



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 24

НОВИ САД, 14. јул 2006.

примерак 140,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

331

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада, број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 14. јуна 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕР II У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Положај, место и улога простора обухваћеног планом детаљне регулације радне зоне Север II у Новом Саду

Поред становања и низа јавних функција, пословање заузима видно место у структури града, па је неопходно да се просторно обезбеде услови за његов смештај. У Новом Саду су Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001, 12/2003 и 10/2006) (у даљем тексту: Генерални план) за пословање резервисани одређени простори и то: у радним зонама, на улазним правцима у град, на појединачним локалитетима у оквиру других градских функција и у оквиру породичног становања. Највише простора за привреду резервисано је у радним зонама, и то уз Дунав и Канал Дунав - Тиса - Дунав, а налазе се и ван водених површина као што су радне зоне "Запад" и на "Римским Шанчевима".

Северна радна зона града налази се на левој и десној обали Канала Дунав-Тиса-Дунав и левој обали Дунава, низводно од ушћа Канала у Дунав.

Радна зона Север подељена је на четири дела, с тим што свака носи посебан број ради лакше оријентације.

Радна зона Север II налази се између Сентандрејског пута, Пута Новосадског партизанског одреда, делом ограде Алмашког гробља, железничке пруге која из ранжирне станице иде према Сомбору и Суботици, и десне обале Канала Дунав - Тиса - Дунав.

Зона је формирана приликом израде првог послератног Генералног урбанистичког плана (1950. год.) и веома је привлачна за инвеститоре због близине града, могућности повезивања на примарну градску инфраструктуру, као и могућности повезивања на друмски,

водни и једним делом железнички саобраћај. Терен зоне је у благом нагибу у правцу север - југ.

Преко подручја ове радне зоне планиран је важан део саобраћајно-инфраструктурног система града. То је део магистралне саобраћајнице која је планирана по траси бивше Суботичке пруге са везом на пут Е-75.

План детаљне регулације радне зоне Север II у Новом Саду (у даљем тексту: план) доноси се за целину ове зоне.

1.2. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом са простором у окружењу

Радна зона Север II се југозападном страном ослања на новосадски железнички чвор, односно на ранжирну и теретну станицу са којих је обезбеђен приступ комплексима радне зоне Север II, који су у директном контакту са овим станицама ("Лимпродукт", "Војводинашпед", "Папир-сервис").

Са североисточне стране ове радне зоне је Канал Дунав - Тиса - Дунав, на чијој се левој обали налази радна зона Север I. На делу Канала на км 4+350 налази се бродска преводница којом се регулише ниво воде у Каналу узводно од преводнице. Површина воденог огледала прилагођена је двосмерном саобраћају, с тим што се у низводном делу, на левој обали налази и бродска окретница.

На југоисточној страни зона се наслања на ограду Алмашког гробља и на Трг мира. Радна зона је регулацијом Сентандрејског пута, ширине 60 м, и садржајима из области пословања одвојена од стамбене зоне.

1.3. Ограничавајући фактори који утичу на концепт и начин грађења простора

За постављање концепта плана поред програмских елемената потребно је сагледати и ограничавајуће факторе који утичу на поједина решења у радној зони Север II.

Као ограничавајући фактор издваја се саобраћајно - инфраструктурни коридор у западном делу радне зоне, са површинама резервисаним за саобраћај и далеководе.

Како су делови саобраћајне и електро мреже планирани као надземни објекти, то је код утврђивања намене простора узет и тај моменат у обзир.

Изградњом "обилазнице" око Алмашког гробља откљено је једно од ограничења које је постојало у време израде важећег регулационог плана радне зоне.

Дуж Канала, у радној зони, резервисани су простори за пролазак дела друмске и железничке мреже и остале пратеће инфраструктуре. То је ограничење за један број привредних предузећа, чији су комплекси изашли до обале Канала, било бесправно или са привременим одобрењем. Њихово враћање на линију регулације коридора уз Канал утицало је и на решења унутар комплекса.

Највећи део радне зоне Север II покривен је већим комплексима чије се границе углавном задржавају, или се врши препарцелација, у складу са новом организацијом у оквиру постојећих граница. Све ове промене треба уклопити у ново просторно решење, обухватајући и све слободне и јавне површине.

2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА, ПОВРШИНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ЗА КОЈИ СЕ ДОНОСИ ПЛАН

2.1. Граница обухвата плана

Грађевински рејон, који је обухваћен планом, обухвата простор у КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на подручју КО Нови Сад IV, која се налази на пресеку регулационе линије железничке пруге Нови Сад - Суботица (парцела број 2398) и линије која је паралелна са улицом чија је осовина одређена тачкама број 1424 и 1255, а на одстојању од 25 м северно од осовине саобраћајнице и пресеца парцеле број 2395 и 879. Идући у правцу југоистока, граница се поклапа са описаном линијом и са подручја КО Нови Сад IV прелази на подручје КО Нови Сад I, пресецајући парцелу број 10667/1 до пресека са правцем повученим из осовинске тачке број 6652 управно на осовину канала. Даље граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани правац до пресека са осовином канала, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину канала до пресека са правцем повученим из осовинске тачке број 1187 управно на осовину канала. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати претходно описани правац до пресека са правцем паралелним осовини саобраћајнице на растојању од 25 м, наставља тим правцем до пресека са северном регулацијом планиране пруге, коју прати до пресека са осовином Сентандрејског пута. Граница се затим ломи ка југу, поклапајући се са осовином Сентандрејског пута до осовинске тачке број 979. Даље, граница скреће у правцу запада до пресека западне границе парцеле број 3345/1 и осовинског правца дефинисаног осовинским тачкама број 979 и 10132. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 3345/1 до јужне регулације продужетка Партизанске улице по међи парцела број 3346/2 и 3346/1, затим се поклапа са међом парцела број 3347/3, 3347/1, 10402/11 и 10402/9 до ограде Алмашког гробља, ту скреће ка северозападу, па ка југозападу и истоку, заобилазећи парцелу гробља, а обухватајући парцеле број 3863, 3862, 3860, 3859 и 3858. Граница се даље поклапа са оградом комплекса "Новотранс" у правцу запада до улице Корнелија Станковића, и пресеца је у правцу тромеђе парцела број 10605/2, 10605/4 и 10605/3. Из ове тачке граница се поклапа са регулацијом Индустијске улице у правцу североистока до међе парцела број 3850/9 и 10605/4, и скреће ка северозападу по североисточним међама парцела број 10604/4, 10602/2, 10597/3, 3377/2 и 2246/1, и прелази на подручје КО Нови Сад IV. На подручју КО Нови Сад IV граница се поклапа са југозападним међама парцела број 481, 483/1, 484/2, 844/8, тим правцем пресеца парцеле број 462, 460/3 и 460/1, польски пут (парцела број 2365) и парцелу број 2402, затим се поклапа са северном међом парцеле број 2402 до североисточне међе парцеле број 2398 (железничка пруга Нови Сад - Суботица). Идући у правцу северозапада граница се

поклапа са североисточном међом пруге до тачке која је одређена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 266,96 ha.

2.2. Подела простора на јавно грађевинско и остало земљиште

Једну четвртину простора у границама плана радне зоне Север II заузимају јавне површине, а односе се на просторе у регулацији саобраћајница и на комуналне објекте.

Регулације саобраћајница дефинисане су зависно од карактера саобраћајнице и од потребног простора за пролазак примарне инфраструктуре. Планом су одређене ширине регулација, а самим тим димензионисан је један део јавних површина у области саобраћаја.

Други део у области саобраћаја односи се на железничко-друмски коридор уз десну обалу Канала, са везом на новосадски железнички чвор.

У део јавних површина ушли су постојећи и планирани простори који су предвиђени за значајне градске комуналне објекте. То је постојећи простор ТС "Индустијска", уз Привредникову улицу и планирани комплекс за припрему и прераду технолошке воде који се налази у западном делу радне зоне Север II.

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

саобраћајнице: целе парцеле бр. 420/1, 420/2, 421/4, 421/8, 421/9, 423/4, 450/4, 483/8, 484/2, 844/4, 844/6, 844/7, 844/8, 845/8, 855/63, 2369, делови парцела бр. 410, 411/1, 412/1, 412/5, 418/1, 419/1, 421/1, 423/1, 423/2, 424/1, 425/1, 425/2, 426/1, 426/2, 427/1, 427/2, 428/1, 428/2, 429/1, 429/2, 429/4, 429/5, 430/1, 430/2, 431/1, 431/2, 432/1, 432/2, 432/3, 432/4, 433/1, 433/2, 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 436/1, 436/2, 436/3, 436/4, 437/1, 437/2, 438/1, 438/2, 439/1, 439/2, 441, 449/2, 450/2, 451/2, 451/4, 451/5, 452/1, 453, 454/1, 454/2, 454/3, 455/1, 455/2, 456, 457/1, 457/2, 458, 459, 460/1, 460/2, 460/3, 461, 480/1, 483/1, 483/7, 844/2, 845/1, 855/62, 2365, 2366, 2367, 2368, 2370, 2371, 2372, 2373, 2395 у КО Нови Сад IV; целе парцеле бр. 2222/3, 2234/1, 2236/1, 2236/3, 2237/3, 2242/6, 2244/3, 2248/3, 2248/5, 2249/3, 2249/4, 2250/3, 2251/3, 2252/3, 2253/3, 2257/6, 2258/6, 2258/8, 2259/5, 2259/7, 2260/9, 2264/6, 2265/1, 2266/1, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271/4, 2274/3, 2285, 2287, 3344, 3345/1, 3345/4, 3345/5, 3346/3, 3347/4, 3348/2, 3348/3, 3349/5, 3353/1, 3366, 3850/11, 3850/13, 3853/1, 3854/6, 3857/5, 3864/7, 5856/2, 10401/2, 10402/10, 10402/12, 10402/13, 10402/14, 10605/7, 10605/9, 10682/2, 10683/1, делови парцела бр. 2255/2, 2256/4, 2259/6, 2262/5, 2262/9, 3345/2, 3352/1, 3854/3, 10402/3, 10405/5, 10667/1 у КО Нови Сад I;

