

Паркиралишта треба да се налазе под сенком високог листопадног дрвећа широке и компактне крошње. Иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво, размак стабала треба да буде 8-10 m у зависности од врсте дрвећа.

Део простора према петљи аутопута Е-75 и магистралног пута М-7, представља јавну површину од општег интереса. Треба је обликовати у пејзажном стилу са биљкама прилагођеним високим подземним водама. У случају насипања земљишта за озелењавање се могу користити декоративне листопадне и четинарске биљне врсте. Садњу дрвећа треба прилагодити условима саобраћајница (Е-75 и М-7) и њиховој петљи.

Зеленило унутар коридора и на инфраструктурним правцима треба да чини травнати покривач и партерно растиње са кореновим системом који не продире дубоко у земљу.

### 3.8. Услови заштите културних добара

Унутар грађевинског рејона плана нема евидентираних културних добара. По својој конфигурацији и суседним познатим налазиштима на локалитету је могуће постојање археолошког налазишта. Стога је обавеза извођача радова да изврши претходно археолошко сондирање терена односно да поступи у свему по члану 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94). У случају постојања археолошког налазишта, обавеза је извођача радова да предузме мере да се археолошко налазиште не оштети и да о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе.

### 3.9. Мере заштите од елементарних непогода

Према процени која је рађена за генерални план, град је угрожен од елементарних непогода. Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и про-

цедних вода, па је неопходно све техничке уређаје подићи на безбедну коту и не препоручује се планирање подземне етаже.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8°MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога: од ратних разарања, од неисправних инсталација, у технолошком процесу, рушењем објекта од ветра и земљотреса. Зато се предузима низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичка мера односи се на удаљеност између објеката. Та удаљеност треба да је толика да после зарушавања саобраћајнице буду проходне и да су саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну преграду. Улични профили ширине 25 m дозвољавају подизање дрвореда и зеленог појаса који представљају противпожарне преграде које успоравају ширење пожара.

У циљу заштите планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водоводом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеди прилаз објектима са три стране.

Угроженост саобраћајница од леда и снежних сметова решава постојећа зимска служба у граду.

### 3.10. Мере заштите животне средине и уређење простора од интереса за одбрану и заштиту

#### *Мере заштите животне средине*

На основу оцене о претпостављеном развоју активности на планираном простору у области заштите и унапређивања квалитета средине потребно је:

- спречавање и ограничавање свих видова загађења;
- пречишћавање отпадних вода;
- формирање зелених зона између планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора;
- обезбедити стално праћење стања животне средине
- вршити контролу и праћење свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Ради спречавања загађивања средине неопходно је обезбедити исправност и редовно функционисање наменских уређаја за заштиту животне средине свих будућих корисника простора у складу са важећим законским обавезама.

Поред превентивних мера против загађивања животне средине избором делатности и применом чистих технологија, при изградњи објеката мора се задовољити ниво квалитета средине према одговарајућим стандардима.

За објекте планираних делатности пројектном документацијом обезбедити услове за заштиту средине.

С обзиром да се у непосредној близини налази градска депонија комуналног отпада, неопходно је обезбедити такав режим коришћења депоније који неће штетно утицати на околне просторе.

#### *Уређење простора од интереса за одбрану и заштиту*

Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угроже-

ности и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима утврђено је да је предметно подручје унутар I степена угрожености. Према томе, сваки објекат (комплекс) мора обезбедити двоаменско склониште основне заштите капацитета 2/3 од броја запослених. Изузетак су мањи пословни објекти који треба да осигурају склониште допунске заштите.

#### 4. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине намењено је 21,49 ha и то:

- за регулацију улица	17,44 ha
- за мелиорациони канал	1,66 ha
- за зелене површине	2,39 ha

С обзиром да су наведене површине у приватном или друштвеном власништву, оне ће се, у складу са Законом о планирању и изградњи у року од две године одредити за јавно грађевинско земљиште, изузети из поседа корисника и исплатити накнада у складу са одредбама закона којим се уређује експропријација.

Узимајући у обзир чињеницу да је земљиште обухваћено планом неуређено, у средњорочном периоду приоритетни су следећи радови на уређивању земљишта:

- снабдевање водом, односно изградња примарне водоводне мреже која ће се повезати на примарни водоводни правац  $\varnothing$  350 mm који је реализован дуж северне стране канала ДТД Нови Сад - Савино село;

- канализација, односно изградња примарног канализационог вода који ће се повезати на колектор отпадних вода  $\varnothing$  700 mm, као и изградња црпних станица неопходних због велике дужине канализационих правца;

- снабдевање електричном енергијом, односно реализација кабловске мреже која ће простор, односно планиране 20,04 kV трансформаторске станице повезати са основним објектом за снабдевање ТС 110/20 kV "Рафинерија".

- снабдевање топлотном енергијом, односно реализација основне гасоводне мреже средњег притиска са ког ће се гасом преко једне или већег броја MPC гасом снабдевати планирани садржај.

Да би се планирани садржаји могли реализовати на предметном простору, неопходно је његово комплетно инфраструктурно опремање (саобраћајнице, водовод, канализација, електрична енергија итд.).

