



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 25

НОВИ САД, 12. јул 2007.

примерак 240,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

243

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 XXXI седници 10. јула 2007. године, доноси

П Л А Н ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР IV" У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације дела радне зона "Север IV" у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела радне зоне "Север IV" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 22/2006) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXII седници 4. јула 2006. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план 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) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације дела радне зона "Север IV" у Новом Саду у Генералном плану града Новог Сада до 2021. године

Радна зона "Север IV" налази се на североистоку Новог Сада. Ограничена је са северозападне стране железничком пругом која иде из станице "Подбара" према комплексима НИС-Нафтагаса и НИС-Петрола, са југозападне стране одбрамбеним насипом уз Канал Нови Сад – Савино Село и Дунав, са југоисточне стране одбрамбеним насипом уз Субић – Дунавац и са североисточне стране делом регулацијом међународног пута Е-75 Суботица – Београд, односно државним путем I

реда М-22, а делом постојећим мелиоративним каналима. Планом детаљне регулације дела радне зоне "Север IV" у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћен је северозападни део зоне у коме се налазе значајни капацитети нафтне и електроиндустрије. Остаје за будућу разраду источни део ове зоне и то део где се планира специјална намена и површине за хидротехничке захвате.

Генералним планом утврђена је основна намена површина у границама грађевинског рејона обухваћеног планом. Преовлађујућа намена је зона секундарних и терцијарних делатности. Уз преовлађујућу намену, ту су и прерада отпадних вода, део површине за хидротехничке захвате, остале комуналне површине и површине намењене заштитном зеленилу. Значајан део грађевинског рејона утврђен је Генералним планом за инфраструктурне коридоре.

Планом није обухваћен простор који је Генералним планом намењен пословању на улазним правцима, јер тај простор треба сагледати из другог угла, с обзиром на карактер садржаја те намене и његов положај уз важну саобраћајницу Е-75.

Генерални план претрпео је измене, а оне се односе на промене намене површина и услова изградње. Промене које доноси Генерални план су промене дела површина намењених заштитном зеленилу у зони секундарних и терцијарних делатности. Дозвољени степен заузетости у радним зонама повећан је са 40% на 50%. Индекс изграђености је од 0,5 до 1,5 у зависности од технолошких захтева. Административни објекти су без ограничења висине. Спратност објеката је у већини случајева високо приземље са чистом висином од 4 до 6 м.

1.3. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом са простором у окружењу

Део радне зоне "Север IV" који је обухваћен планом, својом северозападном страном ослања се на веома важан и атрактиван простор намењен пословању на улазним правцима уз државни пут I реда М-7, и на железничку станицу "Подбара" преко које зона има директне везе са ранжирном и теретном станицом новосадског железничког чвора.

Са североисточне стране зона се пружа дуж међународног пута Е-75, и површине намењене пословању на улазним правцима, која је планирана уз овај путни правац. Зона нема директних контактних тачака са међународним путем Е-75. Пут Е-75 везан је са путем М-7 преко Каћке петље, а пут М-7 укршта се са индустријском саобраћајницом (продужетак Улице Паје Радо-

сављевића) која је планирана као примарна друмска веза целе радне зоне "Север IV".

Са југозападне стране ове радне зоне делом је пловни Канал Нови Сад-Савино Село на чијој се десној обали налази радна зона "Север III" (Лука "Нови Сад"), а на левој су, у појасу Рафинерије нафте Нови Сад, формирано пристани за претовар течних терета. Остали део зоне излази на Дунав где се у инундацији налазе бунари изворишта "Ратно острво" и водозахват Термоелектране-топлане. Појас ширине око 800 м од обале Дунава, односно линије бунара је заштитни простор изворишта "Ратно острво". На супротној, десној обали Дунава је извориште "Петроварадинска ада" у чијем залеђу се налази део радне зоне "Исток".

Највећи део радне зоне "Север IV" наслања се на пољопривредно земљиште. На југозападној страни је неизграђено земљиште испресецано мелиоративним каналима са оријентацијом на црпну станицу "Калиште", која се налази на самом југу радне зоне, уз површину, Генералним планом, намењену специјалним наменама. У овом делу планирана је и значајна површина за хидротехничке захвате.

Ова радна зона, чији су простори најудаљенији од града, у свим досадашњим плановима тетирана је као зона нечисте индустрије, са обавезом да се за свако лоцирање новог комплекса одређене делатности уради процена утицаја на животну средину.