- обала канала: делови парцела бр. 410, 411/1, 412/1, 424/1, 425/2, 426/2, 427/2, 433/2, 434/2, 435/2, 436/3, 436/4, 437/2, 438/2, 439/2, 450/2, 451/2, 452/1, 453, 454/2, 2395 у КО Нови Сад IV и део парцеле број 10667/1 у КО Нови Сад I;

- прерада технолошке воде: делови парцела бр. 454/1, 454/2, 454/3, 455/1, 455/2, 456, 457/1, 457/2, 459, 460/1, 2366, 2365, 2367, 2370, 2371, 2372, 2373, 2395, 2402 у КО Нови Сад IV;

- црпна станица: целе парцеле бр. 10667/3, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279/4 у КО Нови Сад I;

- зелене површине: делови парцела бр. 412/1, 483/1, целе парцеле број 411/2, 412/8 у КО Нови Сад IV и део парцеле број 2245/4 у КО Нови Сад I;

- трансформаторска станица: цела парцела број 2231 и део парцеле број 2222/13 у КО Нови Сад I;

- гробље: цела парцела број 3852 у КО Нови Сад I;

- гасна мерно регулациона станица: део парцеле број 2245/4 у КО Нови Сад I;

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела " у Р 1:2500, важи графички приказ.

Сви простори у оквиру радне зоне Север II, ван јавних површина припадају осталом грађевинском земљишту. То су пре свега постојећи производни комплекси из области металне, хемијске, прехранбене, текстилне индустрије, из области грађевинарства и комуналне и саобраћајне привреде. Остале површине обухватају и све слободне и неизграђене површине намењене за индустрију и производно занатство.

У ове слободне површине улази и простор у петљи градске магистралне саобраћајнице, која иде трасом суботичке пруге до везе са аутопутем (Е-75). Предвиђено је да се простор унутар петље користи за пословне садржаје, посебно за ауто-сервисе и складишта, рачунајући и грађевински материјал.

Проласком "обилазнице" око Алмашког гробља, постојећи простор је подељен на две целине. Једна је северно од комплекса "Новотранс", а друга између комплекса "Јужна Бачка", Индустријске улице и "обилазнице". Ове површине намењене су за пословне садржаје из области трговине, саобраћаја и занатства.

У оквиру граница плана радне зоне Север II, увучено у локацију предузећа "Номега" налази се Назаренско гробље. Ово гробље је под заштитом, као споменичка целина.

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Програмски елементи за израду плана добијени су из више извора. Њихова провера извршена је кроз анкету са корисницима зоне, путем интервјуа и прегледом постојеће урбанистичке документације.

Из анкете је констатовано да већина предузећа задржава производну структуру, неки чак и проширују делатност. Задржавају се сви слободни простори у границама комплекса, било за проширење делатности или за изградњу нових погона са новим технологијама. Такође, приватизацијом долази до промене структуре како у технолошком делу тако и у простору, па се може очекивати и сасвим нова прерасподела простора унутар појединих комплекса. Битно је да ће се и реструктурирањем задржати пословни садржаји из области секундарног и терцијарног сектора, уз примену прописа о заштити животне средине, односно уз израду одговарајуће стратешке процене везане за заштиту средине.

Прикључење на градску инфраструктурну мрежу је задовољавајуће, с обзиром да је радна зона Север II једна од најопремљенијих зона примарном мрежом.

Изградњом Северне улице и индустријског колосека, који се пружају паралелно са Каналом, саобраћајна повезаност радне зоне са градским и ванградским подручјем била би знатно побољшана.

Запосленост на постојећим локалитетима није велика и креће се испод 100 радника по хектару.

Сви ови програмски елементи добијени из анкете указују да у постојећем делу, тренутно нема значајних промена, осим код простора око "обилазнице".

Поред ових наведених елемената, дати су подаци о укупној величини локалитета, о делу који се користи, колико је од тога изграђено као и начину повезивања на саобраћајну и осталу комуналну инфраструктуру.

Све промене у постојећем делу (граница комплекса "Будућност", препарцелација простора западно од комплекса "Мотинс", промена намена појединих постојећих комплекса) су саставни део програмских елемената за израду плана.

Слободни простори се планирају за смештај и других делатности секундарног и терцијарног сектора, а стимулисаће се завршетак започетих целина, према програмима корисника простора, уз примену прописа о заштити животне средине.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Подела на зоне, грађевинске блокове и друге просторне целине и њихове карактеристике

Основна подела простора је на северну и јужну зону. Северна зона обухвата простор од планиране саобраћајнице која пролази поред северозападне границе комплекса "Новкабел" и "Петар Драпшин" до регулације пруге Суботица - Нови Сад, односно простор југозападно од преводнице, у коме је највише слободних и неизграђених површина. Јужна зона покрива простор од планиране саобраћајнице поред комплекса предузећа "Новкабел" до осовине Сентандрејског пута, односно простор југоисточно од преводнице, обухватајући и будући пристан на Каналу у правцу комплекса "Петар Драпшин". Карактеристика овог простора је његова скоро потпуна заузетост привредним комплексима и што се на њему налази једна од важних градских раскрсница Сентандрејског пута и продужетка Партизанске улице у виду "обилазнице" око Алмашког гробља.

Наредна подела је по блоковима, с тим што у северној зони постоје два а у јужној три блока.

Блок I - налази се између улице Привредникове и границе зоне према каналу. У овом блоку поред већ формираног комплекса ("Албус", "Необус", "НИТ", "Нива", "Будућност") налази се највише слободних и неизграђених површина радне зоне Север II. Преко овог блока прелази и саобраћајно-инфраструктурни коридор.

Блок је делимично инфраструктурно опремљен.

Блок II - је просторно мањи, а налази се између улице Привредникове и Пута Новосадског партизанског одреда. Велики део простора заузимају већ изграђени производни комплекси ("Папир-сервис", "Гуминс", "Стандард", "Мотинс"). Блок је повезан на друмски, а делимично и на железнички саобраћај. У блоку постоји примарна инфраструктурна мрежа.

Блок III - је просторно потпуно дефинисан са већ изграђеним комплексима ("Новкабел" и "Петар Драпшин"). Налази се између Пута Новосадског партизанског одреда и границе радне зоне "Север II" према Каналу, обухватајући и део Канала у правцу комплекса "Петар Драпшин". У оквиру овог блока налази се и црпна станица "Сајлово", хидротехнички објекат за одвођење атмосферских вода како радне зоне Север II и дела Новосадског железничког чвора тако и са Детелинаре и Сајлова. Саобраћај у овом блоку се одвија друмским транспортом. Блок је повезан на примарну инфраструктуру радне зоне.

Блок IV - налази се између улица Новосадског партизанског одреда, Индустијске и Сентандрејског пута све до границе радне зоне "Север II" према Каналу. У овом блоку се налазе комплекси различитих врста делатности: индустрије ("Млекара", "Новопак", "Новкабел - Машиноградња"), и грађевинарства ("Неимар" и "Канал") као и један мањи слободан простор јужно од комплекса "Канала". Саобраћај, у овом блоку, везан је на друмски транспорт, а инфраструктурно за примарну мрежу радне зоне Север II.

Блок V - налази се између Пута новосадског партизанског одреда и јужне границе радне зоне Север II. У блоку се издваја неколико дефинисаних и заокружених комплекса ("Лимпродукт", АТП "Војводина", "Чистоћа", "Нафтагас-промет", "Новотранс", "Панонијатранс", "Електровојводина - Јужна Бачка") као и простори настали проласком "обилазнице" око Алмашког гробља и локалитета "Номега". Сви ови простори су ослоњени на друмски саобраћај, а поједини, који се ослањају на новосадски железнички чвор, и на железнички саобраћај.

Примарна инфраструктурна мрежа постоји у регулацији ободних саобраћајница око овог блока.

4.2. Основна концепција намене површина

Основна концепција сагледана је кроз следеће поставке:

- Сви формиран комплекс у радној зони Север II задржавају се у постојећим границама, осим оних који ће се препарцелисати;

- Слободне површине западно од локалитета "Нива" се прихватају како је то дато у претходној урбанистичкој документацији;

- Поштујући поставке Генералног плана и Регулационог плана радне зоне "Север II" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 15/2001 и 12/2003), планира се простор за индустријски водовод, са предложеним садржајима у технолошком пројекту;

- Слободне површине, ван регулација саобраћајница и инфраструктурних коридора намењују се за радне активности из области секундарног и терцијарног сектора. То се односи и за постојеће комплексе, уколико мењају намену;

- Простор унутар петље саобраћајнице која иде трасом Суботичке пруге до везе са Аутопутем користиће се за пословне садржаје, посебно за ауто-сервисе и складишта, рачунајући и грађевински материјал;

- За постојеће комплексе који се ослањају на слободне површине постоји могућност проширења;

- Трасе Северне улице и индустријског колосека ће се водити паралелно каналом и повезати са новосадским железничким чвором;

- Издвојене су и јавне од осталих површина;

- Ослањајући се на већ изграђену инфраструктурну мрежу планирани су делови мреже који ће са постојећом чинити целину.

Из свих основних намена, садржаја и полазних претпоставки формирана су правила за уређење и грађење простора радне зоне.

Посебан део, уз основни концепт, односи се на унапређење и заштиту животне средине. Тако је за лоцирање неких делатности у зони потребно урадити процену утицаја на животну средину, са свим техничко-технолошким карактеристикама те делатности, и свим могућим факторима који утичу на окружење.