Финансирање радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за закуп грађевинског земљишта и
- других извора у складу са законом.

#### 5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем плана омогућено је издавање извода из плана који садрже правила уређења и правила грађења.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године
2. Граница подручја обухваћеног планом . . . . .P 1:2500
3. План намене површина са условима за реализацију . . . . .P 1:2500
4. План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем . . . . .P 1:2500
5. План јавних површина са елементима парцелације . . . . .P 1:2500
6. План хидротехнике . . . . .P 1:2500
7. План енергетике . . . . .P 1:2500
8. План уређења зелених површина . . . . .P 1:2500
9. Попречни профили улица . . . . .P 1:200 и 1:400

План детаљне регулације простора улазног правца западно од пута Нови Сад - Зрењанин, јужно од Каћке петље у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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: 35-103/2003-1-9  
30. децембар 2003. године  
НОВИ САД

Председник  
Борислав Новаковић, с.р.

### 3

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 1/2001), Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 30. децембра 2003. године, доноси

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ИЛИЈЕ ОГЊАНОВИЋА, КОНСТАНТИНА ДАНИЛА, ПИОНИРСКЕ, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА И УЛИЦЕ МОДЕНЕ У НОВОМ САДУ

### 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

#### 1.1. Основ за израду плана

Основ за израду Плана детаљне регулације блокова између улица Илије Огњановића, Константина Данила, Пионирске, Булевару Михајла Пупина и Модене у Новом Саду (у даљем тексту: план) је Генерални план Града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2000, 18/2001 и 12/2003). По овом плану простор унутар границе плана намењен је општеградском центру.

## **1.2. Положај, место и улога блокова општеградског центра између улица Илије Огњановића, Константина Данила, Пионирске, Булевара Михајла Пупина и Модене у простору Града Новог Сада**

Границом плана обухваћени блокови општеградског центра налазе се у зони XV (стари центар) у самом градском језгру. Урбанистичко планирање у овој градској зони заснива се на Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године, урбанистичкој заштити, условима прописаним Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94), као и општим условима планирања.

У простору обухваћеном планом налазе се формиране градске улице и блокови изграђени вишеспратним јавним, стамбено-пословним и стамбеним зградама.

Правци планирања на овом простору дефинисани су правилима урбанистичке заштите, која у овом подручју имају за циљ очување и ревитализацију свих елемената који формирају урбане вредности заштићеног градског подручја.

## **1.3. Однос подручја са простором у окружењу**

Непосредно окружење овог простора намењено је за градске центре и парк. Дуж улице Илије Огњановића суседни блок припада старом центру, а дуж улица Константина Данила, делимично улице Модене и Булевара Михајла Пупина суседни блокови намењени су општеградском центру.

У суседним блоковима налази се низ значајних објеката: Соколски дом у улици Игњата Павласа, Танурџијева палата у улици Модене, зграда банке у улици Модене број 7, Бановина и нова зграда Скупштине Града на Булевару Михајла Пупина (парна страна). Дунавски парк са спортским садржајима спада такође у непосредно окружење овог простора. Формирани блокови унутар плана и у непосредном окружењу "представљају највредније културно-историјско сведочанство о генези Новог Сада" (Генерални план Града Новог Сада до 2021. године). Стога ово подручје и простор у његовом окружењу представљају наслеђе које у планским решењима треба, у складу са условима урбанистичке заштите, очувати и ревитализовати.

Ово подручје није до сада било обухваћено планом детаљније разраде.

За просторе у непосредном окружењу постоје планови детаљније разраде и то: Регулациони план реконструкције блокова између улица Змај Јовине, Дунавске, Жарка Зрењанина (сада Игњата Павласа), Исе Бајића, Илије Огњановића и Модене у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/97 и 12/2003), који се односи на стари центар јужно од Змај Јовине улице и Регулациони план "Мали Лиман" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 22/2000 и 17/2003), којим је обухваћен простор јужно од Булевара Михајла Пупина - од улице Жарка Зрењанина до Дунава и улица Радничке и Стражиловске.

## **1.4. Основни правци уређења и грађења који одређују концепцију**

Основни правци уређења простора дати су Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године.

За простор обухваћен овим планом Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године дефинисана је намена општеградски центар.

Формирани блокови и изграђени објекти и њихова намена су у складу са планираном наменом. Планом се на овом подручју конкретно дефинише ревитализација, изградња и уређење простора у складу са условима урбанистичке заштите, који су Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године прописани.

## **1.5. Обухват, површина и граница плана**

Подручје које је обухваћено планом налази се у КО Нови Сад II унутар следеће границе:

За почетну тачку границе овог подручја, тачка број 1, утврђена је тромеђа парцела број 7733 (улица Игњата Павласа), 52 и 51. Од тачке број 1 у правцу северозапада, правцем управним на осовину улице Игњата Павласа, која је дефинисана осовинским тачкама број 5590 и 3132, граница долази до тачке број 2. Правцем југозапада граница прати осовину поменутог улице до тачке број 3, која је на пресеку осовине и правца управног на осовину из тачке број 4. Од тачке број 3 правцем северозапада долази до тачке број 4 на тромеђи парцела број 47/2, 7733 и 48 (улица Константина Данила). Затим граница прати југозападну границу парцеле број 48 и долази до тачке број 5 на тромеђи парцела број 42, 48 и 37 (улица Илије Огњановића). Од тачке број 5 правцем управним на осовину улице Илије Огњановића долази до тачке број 6 на северозападној граници парцеле број 37. Правцем југозапада граница прати северозападну границу парцеле број 37 и долази до тачке број 7 на тромеђи парцела број 37, 51 и 7732 (улица Модене). Даље граница скреће правцем југоистока, прати североисточну границу парцеле број 7732 и долази до тачке број 8 на тромеђи парцела број 7732, 7733 и 39. Правцем југозапада граница сече парцелу број 7732 и долази до осовинске тачке број 3132. Даље граница прати осовину Булевара Михајла Пупина, преко осовинске тачке број 3131, и долази до тачке број 9 на пресеку осовине и правца управног на осовину из тачке број 10. Од тачке број 9 у правцу севера долази до тачке број 10 на тромеђи парцела број 7732, 67 и 66 (улица Пионирска). Од тачке број 10 граница прати источну и северну границу парцеле број 66, затим северну границу парцеле број 52 и долази до тромеђе која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја.

Површина обухваћена планом је 2,42 ha.

## **1.6. Циљеви уређења и грађења**

Простор који је обухваћен планом налази се у централном подручју града, уз блок старог центра и по намени спада у просторе намењене општеградском центру.

Циљ оваквог одређења, у Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године, је да се у центру града задрже постојећа физичка структура и садржаји, а да се у случајевима где постоји могућност и потреба спроведе ревитализација у оквиру правила и услова прописаних урбанистичком заштитом.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Подела подручја на грађевинске целине (блокове) са основним карактеристикама

У циљу боље прегледности, лакше обраде и једноставнијег сналажења и употребе, подручје обухваћено планом посматрано је у оквиру постојећих просторних јединица - блокова.

**Блок 1 (24):** Дефинисан је регулационим линијама Булевара Михајла Пупина и улица Игњата Павласа и Пионирске.

Дуж Булевара Михајла Пупина блок је изграђен вишеспратним објектима стабено-пословне намене, спратности П+3+Пк и П+4.

Према Пионирској улици изграђени су такође вишеспратни објекти и њихова намена је или стамбена или пословна, а спратност објекта је од П+2 до П+5. Посебну функционалну целину чине зграде у улици Игњата Павласа број 3 и 5, спратности П+3 и П+3+Пк, у којима је смештен Радио Нови Сад који је изграђен у стилу модерне. Изграђена зграда музичког студија - Студио "М", намењена је за јавне приредбе и студијска снимања. Висином је уклопљена у раније изграђене објекте.

Унутрашњост блока изграђена је местимично помоћним објектима до којих постоји само пешачки приступ. Постављањем пасажа у оквиру зграде у улици Пионирској број 6 омогућен је улазак моторних возила, аутомобила и противпожарног возила у унутрашњост блока (на парцеле број 58, 59/1, 65 и 64) ради паркирања, гаражирања и интервенција ватрогасне службе у случају потребе.

**Блок 2 (25):** Дефинисан је регулационим линијама улица Модене, Илије Огњановића, Константина Данила и Игњата Павласа.

Постојећи пословни објекти дуж улице Модене су у функцији јавних служби. Спратност ових објеката је П+3, а висина венца 19,55 м у односу на тротоар. Дуж улица Илије Огњановића и Игњата Павласа постојећи вишеспратни објекти су стамбено-пословне намене а различите спратности - од П+2 до П+3+Пк. Уз улицу Константина Данила постојећи објекти су стамбене намене са пословним садржајима формираним променом намене, али не и променом уличног фронта приземља. Спратност ових објеката је П+1+Пк и П+3. Изграђеним помоћним објектима и гаражама у унутрашњости блока, које су у функцији становања, приступа се директно или индиректно преко пасажа, који постоје у оквиру зграда у улицама Игњата Павласа број 8 и Константина Данила број 2.

Пасаж у оквиру банке, тј. службе платног промета користи се само за потребе ове јавне службе.

Постојећа регулација блокова у улици (регулационе линије) задржава се без промена.

### 2.2. Намена површина и њихова регулација

Основ планирања намене и регулације простора су урбанистичка заштита и оновна намена површине, општеградски центри, у складу са Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године.

Планом се задржава постојећа намена површина, а структура у оквиру исте врсте садржаја може бити промењена.

У оквиру површина које су обухваћене регулационим линијама (грађевински блокови) преовлађујући садржај је становање (60%) уз знатно учешће пословних садржаја (40%). Наменом становања обухваћене су површине са стамбеним и мешовитим (стамбено-пословним) садржајима. Наменом пословања обухваћене су површине у функцији јавних служби, друштвених организација и институција културе, док су постојећи садржаји трговине и услуга обухваћени стамбено-пословном наменом.

У оквиру површина тј. објеката стамбене или стамбено-пословне намене могућа је промена намене простора из стамбене у пословну. Промена пословне намене у стамбену није дозвољена у приземним, сутеренским и подрумским етажама.