Постојећа саобраћајна веза овог грађевинског рејона са околним садржајима је ограничена на постојећи Пут Шајкашког одреда. Реализацијом планиране индустријске саобраћајнице простор ће бити много боље повезан са градским и ванградским садржајима, а реализацијом планираних саобраћајница, омогућиће се знатно боља повезаност постојећих и планираних садржаја у грађевинском рејону обухваћеном планом.

2.0. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. Граница грађевинског рејона

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад III и КО Нови Сад I, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку северне границе парцеле број 3175/2 (канал) и пројектоване осовине железничке пруге у КО Нови Сад III. Идући у правцу југоистока, граница се поклапа са југозападном границом парцеле број 215/3 (пут) и долази до тромеђе парцела бр. 215/3, 216 и 219/1. Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3218/1 и долази до тромеђе парцела бр. 3218/1, 841/2 и 842, затим прати источну границу парцеле број 841/2 и њеним продуженим правцем долази до јужне границе парцеле број 3180 (канал). Даље граница прати јужну границу парцела бр. 3180 и 3182/9 (канал) и долази до тромеђе парцела бр. 3182/9, 845 и 847/1, затим прати источну границу парцеле број 845, пресеца парцелу бр. 847/1, 3229 (пут) и 850/2 и долази до тромеђе парцела бр. 850/2, 888/2 и 928 (пут). Од ове тачке граница прати јужну границу парцеле број 850/2 до пресека са запа-

дном, планираном регулацијом међународног пута Е-75, затим прати регулацију међународног пута Е-75 до пресека са линијом која је паралелна са југоисточном границом комплекса Термоелектране-топлане на одстојању 200 м од ње у правцу југоистока. У тој тачки пресека граница се ломи ка југозападу по линији која је описана као паралела на 200 м до пресека са јужном ивицом обалоутврде реке Дунав. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати јужну ивицу обале, прелази у КО Нови Сад I, наставља да прати јужну ивицу обале канала Нови Сад-Савино Село до пресека са осовином пута М-7. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину пута М-7, прелази у КО Нови Сад III до осовинске тачке број 9420, затим долази до осовинске тачке број 5356 која је на пројектованој осовини железничке пруге, прати пројектовану осовину железничке пруге и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 896,53 ха.

2.2. Подела простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште 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 у КО Нови Сад III: 233/3, 245/2, 246/2, 305/2, 306/3, 828/1, 831/3, 832/3, 833/3, 836/2, 838/3, 850/4, 870/3, 870/4, 871/2, 890/3, 891/2, 892/3, 892/5, 893/2, 894/3, 895/2, 899, 901/2, 902/1, 903/2, 903/3, 904/2, 907/5, 910/1, 911/3, 916/5, 916/9, 920, 922, 924/2, 927, 928, 929/2, 930, 932, 935/2, 941/2, 944/2, 944/3, 1011/1, 1506/2, 1507/2, 1508/2, 1509/2, 1510/2, , 1511/1, 1512/1, 1513/1, 1514/1, 1515/1, 1517/1, 1518/1, 1534, 1536, 1562/2, 1582/2, 1586/1, 1589/1, 1590/1, 1592/1, 1595/2, 1596, 1597, 1632, 1637, 1638, 1643, 1644, 1649, 1650, 1654, 1655, 1658, 1659/9, 1687/1, 1717, 1720, 1721, 1724, 1725, 1728, 1729, 1732, 1733, 1736, 1737, 1740, 1755, 1970/2, 2002, 2020/1, 2380, 2383/1, 2391/1, 2397/1, 2401/1, 3183/2, 3184/2, 3184/3, 3184/5, 3218/5, 3231/1, 3231/2, 3231/3, 3231/4, 3231/5, 3270/2, 3284/3,

делови парцела у КО Нови Сад III: 233/1, 233/2, 245/4, 246/4, 498, 548/1, 806/1, 818/2, 818/3, 825/1, 825/2, 826/1, 830, 831/1, 831/2, 831/4, 832/2, 832/4, 833/1, 833/4, 837/1, 837/2, 838/1, 849/1, 850/1, 850/2, 851, 854/2, 854/3, 859, 860/1, 863/2, 881/1, 882/1, 883/1, 885/2, 886/1, 887/2, 888/1, 888/2, 890/1, 890/2, 891/1, 892/1, 894/1, 894/2, 895/1, 896/1, 897, 898, 900, 901/1, 907/4, 911/1, 912, 913, 914, 915, 916/1, 916/6, 916/7, 918, 919, 921/1, 921/2, 923/1, 924/1, 924/4, 925/1, 929/1, 931/1, 931/2, 933/1, 935/1, 943, 944/1, 945, 947, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 1008, 1029/1, 1030/1, 1031/1, 1032/1, 1033/1, 1034/1, 1036/1, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1494, 1495, 1496, 1497, 1499, 1500, 1509/1, 1510/1, 1518, 1519, 1520, 1521, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1531, 1532, 1533, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546/1, 1546/2,