4.2.1. Простори јавних површина и јавних објеката и условим за њихово уређење

Велики део простора радне зоне Север II заузимају јавне површине, а обухватају саобраћајнице, инфраструктурне коридоре, комуналне површине и објекте и део водене површине Канала у правцу комплекса "Петар Драпшин".

У зависности од карактера саобраћајнице и потребног простора за пролазак примарне инфраструктурне мреже одређене су регулационе ширине саобраћајница, које се крећу у овој зони од 20,0 м до 50,0 м.

Регулација Привредникове улице (50 м) одступа од уобичајених регулација у зони јер се у овој улици налази и отворени канал система "Сајлово".

Као део јавних површина, обухваћени су и простори резервисани за железничко-друмски коридор уз десну обалу Канала, као и део који је у склопу решења новосадског железничког чвора и пруге за велике брзине, а налази се у западном делу радне зоне.

Значајно место у делу јавних површина има простор намењен за захват и прераду технолошке воде. Локалитет се налази на западном делу радне зоне Север II између саобраћајног коридора уз Канал и регулације железничког колосека за Суботицу.

Према инвестиционом програму индустријског водовода предвиђено је да се постројење изгради у три етапе, капацитета по 22.000 м³/дан, односно 250 л/сек.

У оквиру ове зоне је и простор трафостанице ТС "Индустријска" из које се електроенергијом снабдева највећи део радних зона Север I и Север II. Трафостаница се налази непосредно уз Привредникову улицу и планом је остављен простор за њено проширење. Посебно су издвојени простори за црпну станицу "Сајлово" и за мерно-регулациону станицу за гас.

4.2.2. Остали простори са урбанистичким условима за уређење

Поред простора за јавне намене, највећи део простора ангажован је за рад и пословање. У оквиру овог простора су сви постојећи производни комплекси, затим простори на којима се складишти роба и на којима се обављају делатности превоза путника и роба, као и слободне и неизграђене површине намењене за индустрију и производно занатство. За извештен број слободних површина урађена је усвојена урбанистичка документација, а један мањи део није до сада урбанистички разрађиван. За наведене просторе дају се основни подаци:

- Постојећи комплекс "Необус" налази се западно од будуће градске магистралне саобраћајнице, између регулација Северне улице и продужетка Привредникове улице. "Необус" се бави израдом аутобуских каросерија. Укупна површина комплекса је 10.20 ха од чега је под објектима 21.375 м². Планира се да се слободни део комплекса "Необуса" заједно са постојећом окретницом и паркингом одвоји за другу пословну намену. Прилаз садашњем и одвојеном делу комплекса је са продужетка Привредникове улице. За одвојени део планирана је саобраћајница (јавна површина) која се пружа дуж западне границе постојећег комплекса "Необуса" и спаја улице Привредникова и Северна. Планирано је да се комплекс прикључи и на индустријски колосек. Број запослених је 150 радника.

Комплекс предузећа "Албус" лоциран је у средишњем делу радне зоне Север II између регулација Северне и Привредникове улице. Основна делатност предузећа "Албус" је производња базних и хемијских производа, а пратећа делатност је прерада хемијских производа. Површина комплекса је 8,93 ха од чега је под објектима око 19.800 м². Уз источну границу, ван комплекса "Албуса" налазе се делови парцела број 413/1 и 413/3 површине од 7136 м², за коју комплекс "Албус" може да се повећа. Прилаз комплексу је из Привредникове улице. Према капацитету могући број запослених је око 800 радника.

Новосадска индустрија текстила ("НИТ") налази се такође у средишњем делу радне зоне Север II, између регулација Северне и Привредникове улице. "НИТ" се бави производњом свилених и памучних тканина. Заузима површину од 11.87 ха од чега је изграђено 14.200 м². На локалитету постоји део слободних површина, које корисник жели да врати Граду. Постоји могућност да се део простора препарцелише уз одређене промене у интерним комуникацијама. Прилаз локалитету је из Привредникове улице. Пун капацитет запослених је око 650 радника.

Са ослањањем на Привредникову улицу формиран је нови комплекс Индустрије санитетског материјала "Нива". Комплекс је делимично реализован и то са складиштем и једном етапом производног објекта. Укупна површина комплекса је 6.4 ха, с тим што је, с обзиром на тренутне потребе, корисник предложио да се део планиран за паркинг и управну зграду препарцелише и земљиште врати Граду. Та могућност постоји јер заузети и слободни део могу да функционишу посебно. Број запослених је око 330 радника, на свим локалитетима у граду (погони у улицама Косовској и Ђорђа Рајковића).

Предузеће за израду вијака, закивака и остале жичане опреме "Петар Драпшин" налази се западно од Индустријске улице, између регулације Северне улице и комплекса "Новкабел" са јужне стране. Површина комплекса је 10.38 ха, од чега је изграђено 20.270 м².

Све је већа тежња да се у постојећим комплексима искористе слободне површине до дозвољеног степена заузетости. То је урађено у комплексу "Петар Драпшин", препарцелацијом и увођењем нових корисника. Прихватајући технолошке и транспортне потребе а.д. "Петар Драпшин" везане за извоз производа и увоз сировина планиран је пристан на десној обали Канала у дужини која обухвата простор од границе црпне станице "Сајлово" до дела где почиње сужење Канала (око 300 м) уз коришћење планиране друмске и железничке саобраћајнице и уз услове и сагласности ЈВП "Воде Војводине".

У време рада пуним капацитетом "Петар Драпшин" је запошљавао око 386 радника.

Новосадска фабрика каблова ("Новкабел") налази се на углу улица Индустријске и Пута Новосадског партизанског одреда. Основна делатност ове индустрије је производња каблова и проводника, челичних ужади, шипки и капиларних цеви. Укупна површина комплекса је 29.95 ха од чега је изграђено 75.000 м² производног и 22.700 м² помоћног простора. Прилаз комплексу је из поменутих улица. Према капацитету могући број запослених је 3000 радника. Очекује се технолошка и просторна трансформација, све до издвајања појединих целина.

Моторна индустрија "Мотинс" бави се производњом делова за моторе са унутрашњим сагоревањем, као и ливењем разних делова од модификованог и модуларног лива, обојених метала, челика и разних легура.

Комплекс је површине 9,24 ха, налази се западно од комплекса "Новкабел" са прилазом са Пута Новосадског партизанског одреда. Максимални број запослених је 850 радника.

Уз раскрсницу Пута Новосадског партизанског одреда и Привредникове улице су локалитети "Стандард" и "Гуминс".

Предузеће "Стандард" се бави производњом предмета од: коже, текстила и пластичних маса. Прилаз је обезбеђен са саобраћајнице која је повезана са улицом Пут Новосадског партизанског одреда. У време рада пуним капацитетом запошљава око 130 радника.

"Гуминс" заузима простор северно од комплекса предузећа "Стандард" до регулације Привредникове улице. Бави се израдом предмета од гуме. Располаже простором од 2.19 ха на коме се налази производна хала и помоћни енергетски објекти. Прилаз је обезбеђен на исти начин као и за "Стандард". Број запослених је 120 радника.

Предузеће "Лимпродукт" налази се јужно од Пута Новосадског партизанског одреда и западно од Индустријске улице. Бави се производњом лимене амбалаже. Заузима површину од 10,13 ха. Под објектима је 20.200 м². Прилаз локалитету је са улица са којима се граничи, а како се са јужне стране наслања на новосадски железнички чвор, омогућена је и веза са железницом, преко индустријског колосека. Број запослених је око 400 радника. На слободном простору величине око 4 ха планиран је мега маркет "Метро".

Централни плац грађевинског предузећа "Неимар", својом дужином страном наслоњен је на регулацију Сентандрејског пута, а ужом на регулацију Северне улице и на комплекс "Новосадска млекара", са јужне стране. Површина комплекса је 11.69 ха, а прилаз је обезбеђен са Сентандрејског пута. Број запослених који раде у оквиру фабрике бетона и појединих погона је око 900 радника.

Предузеће "Новопак" припада металној грани и бави се производњом тешке амбалаже. Налази се северно од улице Пут Новосадског партизанског одреда и источно од Индустријске улице. Површина комплекса је 2,53 ха, а реализовано је 6.350 м². Прилаз је из улице Новосадског партизанског одреда. Запошљава око 330 радника.

"Новосадска млекара" се ослања на регулацију улица Пут Новосадског партизанског одреда и Сентандрејског пута. Делатност је производња прехранбених производа и освежавајућих пића, као и трговина на велико прехранбеним производима.

Површина комплекса је 3.26 ха од чега је изграђено 10.100 м². Прилаз је из улица Пут новосадског партизанског одреда и Сентаддрејског пута. Запослено је 330 радника.

Предузеће "Папир-сервис" бави се прикупљањем и прерадом секундарних сировина. Жељом корисника, простор од око 4.0 ха подељен је на четири мање површине, с тим да "Папир - сервис" остаје на једној парцели, са изграђеним објектом од око 4200 м². Прилаз комплексу је са Пута Новосадског партизанског одреда. Планиран је прикључак на индустријски колосек. Запослено је око 85 радника.

"Новкабел - машиноградња" налази се између регулације Индустријске улице и западне границе комплекса "Неимар". "Машиноремонт" је предузеће које је било у склопу ГП "Канал". Након њиховог раздвајања, једна половина парцеле припала је предузећу "Машиноремонт", која послује у саставу предузећа "Новкабел", а други део грађевинском предузећу "Канал". Од укупно 5.0 ха, "Машиноремонт" послује на око 2,0 ха, а "Канал" заузима један мањи део остатка простора. С обзиром да се предузеће "Канал" налази на више локалитета у граду, предлаже се да се на преосталом простору формира комплетан садржај предузећа "Канал".