Планска регулација заснива се на урбанистичкој заштити, јер се целокупна површина обухваћена планом налази у зони урбанистичке заштите. Предмет заштите су елементи који формирају урбане вредности заштићеног подручја, као што су: улице, блокови, парцеле, објекти, зеленило, урбанистички параметри.

Применом урбанистичке заштите, као услова за регулацију простора, омогућено је очување и ревитализација простора у целини и објеката појединачно.

Појединачном категоризацијом објеката зоне урбанистичке заштите дефинишу се три категорије објеката: "А", "Б" и "Ц" и у односу на њих су дефинисани режими, односно услови који се морају поштовати.

Категоризација објеката коју је урадио Општински завод за заштиту споменика културе у оквиру студије "Основи заштите градитељског наслеђа градског језгра Новог Сада" 1994. године преузета је у оквиру зоне урбанистичке заштите без икакве промене. Графички приказ ове категоризације је саставни део Генералног плана Града Новог Сада до 2021. године.

"Одређује се, међутим, да се, уколико се после усвајања Генералног плана (у времену реализације Генералног плана) дође до сазнања да неки од објеката нема вредност одређену својом категоријом или да је та вредност мања, аутоматски примењује режим ниже категорије, односно уместо А примењиваће се Б или Ц, односно уместо Б примењиваће се одредбе категорије Ц, што ће споразумно утврдити службе урбанизма и заштите културних добара" (Генерални план Града Новог Сада до 2021. године).

У односу на ове категорије и услове који произилазе из положаја објеката (у блоку, у уличном низу) и објеката у суседству, планом се дефинише планирана спратност објеката (графички приказ, лист број 4).

Објекту у улици Игњата Павласа број 3 могу се доградити постојеће етажне чија је површина мања од габарита објекта (други и трећи спрат) до границе габарита објекта према графичком приказу. Висина и облик назитка према улици не сме се мењати. Излаз на кров такође није дозвољено повећавати ни по висини ни по површини. Кров над новим делом последње етажне уклопити у постојећи кров без промена изгледа и висине крова и назитка према улици.

Сви објекти у улицама Игњата Павласа, Илије Огњановића и Модене, као и на Булевару Михајла Пупина задржавају постојећу спратност (висину).

У Пионирској улици број 4 дозвољава се реконструкција поткровља или потпуна реконструкција (замена) објекта. Планирана спратност је Су+П+2+Пк.

У Пионирској улици број 8 дозвољава се надоградња. Планирана спратност је П+3.

Остали објекти у Пионирској улици задржавају постојећу спратност (висину).

У улици Константина Данила број 2 дозвољава се надоградња. Планирана спратност је П+3+Пк.

У улици Константина Данила број 4 дозвољава се надоградња или потпуна реконструкција (замена) објекта. Планирана спратност је П+3+Пк. Остали објекти у улици Константина Данила задржавају постојећу спратност (висину).

### 2.3. Регулација мреже саобраћајница и саобраћајних површина

Подручје обухваћено планом налази се у самом центру Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- Модене,
- Илије Огњановића,
- Константина Данила,
- Игњата Павласа,
- Пионирском и
- Булеваром Михајла Пупина.

Све наведене улице су Булеваром Михајла Пупина повезане на примарну саобраћајну мрежу града преко које се предвиђа дистрибуирање највећег дела моторизованог саобраћаја. У складу са Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године предвиђа се реконструкција раскрснице Булевара Михајла Пупина и улице Модене на тај начин што ће се формирати раскрсница улице Игњата Павласа и Булевара Михајла Пупина. Планом је предвиђено да се коловоз у улици Игњата Павласа прошири са 10 на 12 м, чиме ће се у овој улици добити четири саобраћајне траке (по две у сваком смеру), као и изградња разделних острва на сваком краку ове раскрснице. Коначно саобраћајно решење на углу ове две саобраћајнице ће се дефинисати пројектом на тај начин да се испред апотеке "Булевар" обезбеди што већа пешачка површина, Овим улица Игњата Павласа добија примарни карактер у укупној саобраћајној мрежи града, јер јој тангентни положај у односу на најужи центар омогућава добар контакт са пешачком зоном града и гаражама које су предвиђене у суседним блоковима. Ово такође омогућује и евентуално одвијање јавног градског превоза дуж улице Игњата Павласа. На Булевару Михајла Пупина је планирано

проширење постојећег коловоза са 10 на 14 м уз реализацију разделног острва 2 м.

Преостали део саобраћајне мреже чине унутар-блоковске улице које непосредно опслужују поједине кориснике простора. То су четири улице од којих се две задржавају у постојећем стању (Константина Данила и Пионирска), а друге две се реконструишу тако што се постојећи коловоз сужава и то:

- у улици Модене са 9 на 7 м, а
- у улици Илије Огњановића са 7 на 5,5 м.

На овај начин се у овим улицама и даље омогућује двосмерни саобраћај, а у исто време добија на квалитету јер се више простора оставља за паркирање или тротоаре, што је у овим улицама и најпотребније.

Ширина регулација се у свим улицама задржавају као у постојећем стању.

Овакв саобраћајни концепт корисницима овог простора пружа избор могућности путовања у свим правцима, уз достизање високог нивоа услуге (непосредан контакт са мрежом, брзина путовања, елиминасање одвијања транзитног саобраћаја и др.).