1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1563/1, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568/1, 1568/2, 1569/1, 1569/2, 1570, 1571, 1594, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1619, 1620, 1623, 1624, 1627, 1628, 1631, 1633, 1636, 1639, 1642, 1645, 1652, 1653, 1656, 1657, 1659/1, 1659/2, 1659/3, 1659/4, 1659/5, 1659/6, 1659/7, 1659/8, 1659/10, 1659/11, 1659/12, 1660/1, 1660/2, 1660/3, 1660/4, 1661, 1662, 1663/1, 1663/2, 1663/3, 1664/1, 1664/2, 1664/3, 1664/4, 1665/5, 1664/6, 1664/7, 1665/1, 1665/2, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682/1, 1683/1, 1683/2, 1684/1, 1699/1, 1700, 1701, 1702/1, 1703/1, 1704, 1705, 1706/1, 1707/1, 1708, 1709, 1710/1, 1711/1, 1712, 1713, 1714/1, 1716, 1718/1, 1719/1, 1722/1, 1723/1, 1741, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1949/1, 1950, 1951, 1952/1, 1953/1, 1954/1, 1955/1, 1956/1, 1957/1, 1958/1, 1959/1, 1960/1, 1961/1, 1962/1, 1963/1, 1964/1, 1965/1, 1966/1, 1967/1, 1968/1, 1969/1, 1971/1, 1972/1, 1984/4, 1985/1, 1985/3, 1985/5, 1986/1, 1987/1, 1988/1, 1989/1, 1990/1, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2003, 2006/2, 2021/1, 2387, 2394/1, 2396/1, 2398/1, 2399/1, 2402/1, 2403, 2409/1, 2433/1, 2438/1, 2439/1, 2560/1, 3175/2, 3181/1, 3181/2, 3182/6, 3182/9, 3183/1, 3183/3, 3185/4, 3188, 3189, 3190/1, 3192/1, 3192/2, 3198/1, 3199/3, 3200/3, 3204, 3218/1, 3218/6, 3246, 3247, 3258, 3259/1, 3260/1, 3260/2, 3268/1, 3282, 3282/8, 3283/1, 3283/2, 3289, 3290, 3319;

мелиоративни канали:

целе парцеле у КО Нови Сад III: 925/2, 1927/1, 3184/2, 3198, 3200/2, 3200/4, 3207/1,

делови парцела у КО Нови Сад III: 832/1, 832/3, 832/4, 925/1, 936/2, 937/2, 940/2, 943, 946, 1546/1, 1546/2, 1985/1, 2386, 3175/2, 3180, 3181/1, 3181/2, 3182/6, 3182/9, 3183/1, 3183/3, 3184/3, 3184/6, 3188, 3189, 3190/1, 3192/1, 3192/2, 3197/1, 3198/1, 3199/3, 3200/1, 3200/3, 3201/1, 3201/2, 3282/8, 3283/1;

насип:

целе парцеле у КО Нови Сад I: 10667/5, 10677/15, 10677/17, 10678/3, 10780,

делови парцела у КО Нови Сад I: 10667/1, 10677/1, 10679/1,

целе парцеле у КО Нови Сад III: 2750/1, 3216/1,

делови парцела у КО Нови Сад III: 3218/1, 3218/6, d3133;

обала:

делови парцела у КО Нови Сад I: 10667/1, 10680, део парцеле у КО Нови Сад III: 3278/1;

пречистач отпадних вода:

целе парцеле у КО Нови Сад III: 941/1, 942,

делови парцела у КО Нови Сад III: 936/2, 937/2, 940/2, 943, 946, 947, 3246, 3247, 3291/3, 3192/1,

извориште воде:

целе парцеле у КО Нови Сад III: 1928/1, 2742, 2747/1, 2748/1, 2761, 2762, 3138, 3205,