Новосадско аутотранспортно предузеће "Новотранс" налази се западно од Алмашког гробља, са прилазом из улице Корнелија Станковића.

Површина локалитета је 5.8 ха. Комплексом су обухваћени сервис и енергетски објекти и паркинзи за паркирање теретних и путничких возила. Предузеће је у фази реструктурирања, односно приватизације. Након завршетка трансформације на комплексу биће могуће обављање делатности из области терцијарног сектора и производног занатства.

Аутотранспортно предузеће "Војводина" такође се налази у фази трансформације. Лоцирано је на раскрсници Сентаддрејског пута и улице Пут Новосадског партизанског одреда. Предузеће се бави превозом путника у друмском саобраћају. Комплекс је величине 5.7 ха. Под објектима је 5.500 м². Будућа намена је иста као и за "Новотранс".

Постојећи комплекс "Војводинашеда" има прилаз из Индустријске улице, и граничи се са новосадским железничким чвором и комплексом "Лимпродукт". Намењен је за пријем и царињење роба. Површина комплекса је 3.22 ха, и повезан је на друмски и железнички саобраћај.

Јавно комунално предузеће "Чистоћа" налази се јужно од комплекса АТП "Војводина", а бави се изношењем смећа, чишћењем јавних површина и превозом воде за пиће, у ванредним ситуацијама. На локалитету величине 1.40 ха одржавају се возила и контејнери за смеће и гаражирају се возила. Запослено је 358 радника.

Дирекција за транспорт "Нафтагас - промета". Налази се јужно од локалитета "Чистоће" и бави се друмским превозом нафте и нафтних деривата, уз одржавање возног парка. Површина је 1.6 ха, а број запослених је око 80 радника.

Део "Електровојводине" под називом "Јужна Бачка" налази се на углу улица Индустријске и Пут Новосадског партизанског одреда. Комплекс је намењен за гаражирање, сервисирање и складиштење возила и материјала

за градњу и одржавање електропостројења и инсталација. Комплекс је величине 3.70 ха. Број запослених је око 300 радника.

Поред ових већ формираних комплекса у зони постоје слободне површине за које је израђена и донета урбанистичка документација па се у том облику уноси у овај план.

Локалитет између комплекса "НИТ" и "НИВА" је величине 4.9 ха, подељен је на седам парцела приближно исте величине. Део парцела је у фази реализације предузећа ("Јанковић" и "Водоинсталатер"). Приступ парцелама је са интерне саобраћајнице, са везом на Привредникову улицу. Изграђеност парцела је 50%¹, спратност ВП до П+1. Грађевинска линија је за 5,0 м увучена у односу на регулациону линију прилазне саобраћајнице. На парцелама се планирају привредне делатности, које неће утицати на пословање "НИТ"-а и "НИВЕ".

Простор северозападно од комплекса "Мотинс" планираном саобраћајницом између Привредникове улице и улице Пут Новосадског партизанског одреда подељен је на две просторне целине. Даља подела, односно препарцелација била би на основу правила парцелације датих у плану.

На парцелама се планира изградња привредних делатности (из области терцијарног сектора и производног занатства). Грађевинска линија на парцелама дата је на 5,0 м од регулационе линије прилазне саобраћајнице. Степен заузетости је до 50%, спратност ВП или П+1.

Процена утицаја на животну средину радиће се за сваку врсту делатности која је обухваћена Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна израда процене утицаја или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" број 84/2005).

Слободан простор, западно од комплекса "Необус" намењен је за делатности из области индустрије, производног занатства и терцијарног сектора. Према Студији о могућем размештају делатности у радним зонама Новог Сада, у радној зони Север II могу се лоцирати погони индустрије неметала, погони металне и електроиндустрије, погони за прераду пластичних маса, затим погони за производњу финалних производа од дрвета, коже, тканине и папира, као и за прераду прехранбених производа. Такође се предлажу различити облици производног занатства везани за дрво, метал, текстил, кожу и пластичне масе, као и сви облици терцијарних делатности.

У блоку I, поред описаног простора, источно од комплекса "Необус" налази се слободан простор у петљи градске магистралне саобраћајнице која је планирана трасом Суботичке пруге до везе са магистралним путем Е-75 Суботица - Београд. Планира се да се простор унутар петље користи за пословне садржаје посебно за ауто - сервисе и складишта, рачунајући и грађевински материјал.

Проласком "обилазнице" око Алмашког гробља, постојећа привремена локација трговачког предузећа "Келвин" подељена је на две целине. Једна је између комплекса "Новотранс" и обилазне саобраћајнице, а друга између комплекса "Јужна Бачка", Индустријске улице и обилазне саобраћајнице. Прилаз првој целини планиран је са "обилазнице" једним краком (само десно скретање) уз границу предузећа "Новотранс".

¹ Изграђеност је повећана у односу на Регулациони план радне зоне Север II у Новом Саду из 2001. год. и то на основу измена и допуна Генералног плана Града Новог Сада до 2021. год.

Корекција у простору извршена је у делу чији је корисник предузеће "Номега".

Новодобијене површине, око "обилазнице" намењене су за пословне садржаје из области трговине, саобраћаја, производног и услужног занатства.

4.3. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Радна зона Север II има повољне саобраћајне услове за лоцирање привредних делатности које захтевају различите врсте саобраћаја. Планиране саобраћајнице нису све изграђене, и треба их реализовати за оптимално функционисање саобраћаја у радној зони. Зона је, преко Сентандрејског пута повезана на друмски саобраћај, са могућношћу изласка и на правац за Руменку, на железнички саобраћај, преко новосадског железничког чвора и на водни преко Канала Нови Сад - Савино Село.

Основу саобраћајног система радне зоне чине постојеће саобраћајне површине, које ће се попунити новим, а које ће бити у функцији корисника радне зоне. Реализовани део саобраћајне мреже чине улице: Пут Новосадског партизанског одреда, Индустијска, Привредникова и део Партизанске улице. Овим улицама, сви постојећи комплекси су повезани на друмски саобраћај. Везу на железнички колосек имају комплекси који су директно повезани на Новосадски железнички чвор. Дуж десне обале Канала користе се места за пристајање као товаришта углавном шлепова за превоз шљунка и песка.

Дуж Канала планира се изградња саобраћајнице (Северна улица) и индустријског колосека, који чине наставак правца из радне зоне Север III, с тим што се колосек повезује и на Новосадски железнички чвор. Планом је приказан попречни профил Северне улице. Њена осовина налази се на 14,00 m од границе појединих комплекса које излазе на Канал. Осовина колосека је на 11,50 m од осовине улице. До регулације коридора уз Канал од осовине колосека остаје још 24,50 m. На 7,00 m од осовине комплекса према Каналу формираће се фиксни део одбране од високих вода и то у виду одбрамбеног зида до коте 80,60 m н.в. Заштита од хиљадугодишње воде до коте 81,60 m н.в. биће мобилна као надградња на фиксни део одбране.

Пруга пролази испод моста на Сентандрејском путу. Чиста висина тог пролаза је 5,80 m, што одговара проласку композиције са електричном вучом.

У друмском саобраћају, поред поменуте саобраћајнице уз Канал и продужетка Привредникове улице, са планираном денивелисаном петљом која повезује планирану градску магистралну саобраћајницу са међународним путем Е-75 и Северном улицом, не планирају се знатније промене постојеће мреже у радној зони. То се односи на режим одвијања саобраћаја на основној саобраћајној мрежи. Анализа токова путничког и теретног саобраћаја показује да зона треба да буде повезана и преко Северне улице, а у циљу да се растерети Партизанска улица, односно да постоји и алтернативни улазни правац, са везом на Сентандрески пут.

Мрежа бициклических стаза започета је реализацијом бициклических стаза у улицама Партизанској, Индустијској и Пут новосадског партизанског одреда, и потребно је наставити са изградњом мреже бициклических стаза, како је дефинисано у графичком приказу. Уколико се укаже потреба постоји могућност да се раскрсница Индустијске улице и Пута новосадског партизанског одреда реши као кружна.

Мирујући саобраћај

И поред обезбеђене редовне линије јавног градског превоза, у радним шпичевима, постоји потреба да се у оквиру комплекса или у регулацији прилазних саобраћајница обезбеде паркинг места за путничке аутомобиле. У постојећим комплексима углавном су изграђена паркиралишта и такав начин решавања паркирања треба примењивати и убудуће.

На слободним површинама, где се планирају нови радни простори формираће се паркинг простори за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели. Постоји могућност да се у оквиру саобраћајне петље испод магистралне саобраћајнице, која води до пута Е-75 оформе комплекси паркиралишта.

4.4. Мрежа комуналне инфраструктуре

4.4.1. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко постојећег водоводног система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планира се изградња водоводне мреже у Северној улици, као и у продужетку Привредникове улице, са профилима од $\varnothing 150$ mm и $\varnothing 200$ mm.

Дуж саобраћајнице Пут Новосадског партизанског одреда планира се изградња примарног водовода, профила $\varnothing 500$ mm, односно измештање постојећег водовода, који се налази унутар комплекса "Новкабел".

Такође, у улици Пут Новосадског партизанског одреда планира се изградња водовода профила $\varnothing 300$ mm, који ће се везати једним крајем на постојећи водовод профила $\varnothing 500$ mm, у Привредниковој улици, а другим крајем на поменути планирани водовод профила $\varnothing 500$ mm, чија се изградња планира у улици Пут Новосадског партизанског одреда.

У планираним улицама предвиђа се изградња секундарног водовода, профила $\varnothing 100$ mm.

Реконструкцијом дотрајалих и изградњом планираних деоница обезбедиће се несметано снабдевање водом свих постојећих и будућих корисника.

Положај постојећих и планираних инсталација дат је на графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће преко постојеће канализационе мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планом се предвиђа сепаратни канализациони систем.