Очекује се да ће на овом подручју живети око 400 становника, који ће у току дана обавити око 1120 путовања (процењена је мобилност становника од 2,8 путовања на дан), а у видовној расподели биће доминантно учешће пешачког - око 450 путовања на дан (40%), око 340 путовања јавним превозом путника (30%) и око 340 путовања путничким аутомобилима (око 30%).

Очекивани степен моторизације од 33 путника аутомобила на 100 становника показује да је за паркирање путничких возила потребно обезбедити око 130 паркинга-места. Овоме треба додати паркинге које условљавају пословни простори јер ће структура садржаја пословног простора генерисати велики број путовања на подручје обухваћено планом са подручја осталих делова града. У немогућности да се обезбеди потребан број паркинга-места у оквиру граница овог плана, решење треба тражити у што хитнијој изградњи гаража у непосредном окружењу, као и у режимским ограничењима на саобраћајницама.

Као оптимално решење предложено је површинско паркирање у улицама где год је то могуће, па због тога на графичком приказу ("План саобраћаја са нивелацијом и режими изградње" у Р 1:1000) паркинзи нису ни приказани, а тамо где услови терена и саобраћаја дозвољавају и подземним гаражама испод објеката. Улично паркирање се предлаже обострано уз коловозе, уз услов заштите постојећег дрвећа, с обзиром на релативно мали обим динамичног саобраћаја у односу на пропусну моћ саобраћајница, ширину попречних профила улица и могућност остваривања непосредне близине стамбеним и пословним просторима. Ширина паркиралишта износи 2,30 м, а дужина од 4,30 до 5 м (што зависи од угла паркирања).

Предлогом решења стационарног саобраћаја, због атрактивности и ограничења у простору који овај план обухвата, јавља се дефицит у броју паркинга-места. Мали део овог проблема решаваће се тзв. двонаменским коришћењем, каква је примена у пракси уобичајена. То знажи да ће одређени број запослених на овом простору паркирати возила на слободним местима са којих су становници својим аутомобилом отишли на посао у друге делове града.

Треба нагласити да се у деловима у којима се планира реконструкција коловоза она врши од асфалт-бетона, а паркинзи и тротоари од монтажних плоча, што поред обликовног и визуелног ефекта има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација).

Велики значај у решавању проблема паркирања може да има и јавни градски превоз с обзиром да Булеваром Михајла Пупина пролази велики број најважнијих градских линија. Тај значај може бити још и већи ако се новопробујеном улицом Игњата Павласа провуче још нека градска линија, што ће сигурно утицати на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз.

На графичком приказу: "План саобраћаја са нивелацијом и режими изградње" у Р 1:1000 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

## 2.4. Регулација комуналних објеката и инсталација

### 2.4.1. Хидротехника

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног овим планом биће преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем, односно реконструкцијом дотрајалих деоница.

Предвиђа се реконструкција и изградња водоводне мреже дуж постојећих траса и деоница водовода, чије квалитативне и квантитативне карактеристике не одговарају планским потребама.

Планом се предвиђа и измештање дела постојеће водоводне мреже према положају инсталација дефинисаних у попречним профелима улица.

Постојећа примарна водоводна мрежа, профила  $\varnothing 350$  mm, у потпуности се задржава.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила  $\varnothing 100$  mm и у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника. Она је дефинисана на графичком приказу "План водовода и канализације" у Р 1:1000.

#### Услови за прикључење на водоводну мрежу и то за:

#### Вишепородично становање

- Објекат који чини грађевинску целину на парцели (објекат или више објеката на једном кућном броју) може бити прикључен на водовод само једним прикључком.

- Зграде вишепородичног становања и други објекти са више заједничких улаза, односно, засебних целина, могу имати независне прикључке водовода.

- Ако се у новопроектваном објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.

- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објеката коју треба лоцирати уз саму регулациону линију објеката.

- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су

увучени у односу на регулациону линију (са максимум четири водомера-један Woltman  $\varnothing 50$  mm и три криласта) може се постављање водомера извршити у одговарајућем шахту.

- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

#### Пословне објекте

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.

- Уколико је пословни објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта.

- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.

- Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће преко постојећег заједничког канализационог система са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Оријентација канализацијом прихваћених вода биће, као и до сада, према колектору изграђеном дуж Булеvara Михајла Пупина, профила  $\varnothing 135/90$  cm.

Планом се предвиђа у већем делу изградња нове канализационе мреже, с обзиром да је постојећа дотрајала и неодговарајућег-нижег нивелационог положаја.

Изградња нове секундарне канализационе мреже предвиђа се у улицама: Илије Огњановића, Константина Данила, Игњата Павласа и Пионирској.

Планирана секундарна канализациона мрежа биће профила од  $\varnothing 250$  до  $\varnothing 400$  mm.

Постојећа примарна канализациона мрежа је профила  $\varnothing 130/90$  cm и у потпуности се задржава.

Предвиђа се и измештање дела постојеће канализационе мреже према положају инсталација дефинисаних у попречним профелима улица.

Планирана канализациона мрежа ће у потпуности задовољити потребе одвођења укупних вода.