делови парцела у КО Нови Сад III: 3202/1, 3203, 3204, 3273,

делови парцела у КО Нови Сад I: 10679/1, 10680,

црпна станица:

целе парцеле у КО Нови Сад III: 219/1, 3136, 3137, делови парцела у КО Нови Сад III: 233/1,

Термоелектрана-Топлана:

целе парцеле у КО Нови Сад III: 1659/13, 1659/14, 1659/15, 1659/16, 1659/17, 1659/18, 1659/19, 1659/20, 1659/21, 1659/22, 1659/23, 1682/2, 1683/3, 1683/4, 1684/2, 1684/3, 1685, 1686, 1687/2, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699/2, 1702/2, 1703/2, 1706/2, 1707/2, 1710/2, 1711/2, 1714/2, 1715/2, 1718/2, 1719/2, 1722/2, 1723/2, 1726/2, 1727/2, 1730/2, 1731/2, 1887/2, 1888/2, 1889, 1890, 1891, 1892/2, 1906, 1907, 1908, 1909/1, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946/1, 1947/1, 1948/1, 1949/1, 1970/1, 2743, 2744, 2745, 2746/1, 3270/1, 3270/3,

вреловод:

целе парцеле у КО Нови Сад III: 2758/1, 3317, делови парцела у КО Нови Сад III: 2399/1;

трансформаторска станица:

цела парцела у КО Нови Сад III: 916/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" у Р 1:5000, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

Остало грађевинско земљиште намењено је пословним садржајима односно секундарним и терцијарним делатностима, заштитном зеленилу и инфраструктурним коридорима. Оно заузима 70,53% од укупне површине грађевинског рејона обухваћеног планом, односно 632,41 ha, а 264,12 ha или 29,47% намењено је јавном грађевинском земљишту.

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Регулациони план дела радне зоне "Север IV" у Новом Саду донет је 2002. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 23/2002) (у даљем тексту: Регулациони план). Генерални план донео је измене за разматрани простор.

У периоду од усвајања важећег регулационог плана до данас дошло је и до нових захтева потенцијалних инвеститора, а такође је донет и Закон о планирању и изградњи, као и Одлука о изменама и допунама Генералног плана. У циљу усаглашавања са законском регулативом и планским документима, као и ради анализирања нових захтева, приступљено је изради нове планске документације за овај простор.

Програмски елементи дефинисани су Генералним планом, односно његовим изменама, које утврђују основну намену простора, степен заузетости, мрежу саобраћајница и инфраструктурне коридоре. При томе се задржава основна концепција организације простора утврђена важећим регулационим планом.

Захтеви нових инвеститора преиспитани су и утврђени су услови реализације свих планираних садржаја, а садашњи корисници простора, углавном задржавају постојећу структуру рада и производње.

У области заштите животне средине, планом су утврђени услови и мере заштите које треба задовољити да би зона несметано функционисала. "Услед близине изворишта воде, у зони ће се примењивати посебне мере заштите. Највећи део нових садржаја лоцираће се уз планирану саобраћајницу у оквиру инфраструктурног коридора."¹

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Подела на зоне и њихове карактеристике

Основна подела грађевинског рејона обухваћеног планом је на североисточну и југозападну зону.

Североисточна зона обухвата простор од планираног индустријског колосека северно до границе грађевинског рејона обухваћеног планом. На овом простору није започета изградња привредних комплекса, али постоје делови електро и нафтоводне мреже. Југозападна зона покрива простор јужно од планираног коридора пруге до одбрамбеног насипа уз Канал и Дунав. Карактеристика овог простора је његова запоседнутост значајним привредним капацитетима од којих се издвајају Рафинерија нафте Нови Сад и Термоелектрана-топлана.

Даља подела површина је на блокове. Простор је подељен на четири блока, по два у свакој зони.

Блок 1 је највише изграђен простор радне зона "Север IV", јер обухвата све локалитете у оквиру комплекса Нафтне индустрије Србије, односно НИС-Нафтагаса (НИС- "Гас" пунионица гаса и "Хидросонда") и НИС-Петрола (Рафинерија нафте Нови Сад, "Нафтагас-промет", ТНГ, односно течни нафтни гас и "Терминал - Нафтовод" који припада Рафинерији нафте Панчево). Овај простор је дијагонално подељен на два дела и то Путем Шајкашког одреда (бивши Каџки пут), с тим што је део јужно од пута у потпуности заузет, а северно од пута само делимично.