Отпадне воде биће оријентисане према постојећем колектору у Привредниковој улици чији су профили $\varnothing 600$ mm, $\varnothing 800$ mm, $\varnothing 900$ mm и $\varnothing 1000$ mm.

Планира се изградња секундарне канализације, профила $\varnothing 250$ mm у планираним улицама, као и у постојећим улицама где проблем одвођења отпадних вода није решен.

Одвођење атмосферских вода решиће се изградњом планираних деоница које ће бити оријентисане на постојећи колектор у Привредничковој улици, чији је профил $\varnothing 250/150$ mm, а који се преко црпне станице "Сајлово" улива у Канал ДТД.

Планом се предвиђа зацењвање дела мелиоративног канала слива Сајлово.

У продужетку Привредничкове улице, као и у новопланираним улицама планира се изградња секундарне атмосферске канализације, одговарајућих профила.

У Индустијској улици планира се изградња атмосферске канализације профила $\varnothing 400$ mm и $\varnothing 500$ mm.

У склопу решења одвођења атмосферских вода са моста преко Канала ДТД, планира се изградње секундарне атмосферске канализације, профила $\varnothing 300$ mm, и изградња канализације у улици Пут Новосадског партизанског одреда, профила $\varnothing 600$ mm.

Изградњом планиране канализације створиће се услови за несметано одвођење атмосферских и отпадних вода.

На графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:2500 дат је положај постојећих и планираних траса отпадне и атмосферске канализације.

Одбрана од поплава

С обзиром да је северна граница овог простора непосредно уз канал ДТД Савино Село - Нови Сад планира се надвишење постојећег насипа до формирања сталне одбране од стогодишњих високих вода Дунава, и даље надвишење насипа до коте одбране од хиљадугодишње велике воде Дунава (ово се односи на одбрамбени појас низводно од преводнице).

У циљу спровођења планиране одбране, оставља се заштитни појас у коме ће се реализовати будући заштитни насип. Уз Канал ДТД оставља се заштитни појас у ширини од око 25,0 m, мерено од постојеће обале према брањеном подручју. У тачки 4.3. дати су елементи одбране на десној обали Канала, од високих вода, које су под утицајем Дунава.

У заштитном појасу, према водопривредним условима, забрањена је изградња објеката, копање ровова, канала и слично. За реконструкцију постојећих инсталација или неку интервенцију на њима потребно је добити сагласност ЈВП "Воде Војводине".

Реализацијом предложене одбране створиће се услови за одбрану од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

Максималан ниво подземне воде је 77,00 до 80,50 м.н.в.

Минималан ниво подземне воде је 74,50 до 76,50 м.н.в.

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

4.4.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом постојећих садржаја биће из јединственог електроенергетског система.

Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 2", пошто ће због потпуног преласка на двостепени систем трансформације ТС 35/10 kV "Индустријска" постати разводно постројење (РП) 20 kV. Од ТС 110/20 kV "Нови Сад 2" полазиће 20 kV мрежа до дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV на пословним комплексима у радној зони. Да би се ово остварило потребно је променити постојећу 10 kV мрежу и прилагодити рад постојећих ТС 10/0,4 kV и мрежне опреме на 20/0,4 kV ниво. На комплексу за прераду технолошке воде биће потребно изградити ТС 20/0,4 kV одговарајућег капацитета. Тачан положај ове ТС биће одређен приликом израде урбанистичког пројекта за тај комплекс.

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV ниво, и радиће привремено, под 10 kV напоном до преласка на рад под 20 kV напон. Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица, како је то овим планом предвиђено.

Преко овог подручја прелази и далековод 110 kV из ТС "Нови Сад 3" до ТС "Нови Сад 2". Заштитни коридор око далековода износи 25 m од осе далековода са леве и десне стране. У зони коридора је забрањена изградња објеката и садња високог растиња.

Планирана електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:2500.

Снабдевање топлотном енергијом

Посматрано подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система. Основни објекат за снабдевање гасом биће Главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Нови Сад" из које полази главни гасовод средњег притиска, чија западна грана долази до подручја радне зоне Север II. Снабдевање гасом биће могуће и са гасовода средњег притиска, који ће повезивати радне зоне Север I и Север II.

Да би се остварило снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја потребно је на тим просторима изградити мерно-регулационе станице, и до њих довести постојећи или планирани гасовод средњег притиска. Од ових гасних станица до појединих парцела ће се водити дистрибутивни гасовод ниског притиска, који ће квалитетно снабдевати топлотном енергијом све потрошаче у радној зони.

Планирана гасоводна мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:2500.

Телекомуникације

Посматрано подручје биће повезано на телекомуникациони систем града мрежом телефонских каблова у постојећим и планираним улицама. Капацитети задовољавају садашње потребе корисника, али због планиране изградње на неискоришћеним просторима биће потребно sukcesивно ширити телекомуникациону мрежу. Планом се даје могућност изградње удаљеног претплатничког степена (мале телефонске централе), која може бити у оквиру неких од постојећих објеката или као самостојећи објекат.

У оквиру попречних профила улица резервисани су независни коридори за телефонске инсталације.

4.5. Уређење зелених површина

Осим зеленог прстена окренутог према насељу, који је састављен од густог тампона озелењеног дрвећем и шибљем из групе аутохтоних биљака, сами погони са многобројним објектима унутар своје територије, треба да буду озелењени високим и квалитетним биљкама, на 15 - 25 % укупне површине комплекса.

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

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

Декоративну вегетацију користити при озелењавању површина око управних објеката, прилаза и улаза у поједине комплексе.

Постојећу вегетацију потребно је сачувати и по потреби допунити. Као пример доброг хортикултурног уређења може послужити комплекс "Новкабел", са парковским уређењем централног платоа и слободних површина у оквиру комплекса.

Вегетацијско и просторно одвајање је од нарочитог значаја како у самом комплексу, тако и од околних садржаја. Према железничкој прузи и изван ње треба подићи зелени заштитни појас, као тампон зону према граду и становању.

Уз саобраћајнице је обавезна поставка дрвореда, које треба извести према садржају њихових попречних профила. Дрвеће садити на најмање 1 m удаљености од бицикличке стазе и ивице коловоза.

Паркинг просторе треба заштитити крошњама високог листопадног дрвећа, поставком стабала на растојању 8 - 10 m. При поставци стабала унутар комплекса, водити рачуна о висини крошње због проласка и паркирања возила, са високом каросеријом.

Планирани паркинг простори у регулацији улице треба да садрже простор за дрво иза сваког четвртог паркинг места.

Резервне површине у овим комплексима, намењене каснијој изградњи, првенствено могу да се затраве, или да се засаде брзорастућим дрвећем, које се у случају потребе може пресадити или извадити.

4.6. Локације за које је планирана даља разрада урбанистичким пројектом

У оквиру овог плана утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта за простор грађевинског предузећа "Канал", након уређења својинско правних односа са предузећем "Новкабел - Машиноградња".

Израда урбанистичког пројекта планира се у оквиру постојећих комплекса у случајевима:

а) Ако се врши препарцелација, ради коришћења слободног простора који је већи од 1.0 ha;

б) Ако се потпуно мења делатност;

ц) Ако се уводи нова технолошка концепција, која утиче и на промене у простору.

Уколико се појави потреба за коришћење већег дела слободних површина (веће од 1,0 ha), са сложеном технологијом, урбанистички пројекат израдио би се према технолошком решењу.

4.7. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине

Мере заштите животне средине

Према подацима загађивача лоцираних у радној зони Север II - производни капацитети лоцираних индустрија - прехрамбене, металне, хемијске и текстилне, индустрије коже, гуме, пластичних маса, као и делатности из области грађевинарства и саобраћаја, продукују велике количине отпадних вода које садрже различита загађења. Штетан утицај загађујућих материја изражен је у односу на водопријемник, на систем за одвођење отпадних вода и пречишћавање отпадних вода.

Већина система за предtretман индустријских отпадних вода може да задовољи потребан степен неутрализације при оптималним условима рада, али су потребне и активности за смањење загађења индустријских отпадних вода у комплексима следећих привредних субјеката:

- "АЛБУС" - изградња уређаја за предtretман технолошких и расхладних отпадних вода (флотациони уређај) пре спајања са санитарним отпадним водама.
- "НОВОСАДСКА МЛЕКАРА" - потребан предtretман технолошких вода за издвајање масноћа (флотациони уређај) и спречавање испуштања дела сурутке у отпадну воду или испитати могућност неутрализације отпадних вода пре упуштања у канализацију на основу карактеристика канализационе мреже у том делу града.
- "НОВКАБЕЛ" - није било довољно података за испитивање ефикасности рада постојећег постројења јер су одговарајући погони радили са малим капацитетом.
- АТП "ВОЈВОДИНА" - није довољан само предtretман таложењем, потребан је и сепаратор за уље, а посебно се садржај постојећег базена не би смео одлагати на градску депонију.
- "НИТ" - постојеће постројење није ефикасно за издвајање свих загађења из отпадне воде, потребно је предвидети реконструкцију, тј. доградњу - секундарни третман или спајање на јавну канализацију.
- "НОМЕГА" - потребно је предвидети предtretман за уклањање цинка из отпадних вода.

На подручју зоне Север II налазе се четири предузећа: "Албус", "Необус", "Новкабел" и "Гуминс", која користе, складиште или производе опасне и штетне материје, у количинама значајним у случају хемијског удеса, а које су према степену опасности сврстане у групу ризика "Ц" (средњи ризик). За ова предузећа потребно је урадити процену ризика, ради идентификације и квантификације подручја где може доћи до настанка хемијског удеса. За одређене делатности наведене проблеме треба посебно проучити, а у оквиру инвестиционих програма за изградњу нових капацитета, потребно је радити процену утицаја на животну средину и мере заштите. У њима треба идентификовати све могуће ефекте предложеног развоја.