Положај планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водовода и канализације" у Р 1:1000.

#### Услови за прикључење

- Предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко канализационе мреже на парцели корисника.

- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

- Уколико су предвиђени пасажи на објектима вишепородичног становања, димензије пасажа треба да су 3,5 x 4,0 m, ради пролаза интервентног возила а подлога пасажа мора бити тако изведена да прими притисак од тешког саобраћаја.

- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за препумпавање који су у надлежности корисника.

- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 76,40 м н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 73,00 м н.в.

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

## **2.4.2. Енергетика**

### **Снабдевање електричном енергијом**

Снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање овог простора електричном енергијом је ТС 35/10 kV "Центар" (ТС 110/20 kV "Центар") и делом ТС 35/20 kV "Подбара".

Напајање електричном енергијом постојећих и планираних садржаја је решено са четири постојеће дистрибутивне трансформаторске станице: ТС 10/0,4 kV "СДК" (власништво трећих лица) и ТС 10/0,4 kV "Радио Нови Сад" (власништво трећих лица), ТС 10/0,4 kV "Дом културе" и ТС 10/0,4 kV "Пионирска".

Ове трансформаторске станице потребно је реконструисати и припремити за рад на 20 kV напонском нивоу, тако да лакше пређу на рад на ТС 110/20 kV "Центар" када она буде изграђена и пуштена у погон.

На графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000 дат је положај електроенергетске мреже.

### **Услови за прикључење на електроенергетску мрежу и то за:**

#### **Пословне објекте**

Прикључење већих пословних објеката извести на постојећу (планирану) електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

### **Вишепородичне стамбене објекте**

Прикључење вишепородичних стамбених (стамбено-пословних) објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом (реконструкцијом) још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

### **Снабдевање топлотном енергијом**

Снабдевање топлотном енергијом постојећих и планираних садржаја решено је из градског топлификационог система. Од топлане "Исток" Косовском улицом, затим Змај Јовином улицом, преко Трга слободе изграђен је магистрални вреловод. У улицама Модене, Дунавској и Игњата Павласа изграђен је огранак магистралне вреловодне мреже са ког се топлотном енергијом снабдевају вреловоди у улицама које су обухваћене овим планом.

Током 2002. године извршена је реконструкција магистралног вреловода у улици Модене и на Тргу слободе (веза са магистралним вреловодом), тако да су се стекли услови за квалитетно снабдевање топлотном енергијом овог подручја у наредном периоду.

Примарна вреловодна мрежа је изграђена таквих димензија да има довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих планираних садржаја.

Да би сви планирани садржаји имали на квалитетан начин решено снабдевање топлотном енергијом, неопходно је извршити реконструкцију делова или доградњу делова разделне вреловодне мреже, односно вреловодних прикључака на местима како је то планом предвиђено.

Правци изградње планиране енергетске инфраструктуре дати су на графичком приказу "План енергетике" у Р 1:1000.

### **Услови за прикључење на градски топлификациони систем**

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката предвиђених за вишепородично становање као и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстаницу у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана". Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег (планираног) вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

## **2.5. Телекомуникације**

Подручје које је обухваћено планом повезано је на аутоматску телефонску централу преко подземне

мреже телефонских каблова у ободним улицама. У том смислу је предвиђено повезивање објеката на постојећу мрежу. Број нових телефонских прикључака директно ће зависити од намене постојећих и планираних објеката на овом подручју. Постојећа мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

### Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

### 2.6. Регулација зелених и слободних површина

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати.

Дрвореде који нису потпуни треба допунити садницама исте врсте како би се постигао континуитет и уједначеност. Двострани дрворед на Булевару Михајла Пупина, на проширеном зеленом острву, добиће још по један ред садница липе, чиме ће бити остварен наставак и завршница четвороструког дрвореда од Варадинског моста до раскрснице са новопробијеном улицом Игњата Павласа. Северна режисијска трака укључиће се на Булевар Михајла Пупина тако што ће пресећи зелено острво. На том месту уклониће се младо стабло липе и преместиће се на прво упражњено место у дрворедном низу.

Пробијањем улице Игњата Павласа и спајањем са улицом Жарка Зрењанина, уклања се зелена површина која је сада завршница следеће улице. На тој новој раскрсници формираће се зелена острва, уређена цветњацима, полеглим шибљем и декоративним дрвећем, на местима где саобраћајни услови то дозвољавају.

На слободним површинама, где није могућа садња високе и ниске вегетације, предлаже се поставка озелењених декоративних жардињера.

### 2.7. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије саобраћајница се задржавају, изузев у Пионирској улици, парцела број 66. Део парцеле број 66, под степеништем, припада се објекту, тј. парцели број 58.

Јавно грађевинско земљиште је:

- Улица Илије Огњановића, део парцеле број 37,
- Улица Игњата Павласа, део парцеле број 7733,
- Улица Пионирска, део парцеле број 66
- Булевар Михајла Пупина и улица Модене, део парцеле број 7732,
- Комплекс јавних служби, целе парцеле број 38, 39 и 52,
- Трансформаторска станица, цела парцела број 44/2.

Постојећа парцелација се задржава. Парцели под објектом потребно је припојити површину под степеништем, а уколико степениште није снимљено, претходно га снимити.