Блок 2 је просторно приближно исти као блок 1, и налази се између југоисточне границе комплекса Рафинерије нафте Нови Сад и границе грађевинског рејона обухваћеног планом. На овом простору се налази комплекс Термоелектране-топлане (ТЕ-ТО), трафостаница "Нови Сад 9", насеље Шангај, извориште воде "Ратно острво" и локалитет Хемијско-грађевинског предузећа "ХГП". Велики део простора блока 2 је под пољопривредним земљиштем, углавном у приватном коришћењу. С обзиром на ниске терене у овој зони, простор је испресецан мелиоративним каналима.

Блок 3 је дефинисан као инфраструктурни коридор и налази се североисточно од блокова 1 и 2. У оквиру коридора сада се налазе водови далеководна и нафтовода, а планирано је да се у његовом оквиру нађу и други саобраћајни и инфраструктурни правци.

Блок 4 се налази између инфраструктурног коридора и границе грађевинског рејона у зони међународног пута Е-75. Сада је то пољопривредно земљиште

различитих класа и култура, које већим делом користи Земљорадничка задруга "Слога" из Каџа. И овај део зоне се налази на ниским теренима. Испресецан је мелиоративним каналима из којих се преко канала Субић атмосферске и подземне воде уливају у Дунав. Граница простора за радне активности постављена је тако да се максимално искористи функција инфраструктурног коридора. Један део простора намењен је за заштитно зеленило.

4.2. Основна концепција намене површина

Грађевински рејон обухваћен планом је део радне зоне "Север IV" и обухвата површину од 896,53 ха. Планом се усваја концепција простора дефинисана Генералним планом, а концепт успостављен важећим регулационим планом допуњен је новим условима из Генералног плана и усклађен са захтевима будућих инвеститора и карактеристикама, односно могућностима простора који се обрађује.

Утврђена је саобраћајна мрежа која обезбеђује приступ до планираних садржаја.

Преовлађујућа намена у границама дефинисаног грађевинског рејона је зона секундарних и терцијарних делатности, односно знатан део површина у границама грађевинског рејона је намењен пословним садржајима из области индустрије, производног занатства, грађевинарства, трговине, саобраћаја и веза. Садржаји су делом реализовани или су планирани на овом простору. Постојећи садржаји су углавном из области нафтне и електроиндустрије (постројења НИС-Нафтагаса и НИС-Петрола, Термоелектрана-топлана и трансформаторска станица "Нови Сад 9"), али и из области грађевинарства и хемијске индустрије ("ХГП", "Путинвест", "Стан-прогрес"). Постоји издата урбанистичка документација за реализацију нових комплекса, која је уклопљена у планирано решење.

У простору намењеном пословним садржајима планиран је локалитет будуће термоелектране-топлане "Нови Сад 2". Локалитет је северно од Пута Шајкашког одреда, а јужно од великог коридора.

Источно од постојеће трансформаторске станице "Нови Сад 9", односно од планираног пословног садржаја предвиђена је површина величине 1 ха за изградњу центра за мале животиње.

Уз преовлађујућу намену, ту су и прерада отпадних вода, део површине за хидротехничке захвате, остале комуналне површине и површине намењене заштитном зеленилу. Површина намењена комплексу, односно централном постројењу за пречишћавање отпадних вода, налази се у зони између међународног пута Е-75 и планираног пословања уз велики инфраструктурни коридор, уз Пут Шајкашког одреда у блоку 4. Постојећи комплекс изворишта "Ратно острво" представља површину за хидротехничке захвате и задржава се на истом локалитету у блоку 2. Остале комуналне површине обухватају локалитет постојеће Термоелектране-топлане и површине резервисане за проширење.

Заштитно зеленило има двојаку функцију. Један део је у функцији пољопривреде, а други у функцији заштите. Део површина намењених заштитном зеленилу су пољопривредне површине различитих култура и корисника, а могуће их је користити за изградњу стакленика,

¹ Извод из генералног плана

пластеника, рибњака, за примарну пољопривредну производњу, односно сличне садржаје у функцији пољопривреде. У зони изворишта воде у блоку 2, уз канал и пругу на северозападу у блоку 1, и у зони међународног пута у блоку 4, зеленило има функцију заштите.

Знатан део грађевинског рејона одређен је за *инфраструктурне коридоре*. Блок 3 је цео у функцији инфраструктурног коридора и то је такозвани "велики коридор". Остали инфраструктурни коридори дефинисани су у односу на постојеће или планиране инфраструктурне правце, на основу законске регулативе и услова надлежних предузећа.