У оквиру процене утицаја треба сагледати и проценити утицаје на животну средину, ради избора оптималних програма, техничко-технолошких, и других решења, са најмањим могућим угрожавањем средине и предвидети

мере за одржавање постројења и опреме у технички исправном стању, и функционисања наменских уређаја за заштиту животне средине.

Еколошки захтеви и ограничења условљавају се на основу карактеристика процеса и постројења, капацитета производње, количина сировина, карактеристика технологије. Предузећа која имају изворе загађивања ваздуха, својим технолошким, техничким и другим мерама треба да обезбеде емисију у ваздуху испод прописаних граничних вредности, а уколико дође до квара уређаја којима се обезбеђују прописане мере заштите или до поремећаја технолошког процеса, због чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, загађивач ваздуха је дужан да квар или поремећај отклони, односно прилагоди рад насталој ситуацији или да обустави технолошки процес, како би се емисија свела на дозвољене границе у најкраћем року.

За регистроване загађиваче на простору радне зоне Север II, мере против загађивања животне средине односе се на побољшање технологије, елиминисање негативних ефеката постојећих извора загађивања, ликвидацију технолошки застарелих погона, и обезбеђивање да сви нови планирани инвестициони објекти морају задовољити ниво квалитета средине, према одговарајућим стандардима. Изграђени и реконструисани објекти морају ускладити свој рад, тако да количине загађујућих материја сведу у границе дозвољених концентрација, а објекти које треба изградити или реконструисати морају пројектом обезбеђивати услове потребне за заштиту средине.

За познавање утицаја активности у радној зони Север II на животну средину потребно је да се квалитативно и квантитативно утврђују и прате, све штетне материје и друге појаве које, могу да угрозе животну средину.

Простор радне зоне треба да има решено одвођење отпадних вода и њихово пречишћавање, а у оквиру пратећих функција решено одлагање свих отпадних материја. Отпадне воде треба да задовоље захтевани квалитет отпадних вода да се могу испуштати у градску канализацију, што подразумева сопствени уређај за пречишћавање отпадних вода, у зависности од типа отпадних материја у њима.

Ради спречавања неконтролисаних инцидентних ослобађања опасних материја потребно је у потпуности испоштовати све законске одредбе о транспорту и складиштењу опасних материја.

Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватити путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

У оквиру радних активности треба да се обезбеде простори за контејнере за комунални чврст отпад или специфичне врсте отпадног материјала са задовољавајућим приступом за возила комуналне службе.

Планирани развој активности на простору плана подразумева спречавање настајања свих видова загађења, сагледавање утицаја и промена које ће се испољити, и заштиту животне средине од загађивања.

Задовољавајући степен заштите животне средине обезбедиће се мерама заштите утврђеним према потенцијалним утицајима планираних делатности, а у складу са захтеваним нормама квалитета које се морају задовољити према одговарајућим стандардима и критеријумима прописаним законима и подзаконским актима. У оквиру инвестиционих програма за изградњу објеката, за које је неопходна израда процене утицаја на животну средину, потребно је идентификовати могуће ефекте на околину, и дефинисати посебне техничко-технолошке мере заштите.

Посебну пажњу треба посветити зонама опасности за складиштење опасних материја, у складу са прописима о изградњи постројења за запаљиве течности, и о усклађивању и претакању запаљивих течности.

Ради елиминације негативних последица рада постојећих и планираних активности потребно је обезбедити формирање зелених зона санитарне заштите, између планираних комплекса и становања и дуж саобраћајница. Између планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора потребно је обезбедити зелене површине. Постојећи фонд зеленила треба реконструисати и допунити, како би се умањило недостатак зелених површина.

У зависности од могућности, односно ширине попречних профила саобраћајница, и заступљене инфраструктуре, потребна је реконструкција постојеће вегетације и укупног партерног уређења.

4.8. Средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта

Табела - Процена потребних средстава за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

| Редни број | РАДОВИ НА УРЕЂИВАЊУ ЈАВНОГ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТА | Јед. мере | Количина | Цена по јед. мере у дин. (мај 2005.) | Укупна цена |
|------------|---|----------------|----------|--------------------------------------|-------------------|
| 1. | САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ | | | | 38.171.000 |
| 1.1. | Коловоз 2-ТТВ | m ² | 3.500 | 5.740,0 | 20.090.000 |
| 1.2. | Реконструкција коловоза | m ² | 3.850 | 2.460,0 | 9.471.000 |
| 1.3. | Тртоари са ивичњацима | m ² | 1.500 | 2.870 | 4.305.000 |
| 1.4. | Бицикличке стазе | m ² | 1.500 | 2.870 | 4.305.000 |
| 2. | ХИДРОТЕХНИКА | | | | 43.840.000 |
| 2.1. | Водовод Ø 500 мм | m | 1.100 | 9.600 | 10.560.000 |
| 2.2. | Канализација Ø 250/150 (cm) | m | 520 | 64.000 | 33.280.000 |

| | | | | | |
|-----------|-------------------------------|-----|-------|-----------|--------------------|
| 3. | ЕНЕРГЕТИКА | | | | 52.000.000 |
| 3.1. | Електроенергетска мрежа 20 kV | m | 5.000 | 8.000 | 40.000.000 |
| 3.2. | Гасоводна мрежа | m | 3.000 | 4.000 | 12.000.000 |
| 3.3. | Трафостаница 20/0,4 kV / kV | ком | 1 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| 3.4. | Телефонска централа (УПС) | ком | 1 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| 4. | УКУПНО | | | | 134.011.000 |

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

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

У највећем делу радне зоне Север II постављена је мрежа друмског саобраћаја. Идентификоване су постојеће регулационе и грађевинске линије, и планиране нове, у зависности од карактера појединачних саобраћајних праваца.

У блоку I има највише нових саобраћајница рачунајући и петљу на градској магистралу. Планиран је продужетак Привредникове улице, са симетричном регулацијом од укупно 50 m. Границом простора за прераду техничке воде пролази везна саобраћајница која спаја Привредникову са Северном улицом, и то са истом ширином регулације као и код Привредникове улице. Грађевинска линија удаљена је 10,0 m у односу на регулациону линију. Уз западну границу комплекса предузећа "Необус" планирана је јавна саобраћајница са регулацијом од минимум 12 m и грађевинском линијом на 5,00 m од регулационе линије.

Северна улица је дефинисана на око 100,50 m од осовине Канала са регулацијом инфраструктурног коридора према Каналу на око 30,00 m од осовине Северне улице.

Петља на магистралној саобраћајници састоји се од саме саобраћајнице која је на објекту и прикључних делова који испуњавају критеријуме прикључења на магистралну саобраћајницу. Све саобраћајне површине имају регулације од 2x15,0 m. Слободне површине у петљи, сем у делу где пролази далековод, и где је грађевинска линија ван заштитног појаса, односно на 25,0 и 45,0 m, планиране су грађевинске линије на 10 m од регулационе линије. На јужним деловима петље грађевинска и регулациона линија се поклапају.

Грађевинска линија према Северној улици на већем делу је планирана на 25,0 m од регулационе линије, чиме се стварају предуслови да у комплекс уђе и индустријски колосек. У комплексима где се не планира увођење индустријског колосека грађевинска линија може бити на 10 m од границе комплекса. У графичком приказу бр. 5. генерално је дата грађевинска линија на 25,0 m.

Део грађевинских линија у оквиру постојећих комплекса блока I преузет је са ситуације на терену и распо-

ложиве урбанистичке и геодетске документације. За све остале слободне површине, у зависности од намене, дате су грађевинске линије на растојањима 5,0 или 10,0 m од регулационе линије.

У блоку II је прихваћена постојећа регулација, а положај грађевинских линија је дефинисан према постојећем стању на терену или како је то предвиђено важећом урбанистичком документацијом. Ширине регулације су различите. Тако је уз Привредникову улицу ширина регулације 50 m, са асиметричним растојањем у односу на осовину улице, а што је условљено проласком градског канализационог колектора према црпној станици "Сајлово". Грађевинска линија у овој улици, у односу на регулациону, повучена је за 7,0 и 7,5 m.

Регулација улице Новосадског партизанског одреда је ширине 37,0 m, са симетричним растојањем, у односу на осовину улице. Грађевинска линија у односу на регулациону повучена је од 5,0 ("Мотинс") до 10,0 m ("Стандард").

У блоку III налазе се саобраћајне површине чије су карактеристике делом приказане у претходним блоковима. У овом блоку је и Индустријска улица, са регулацијом од 30,0 m и грађевинском линијом која се поклапа са регулационом, односно линијом оградe локалитета који излазе на Индустријску улицу.

Постојећи објекти су увучени унутар комплекса у односу на поменути грађевинску линију Индустријске улице.

Блок IV је са три стране ограничен улицама које су већ назначене у предходним блоковима, а са четврте стране је Сентендрејски пут, са регулацијом ширине 60 m према комплексима радне зоне Север II. Иста је регулациона ширина и са супротне стране, према становању.

У оквиру ове регулације планирана је и петља за прикључак на Северну улицу. У овом блоку поштоване су постојеће грађевинске линије, с обзиром на његову попуњеност привредним комплексима.

У блоку V поред завршених просторно - саобраћајних целина, проласком "обилазнице" око Алмашког гробља, дошло је до промена код комплекса "Келвин" и "Номега". Добијена су два посебна простора, а комплекс "Номега" је смањен, уз задржавање постојећег производног објекта. У односу на регулацију "обилазнице", грађевинска линија је повучена за 5,0 m.

За све остале саобраћајне површине важе подаци дати на графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:2500.