### 2.8. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,70 до 78,60 м.

Планом нивелације постојећи терен се задржава. Нагиби се крећу од 0,06 до 0,55%.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелете, осовине саобраћајница и нагиби нивелета.

### 3. БИЛАНС ПОВРШИНА

У простору који је обухваћен планом утврђен је, према изложеном концепту намене површина, следећи биланс површина:

НАМЕНА ПРОСТОРА	у ха
<b>Јавне површине (јавно грађевинско земљиште)</b>	<b>1,54</b>
Комплекси јавних служби	0,56
Улице	0,98
<b>Остале површине (остало грађевинско земљиште)</b>	<b>0,88</b>
Становање - вишепородично	0,86
Пословање	0,02
<b>Укупно</b>	<b>2,42</b>

а дефинисаним просторним концептом остварени су следећи урбанистички показатељи:

### УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Бруто површина блокова	2,42 ха
Нето површина блокова	1,44 ха
Површина под објектима	10 258 м <sup>2</sup>
Укупна развијена корисна површина	40 217 м <sup>2</sup>
Укупна површина стамбеног простора	21 402 м <sup>2</sup>
Укупна површина пословног простора	18 815 м <sup>2</sup>
Однос површина: становање/пословање	1 : 1,14
Индекс заузетости нето/бруто	0,71/0,42
Индекс изграђености нето/бруто	2,79/1,66
Број станова	155
Број становника	413
Просечна величина стана (бруто површина)	138 м <sup>2</sup>
Просечан број чланова домаћинства	2,66
Густина становања нето/бруто	286/171 ст/ха



## 4. РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА

### 4.1. Правила, услови и ограничења за уређење простора и грађења

Правила, услови и ограничења за уређење простора и грађење су:

- Урбанистичка мрежа линија: грађевинске линије поклапају се са регулационим линијама саобраћајница сем у случају објекта Студија "М" у Пионирској број 2 (постојећи објекат).

- У случајевима потпуне реконструкције (замене) постојећег објекта, нов објекат поставити на грађевинску линију у целој ширини парцеле.

- Висина објеката који се надограђују дефинисана је бројем надземних етажа и висином поткровне етаже.

- Подрумска етажа може се градити у случају реконструкције уколико терен и ниво подземних вода то омогућује, а обавезно се намењује за нестамбене садржаје: гаражирање возила, пословање или помоћне просторије.

- Поткровна етажа у објекту који се надограђује или реконструише дефинисана је према висини венца реперног објекта:

- Пионирска број 4 - ката слемена мора бити нижа од коте венца објекта у Пионирској број 2, а венац поставити тако да се омогући и постављање вертикалних прозора на уличној фасади и потребна косина кровне конструкције двоводног крова према условима за положај слемена,

- Константина Данила број 4 - у случају замене објекта, ката венца не сме бити виша од коте венца реперног објекта у Константина Данила број 2,

- Константина Данила број 4 и број 2 - улична фасада поткровне етаже мора бити повучена од уличне фасаде објекта за 4 m, осим степенишне вертикале која се надограђује у вертикалној равни са постојећим степеништем.

Кров надограђене етаже мора бити плитак, а може бити двоводан или једноводан са сливном равни према дворишту.

Обликовање поткровне етаже мора бити у сагласју са обликовањем и архитектуром постојећег објекта.

- Допушта се само доградња тераса са дворишне стране уколико изградња не захтева препарцелацију, а дубина доградње је максимално 1,2 m.

- У случају потпуне реконструкције, не допушта се на уличној фасади изнад приземља формирање конзолних елемената (балкона, еркера, доксата и друго).

- Потпуна реконструкција (замена) објекта подразумева да је реконструисани габарит исти као постојећи по облику и величини, што значи да се искоришћеност парцеле не мења.

- Уређење слободних неизграђених површина у двориштима са пасажом или могућношћу колског приступа кроз пасаж на суседној парцели усмерити у правцу обезбеђења површина за паркирање и формирања површине за смештај контејнера за смеће, као и формирања зелених површина уколико постоје просторне могућности. Могуће је планирати изградњу паркинга уместо постојећих шупа ако је то у интересу станара зграде у Пионирској број 2.

- Постојећи објекти који се задржавају и не мењају спратност могу се реконструисати у складу са условима урбанистичке заштите, осим у улици Игњата Павласа број 3 где се допушта доградња постојећих етажа чија је површина мања од габарита објекта према графичком приказу. Назидак према улици, облик крова и излаз на кров задржава се у постојећем облику.

### 4.2. Правила парцелације

Све постојеће парцеле задржавају се у постојећим границама, што је у складу са условима урбанистичке заштите.

### 4.3. Правила и услови заштите амбијенталних целина и непокретних културних добара

Простор унутар границе плана у целини је обухваћен урбанистичком заштитом, али се ниједан од елемената градитељског наслеђа (објекат, зона, споменик итд.) не налази у регистру заштићених културних добара. На овом простору није утврђено постојање археолошких налазишта.