5.2. Услови за изградњу објеката по планираним наменама

За све назначене блокове утврђене су регулационе и грађевинске линије. Такође су одређене намене просто-

ра. Великим делом радна зона Север II заузета је постојећим комплексима, са разрађеним технолошким поступком и изграђеним објектима. Тамо где су простори слободни, потребно је, за сваки локалитет, израдити техничко-технолошке карактеристике, односно за делатност која се планира на одређеном делу слободних површина.

Исто важи и за градњу нових погона на слободним површинама у постојећим комплексима или ако су у фази реструктурирања, односно ако мењају намену.

На просторима где се планирају отворена складишта, зависно од технолошких услова, могуће је поједине делове наткрити или потпуно покрити, с тим што покривени део улази у степен заузетости целог локалитета.

Планом је утврђен комплекс прераде технолошке воде, на основу техничко-технолошког захтева. Дате намене за комплекс прераде могу се кориговати уколико се промени концепт технолошког поступка.

За већину комплекса постојеће границе су коначне, јер не постоје услови за њихово ширење. Међутим, за "Необус", "Албус" и "Канал" постоје услови за ширење на слободне површине, с тим што је једино "Канал" корисник слободног простора, а остале површине користе физичка лица.

Овим планом постојећи комплекси се прихватају у постојећим границама са назначеним габаритима. Слободне површине у оквиру постојећих комплекса могуће је издвојити, уколико је величина тих површина већа од 2000 м², и уколико постоји њихова веза са јавном саобраћајном површином.

Сви комплекси, чији је степен заузетости испод 50% могу се доградити до назначеног степена под условом да не ремете постојеће технолошке линије. Уколико се у постојећим границама мења основна техничко-технолошка концепција, потребно је за такве комплексе урадити урбанистичке пројекте.

Простор западно од комплекса предузећа "Мотинс" може се делити на мање парцеле, с тим да је минимална парцела 2000 м² а ширина улечног фронта 25 м и степен заузетости 50%. Спратност објекта је ВП или П+1. Грађевинска линија пувучена је на 5 м у односу на регулациону линију. Постојеће парцеле могу се задржати и као јединствене.

На постојећим комплексима уобичајена спратност објекта је ВП или П+1. Могућа је и већа спратност и висина објекта из технолошких разлога. За управно - административне објекте у оквиру комплекса нема ограничења спратности, осим за оне објекте за које се постављају противпожарни услови.

Сви услови, који важе за постојеће комплексе, углавном се односе и на слободне и неизграђене површине. Степен заузетости је 50% величине парцеле, мин. 2000 м², грађевинске линије се повлаче у односу на регулационе за 5.0 м до 10,0 м, спратност је до П+1, односно зависи од технолошког поступка, а управни део може бити и веће спратности.

Индекс изграђености по појединачним просторним јединицама креће се од 0,5 до 1,0.

Нове објекте градити у бетонској или челичној конструкцији, с тим да објекти у свом приземном делу буду на грађевинској линији, а могуће их је повући и унутар комплекса. У спратним деловима могући су конзолни испусти, ван дате грађевинске линије. Постојећи објекти могу се адаптирати, доградити или надоградити, уколико

је то технолошки неопходно. То треба ускладити са наведеним условима за градњу објекта. Због висине подземних вода, које су под утицајем Дунава, нису предвиђене подземне етаже, осим уколико је то неопходно из технолошких разлога.

Спољну обраду производних објекта прилагодити обради постојећих, уз примену савремених материјала за заштиту објекта од атмосферских утицаја. Кров на планираним објектима је кос, покривач је таласаст лим, "тегола", а код мањих распона и цреп.

5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле по планираним наменама

Зависно од простора, у појединим блоковима због прилагођавања планираних простора новој концепцији коришћења радне зоне Север II дају се следећи услови за образовање грађевинских парцела:

Највеће промене постојеће парцелације су у блоку I. Промене су у делу простора за пролазак пруге за велике брзине и индустријског колосека и на делу планираних регулација саобраћајница. Тако се делови парцела број 2373, 2372, 2370, 2369, 2368, 2367, 2404 и 460/1 и 460/3 КО Нови Сад IV, прикључују новосадском железничком чвору, а од постојећих парцела на простору намењеном за прераду технолошке воде формирају се три парцеле: две за прераду технолошке воде и једна за пролазак индустријског колосека.

Између комплекса "Необус" и планиране саобраћајнице (продужетак Привредникове улице) налази се слободна површина, са пољским путем, приближно на средини тог простора. Целокупна површина може бити намењена једном кориснику. За више корисника користи би се, пре свега, постојећа парцелација, с тим да ширина парцеле не буде мања од 25 м, да површина не буде мања од 2000 м², и да је прилаз обезбеђен са јавних површина. То значи да је омогућено спајање и подела постојећих парцела. Постојећи пољски пут планиран је као јавна површина, односно као прилазна саобраћајница, са везом на продужетак Привредникове улице.

Уколико постојећа парцелација не задовољава потребе будућег корисника потребно је урадити посебан урбанистички прејекат за парцелацију, не везујући се за постојеће стање, под условом да парцела не буде мања од 2000 м², ширина 25,0 м и да је обезбеђен приступ са јавне површине.

Највећи део слободног простора источно од локалитета "Необус" планиран је за петљу градске магистралне саобраћајнице. На том делу извршена је парцелација простора који обухвата саобраћајна петља, с тим да магистрална саобраћајница чини једну парцелу, а од прикључних саобраћајница формирају се посебне парцеле. Простори између саобраћајне петље чине посебне парцеле, које се могу и препарцелисати на мање парцеле (мин. 1000 м²). За остатак простора између комплекса "Албус" и петље важе исти услови као и за простор западно од комплекса "Необус".

Делове парцела 413/1 и 413/3 КО Нови Сад IV чији је корисник "Албус", а налазе се ван матичног комплекса припојити локалитету "Албус".

У комплексу ГП "Будућност" извршити препарцелацију, и парцеле број 855/18, 861/2 КО Нови Сад IV и 2235/1, 2235/2 и део парцеле 2222/1 КО Нови Сад I објединити у једну парцелу. Претходно је потребно извршити промену

граница катастарских општина (КО Нови Сад IV и КО Нови Сад I) како би се могао формирати комплекс ГП "Будућност". Исто важи и за комплекс "Папир-сервис" у блоку II.

Простор између "НИТ"-а и "НИВА" урбанистички је разрађен и свака парцела је добила свој број.

Део парцеле 2222/1 који се граничи са ТС "Индустријска" издвојен је за потребе "Електровојводине" за одржавање инсталација у радној зони "Север II". Прилаз парцели је из Привредникове улице.

За комплексе "НИТ"-а и "НИВЕ" постоји могућност да се слободне површине, издвоје у посебне парцеле, с тим да им се обезбеди прилаз са јавне површине, и да њихова површина не буде мања од 2000 m².

У блоку II сви постојећи комплекси су катастарски дефинисани, с тим да су се "Стандард" и "Гуминс" разграничили. Остао је слободан простор западно од комплекса "Мотинс". Северни део тог простора је испарцелисан, а за јужни део важе исти услови парцелације као и за слободне површине у блоку I, односно као јединствена парцела (на пример за смештај заштитне организације "Дес") или као низ парцела минималне површине од 2000 m².

Блок III обухвата комплексе предузећа "Петар Драпшин" и "Новкабел" и црпну станицу "Сајлово". Њихове границе су одређене, а са њима и постојећа парцелација. Уколико корисник део слободних површина врати Граду или ступи у кооперативне односе за градњу, постоји могућност препарцелације. Величина парцеле не може бити мања од 2000 m², ширина 25 m, и мора да постоји прилаз парцели са јавне површине.

У блоку IV након деобног биланса између "Машиноремонта" и грађевинског предузећа "Канал" свако је уписан на по 1/2 парцеле број 2281 КО Нови Сад I. Остали комплекси у овом блоку су дефинисани у оквиру постојећих граница.

У блоку V због проласка обилазнице око Алмашког гробља дошло је до незнатних корекција постојећих парцела "Нафтагас-промета", "Номеге" и АТП "Војводине" и до препарцелације простора на коме се привремено налазило трговачко предузеће "Келвин", тако што су се формирале две посебне парцеле, северно и јужно од обилазнице.

Комплекси "Чистоћа", "Јужна Бачка" и "Панонија-транс" углавном остају на постојећим парцелама. За решење раскрснице између "обилазнице" и Индустијске улице део парцеле број 3850/9 КО Нови Сад I узет је за регулацију, односно за јавну површину.

Комплекс "Лимпродукт" има и већу слободну површину, па постоји могућност препарцелације на мање парцеле, али не мање од 2000 m², са прилазом са Пута Новосадског партизанског одреда.

Иако је сваки блок исказан појединачно, са одређеним специфичностима, реструктурирање постојећих субјеката у овој зони имаће одраза и на просторну организацију. Из тих разлога могуће је одвајање појединачних технолошких целина у оквиру постојећих комплекса. То значи да је могуће спајање или подела постојећих парцела, под условом да ширина парцеле не буде мања од 25 m, а површина од 2000 m², и да је до сваке нове парцеле обезбеђен приступ са јавне површине.

5.4. БИЛАНС ПОВРШИНА ЗА РАДНУ ЗОНУ СЕВЕР II

| Намена | Јавне површине | | | | | | Северна зона | | | | | | | | | | | | Јужна зона | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|-------|---------|------|----------|------|--------------|------|--------|------|--------|------|---------|-------|----------|------|---------|------|------------|------|-------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|--|------|--|--|--|--|--|
| | Блок I | | Блок II | | Блок III | | Блок IV | | Блок V | | Блок I | | Блок II | | Блок III | | Блок IV | | Блок V | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | | | | | | | |
| Површине под постојећим објектима | | | 0,04 | | | | | 1,50 | 2,10 | 0,38 | 2,05 | 0,16 | 0,12 | 1,45 | 0,40 | 0,53 | 0,20 | 2,72 | | | 2,46 | 10,43 | 0,24 | 0,70 | 0,53 | 0,95 | 1,16 | 0,64 | 0,81 | 0,50 | 0,28 | 0,13 | 1,32 | 0,65 | 1,64 | 0,27 | | | | | | | | | |
| Планирани простори за градњу и реконструкцију | | 7,88 | | | | | 1,84 | 1,55 | 2,00 | 1,89 | | | 1,10 | 25,12 | 1,73 | 0,50 | | 1,26 | 5,90 | | 2,40 | 1,53 | | 0,86 | 3,85 | | 0,88 | 1,64 | 1,16 | 2,40 | | 0,89 | 5,46 | 0,31 | 0,36 | | | | | 2,75 | | | | | |
| Манипулативне површине и саобраћајне површине унутар комплекса | | | 0,87 | | | | 3,75 | 2,97 | 2,51 | 1,47 | | | | 3,18 | 1,83 | 0,69 | 0,30 | 2,98 | | | 2,39 | 11,14 | | 0,63 | 0,81 | 4,85 | 1,39 | 0,87 | 1,05 | 1,48 | 0,84 | 0,35 | 1,76 | 1,94 | | | | | | | | | | | |
| Водена површина | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Зелене површине | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Саобраћајне површине у границама регулације | | 32,02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| УКУПНО | | 32,34 | 7,88 | 0,91 | 9,57 | 9,81 | 7,78 | 7,97 | 10,49 | 9,80 | 5,52 | 8,82 | 0,52 | 6,40 | 25,12 | 3,96 | 2,18 | 1,40 | 9,06 | 5,90 | 10,62 | 30,05 | 0,24 | 2,95 | 1,83 | 11,47 | 3,48 | 2,72 | 1,64 | 3,62 | 5,67 | 1,31 | 1,60 | 10,14 | 3,30 | 5,87 | 1,75 | 2,75 | | | | | | | |

* Напомена: величина од 0,07ha односи се на Назаренско гробље

Укупно јавне површине од 1-7 = 76,26 ha

Укупно остале површине од 8-38 = 190,70 ha

Укупна површина по блоковима:

Блок I: од 8 - 15 = 67,19 ha

Блок II: од 16 - 20 = 22,50 ha

Блок III: од 21 - 23 = 40,91 ha

Блок IV: од 24 - 29 = 24,09 ha

Блок V: од 29 - 38 = 36,01 ha

Укупно = 266,96 ha

Северна зона Σ = 89,69 ha

Јужна зона Σ = 101,01 ha

5.5. Саобраћајни услови (колски, железнички, водни и мирујући саобраћај)

С обзиром да је у највећем делу радне зоне постављена саобраћајна мрежа друмског и железничког саобраћаја, извршена је идентификација постојећих регулационих и грађевинских линија, као и планирање нових, у зависности од карактера појединих саобраћајних праваца.

У делу заштитног појаса уз железничку пругу Београд - Суботица, утврђена је граница грађења (85 m од осовине постојећег колосека).

Коловозна конструкција и геометријски елементи свих саобраћајница у оквиру радне зоне морају бити димензионисани за тешки теретни саобраћај.

Тротоаре и паркинге потребно је изградити од бетонских елемената или плоча, које могу бити у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним засатором.

Попречни профили саобраћајница димензионисани су на основу саобраћајних захтева и потребног простора за објекте комуналне инфраструктуре.

На графичком приказу "План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:2500 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне површине у простору.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4.60 m до 5.0 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5 x 2,0 m.

Планирано је да се саобраћајнице унутар комплекса нивелационо уклоне у постојећи терен и изведене саобраћајнице. Попречни нагиби саобраћајница су 2%, а подужни у највећем делу од 0,2 до 0,6%, изузев у делу где саобраћајница излази ван круне заштитног насипа где је нагиб 4% на дужини од 25,0 m. Такође се дозвољава максимални подужни нагиб од 5% на денивелационим петљама Северне и Привредникове улице, са планираном градском магистралом која повезује међународни пут Е-75 и планирани Суботички булевар.

5.6. План нивелације

Радна зона Север II, налази се на надморској висини од 76.00 до 82.50 m. Постојеће саобраћајнице су изведене на надморској висини од 77.29 до 83.07 m, и на њој се задржавају.

Планом нивелације се предвиђа да се планиране саобраћајнице максимално уклоне у постојећи терен, који је у благом паду у правцу североисток - југозапад. Коте нивелације планираних саобраћајница се крећу од 77.90 до 90 m н.в. Овај локалитет пресеца планирана градска магистрала правцем североисток - југозапад. Код осовинске тачке број 7992 кота нивелете коловоза градске магистрале је 90 m н.в. а кота нивелете коловоза планиране саобраћајнице (продужетак Привредникове улице) која пролази испод магистралне саобраћајнице је 82.85 m н.в.

Уздужни профили планираних саобраћајница се крећу од 0.20 до 4.21%, а попречни 2%. За планиране објекте утврђене су коте нивелете заштитних тротоара око објекта, на основу нивелационог решења околних саобраћајница.

Нивелациони план са котама нивелете и координатама осовинских тачака дат је у графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:2500.

5.7. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

5.7.1. Прикључење на инсталације водовода и канализације

Услови за прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.
- Уколико је објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.
- Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.
- Прикључни 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 није могуће без аутономног система за препумпавање
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

5.7.2. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Прикључење пословних објеката или комплекса извести на постојећу или 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.

5.7.3. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну

мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулациони сета-станице) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.7.4. Услови прикључења на телекомунациону 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 унутар објекта.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И ЗАШТИТЕ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода, а самим тим и радне зоне.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедних вода. Из тих разлога потребно је да се сви технички уређаји подигну на безбедну коту. Радна зона Север II је на врло ниској коти максималног нивоа подземних вода, па из тих разлога не препоручује се изградња подземних етажа.

Нови Сад се налази у сеизмичном подручју 8° MCS. Препоручује се да се за целу зону уради сеизмичка микрорејонизација.

Радна зона Север II, својом подужном страном пружа се у правцу доминантних ветрова, тако да се евентуалне еманиције крећу паралелно са каналом.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар. Настаје из више разлога: од ратних дејстава, од неисправних инсталација, у технолошком процесу, рушењем објеката и од земљотреса. Зато се предузима низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичка мера заштите односи се на удаљеност између објеката, која треба да је толика (уобичајено две висине објеката), да после зарушавања саобраћајнице буду проходне и да су саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну преграду. Према класификацији угрожености од пожара, радне зоне су у првој зони угрожености. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, од материјала од кога је објекат изграђен, и од начина складиштења и присуства запаљивих и експлозивних материјала.

С обзиром на све постојеће и планиране садржаје у радној зони Север II, на планирани степен заузетности, на ширине регулација саобраћајница, смањен је ризик од ширења пожара већих размера. Могући су локални пожари.

Према процени рађеној за град Нови Сад угроженост радних зона од ратних разарања је велика, односно радне зоне могу бити и главни циљеви напада.

У радној зони Север II постоји низ локалитета који могу бити предмет ударних дејстава. Пре свега ту је део зоне везан за канал и преводницу, затим будућа петља градске магистралне саобраћајнице и индустријски комплекси: "Новосадска млекара", "Новкабел", "Необус" и "Албус". Повредљиве тачке у радној зони су и сва саобраћајна и инфраструктурна мрежа и објекти на њој.

На основу урађене процене о заштити броја радника у ратним условима изграђени су, а и планирају се нова склоништа.

У радној зони Север II постоје изграђена склоништа основне заштите у комплексима "Стандард", "Новкабел" и "Војводинатранс", и склониште допунске заштите у комплексу "Петар Драпшин". Постојећом урбанистичком документацијом, за поједине привредне комплексе у радној зони, планирана су склоништа основне заштите ("Необус", "НИВА", "Новкабел", "Неимар", "Новосадска млекара", "Новопак", "Лимпродукт", "Јужна Бачка" и "Новотранс").

С обзиром да се у плановима рачунао број склоништа према броју запослених у тренутку израде ове урбанистичке документације и да се број запослених доста изменио, склонишни капацитети ће се планирати за једну петину радника најбројније смене.

Склоништа основне заштите су различитих капацитета (од 100 до 200 особа, и отпорности од 100 - 200 кПа), с тим да се задовоље принципи лоцирања, односно удаљеност од радног места до склоништа не сме бити већа од 250 m.

7. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

Примена плана

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила грађења и правила уређења, осим за просторе за које је условљена израда урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекти се раде за простор који користи предузеће "Канал" и за друге комплексе и то:

- ако се врши препарцелација, ради коришћења слободног простора који је већи од 1.0 ha;
- ако се потпуно мења намена из једне у другу делатност;
- ако се у постојећу у технологију уводи нова технолошка концепција, која утиче на промене у простору.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом детаљне регулације 1 : 10 000
- Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације 1 : 2500
- Приказ намене површина са поделом на зоне и блокове 1 : 2500
- План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1 : 2500
- План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама 1 : 2500
- План хидротехнике 1 : 2500
- План енергетске инфраструктуре 1 : 2500
- Попречни профили саобраћајница 1 : 100.

План детаљне регулације радне зоне Север II у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потпи-

сивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе Регулациони план радне зоне Север II у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 15/2001 и 12/2003), Урбанистички пројекат фабрике за производњу монтажних бетонских елемената у Радној зони "Север II" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 27/2000 и 12/2003) и Урбанистички пројекат фабрике за производњу монтажних бетонских елемената у радној зони "Север II" у Новом Саду, II фаза ("Службени лист Града Новог Сада", број 27/2000 и 12/2003).

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: 35-560/2005-3-I
14. јун 2006. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.