Надморска висина, односно присуство бара и ритова у ранијим периодима на овом простору, као и садашњи степен изграђености објеката и инфраструктуре не указују да се овде могу очекивати археолошка налазишта (насеља и гробља). Међутим, таква ситуација не искључује појаву остава и усамљених грובהа, те се сходно томе извођач обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, без одлагања радове прекине и о налазу одмах обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не оштети или уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је нађен.

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада донео је одлуку да покрене поступак утврђивања да су непокретности на следећим локацијама културна добра;

- Улица Илије Огњановића број 1 и 3

- Улица Модене број 5 и 7,

- Улица Игњата Павласа број 8,

- Улица Игњата Павласа број 3 и 5

- Булевар Михајла Пупина број 9, 11, 13, 15, 17, 19 и 21,

- Улица Пионирска број 2 и 8.

У случају доношења одлуке о утврђивању ових непокретности за културна добра, режим установљен планом неће се примењивати него ће се применити услови утврђени одлуком о утврђивању културног добра како објекта, тако и заштићене околине.

### 4.4. Правила заштите од елементарних и других опасности у миру и рату

#### 4.4.1. Заштита у случају ратне опасности

Простор обухваћен планом у целини је обухваћен урбанистичком заштитом. У оквиру категоризације постојећих објеката утврђена је за сваку категорију врста обавезе у погледу изградње сконишта и то:

**за категорију А:** склониште се не предвиђа;

**за категорију Б:** склониште се мора градити уколико је у питању потпуна реконструкција (замена). Уколико је у питању само доградња или (и) надоградња, склониште се не предвиђа, користи се ојачање подрума;

**за категорију Ц:** уколико се гради нови објекат, склоништа се граде у складу са прописима за 50% становника или (и) 2/3 од највеће смене запослених. Објекти који имају локале морају имати склониште решено на такав начин (повучено од улице) да се непосредна веза јавног уличног простора (тротоара) и локала несметано остварује (без много степеница). Уколико је склониште потпуно испод нивоа терена, положајно се не условљава.

За све случајеве кад из услова урбанистичке заштите следи обавеза изградње склоништа примењују се услови за I степен угрожености који је утврђен за зону којој припадају блокови обухваћени овим планом.

У овој зони предвиђена је изградња двонаменских склоништа основне заштите, обима заштите 200 кПа. Склониште се може градити и као заједничко за више објеката уколико се инвеститори о томе договоре и динамички ускладе. Уколико се предвиди већи капацитет за најмање 20%, инвеститору се може омогућити изградња склоништа обима заштите 100 кПа. Ако се ради о мањим објектима (до 20 мањих станова, за које се по нормативу предвиђа 25 особа), може се омогућити изградња склоништа допунске заштите. Изузетно, ако се ради о реконструкцији објеката који имају подрумске просторије које се могу по техничким прописима прилагодити у заштитне објекте, инвеститорима се може, уз стручни надзор, и то омогућити.

#### 4.4.2. Заштита од елементарних непогода

##### Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових или реконструкције постојећих објеката морају се поштовати услови из Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максимално очекиваног удара интензитета 8° MCS.

##### Заштита од пожара

У циљу заштите од пожара, приликом пројектовања нових или реконструкције постојећих објеката елиминисати ризике од настанка пожара и могућности за ширење пожара ако до пожара ипак дође. У том смислу треба применити све важеће прописе за пројектовање из ове области.

#### 4.5. Услови за кретање хендикепираних особа

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање хендикепираних особа и то:

- у стамбеним и пословним објектима обезбедити приступ хендикепираним особама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 8-5%,

- уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест димензионисати тако да омогући несметано кретање хендикепираних особа - окна лифта минимум 110/140 см, излазни подест минимум 140 см.

#### 5. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом за јавне површине и за изградњу објеката од општег интереса, намењени су следећи простори:

- комплекс јавних служби 0,56 ha
- улице 0,98 ha.

У складу са Законом о планирању и изградњи наведене површине ће се одредити за јавно грађевинско земљиште.

У средњорочном периоду, на простору који је обухваћен овим планом, приоритетни су следећи радови на уређивању јавног грађевинског земљишта:

- реконструкција раскрснице Булевара Михајла Пупина и улице Модене
  - реконструкција водоводне мреже
  - реконструкција канализационе мреже.
- Финансирање радова и уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта
  - накнаде за коришћење грађевинског земљишта
  - закупнине за грађевинско земљиште и
  - других извора у складу са законом.

#### 6. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућено је издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- |   |        |
|---|--------|
| 1) Генерални план Града Новог Сада до 2021. године  |        |
| 2) Катастарски план са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације | 1:1000 |
| 3) План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са наменом површина                 | 1:1000 |
| 4) План саобраћаја са нивелацијом и режими изградње                                       | 1:1000 |
| 5) План водовода и канализације   | 1:1000 |
| 6) План енергетике  | 1:1000 |
| 7) План озелењавања   | 1:1000 |
| 8) Профили саобраћајница  | 1:1000 |

План детаљне регулације блокова између улица Илије Огњановића, Константина Данила, Пионирске, Булевара Михајла Пупина и улице Модене у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет

примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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: 35-40/2003-I-9  
30. децембар 2003. године  
НОВИ САД

*Председник*

**Борислав Новаковић, с.р.**