4.2.1. Правила уређења јавних површина

У границама грађевинског рејона обухваћеног планом дефинисане су површине намењене јавном грађевинском земљишту. Јавно грађевинско земљиште су саобраћајнице (друмске и железничке), мелиоративни канали, насип, обала, пречистач отпадних вода, извориште воде, црпне станице, Термоелектрана-топлана, вреловод и трансформаторска станица.

Зависно од карактера саобраћајнице саобраћајног оптерећења, од потреба за проласком примарне инфраструктуре, планом су дефинисане ширине регулација, а тиме и јавне саобраћајне површине. Дефинисане саобраћајнице су друмске и железничке. Попречни профили друмских саобраћајница дати су на графичким приказима. Саставни део саобраћајнице која дели блок 1 и блок 2, односно пролази источно од комплекса Рафинерије је инфраструктурни коридор који је дефинисан за потребе нове термоелектране-топлане "Нови Сад 2".

Индустријски колосек планиран је у два одвојена правца. Један правац иде југозападном страном "великог коридора" и протеже се до границе грађевинског рејона обухваћеног планом и даље на исток, а други северније у блоку 4 и иде до Пута Шајкашког одреда.

Мелиоративни канали задржани су у постојећем стању, осим неких мањих делова планираних за зацењвање. Значајнија површина за зацењвање планирана је у блоку 4 (Чуварев канал) јужно од планираног комплекса за прераду воде, а део канала унутар комплекса за прераду воде (Средњи канал) измешта се северно према међународном путу.

Планом није нарушена функција заштите од поплава, већ су насипи за одбрану од поплава задржани у постојећем стању. Могуће промене у односу на постојеће стање су у зони планираног водозахвата.

На обали Дунава, у зони изворишта, лоцираће се нови водозахват за планирану термоелектрану. Водозахват ће се дефинисати урбанистичким пројектом парцелације и условима за изградњу објекта који је саставни део водозахвата. При томе ће се издвојити део парцеле под објектом са припадајућом ограђеном површином, као део осталог земљишта.

Извориште воде "Ратно острво", са постојећим и планираним рени и бушеним бунарима, планираним резервоаром и пумпном станицом се задржава, а промене су могуће једино у делу планираног водозахвата.

У блоку 4 планирано је централно постројење за прецишћавање отпадних вода оквирног капацитета 500.000 ЕС

(еквивалент становника). Саставни део комплекса су објекти попут управне зграде, лабораторије и слично, те две линије, и то линија воде и линија муља. Овај садржај планиран је на површини од 23,80 ха, а дефинисаће се детаљније урбанистичким пројектом.

Постојеће црпне станице се задржавају.

Постојећа Термоелектрана-топлана која се бави производњом електро и топлотне енергије и технолошке паре, заузима површину 24,62 ха. С обзиром да је оваквом садржају ограничен век трајања и да га је неопходно заменити новим након одређеног рока трајања, планирана је приближно иста површина, односно 22,74 ха северно од постојеће Термоелектране-топлане за реализацију нове. И овај садржај, у случају примене нове технологије, захтева израду урбанистичког пројекта.

Постојећи вреловод којим се, преко главне разделне станице и основне вреловодне мреже, снабдевају градске топлане топлотном енергијом задржава се.

Трансформаторска станица "Нови Сад 9" задржава се.

4.2.2. Правила уређења осталог простора

Остало грађевинско земљиште планирано је на 632,41 ха. Знатан део намењен је пословним садржајима, а трећина осталог грађевинског земљишта је у функцији заштитног зеленила и инфраструктурних коридора.

Постојећи комплекси реализовани су на површини од 191,15 ха. Организација комплекса утврђена је и реализована по претходној урбанистичкој документацији и не постоје разлози, са просторног аспекта, за промену, односно реорганизацију постојећих комплекса. Остаје могућност, с обзиром на промене које се дешавају у друштву, те могућа реструктурирања постојећих предузећа, да до промене у организацији постојећих комплекса ипак дође. Постојеће комплексе могуће је мењати, ако се за то укаже потреба, тако да се при свакој промени, било да се ради о смањењу или проширењу комплекса, поштују урбанистички параметри и то максималан степен заузетости 50%, индекс изграђености 0,5-1,5, у зависности од технолошких захтева. Административни објекти су без ограничења висине, а спратност објеката је у већини случајева високо приземље са чистом висином од 4 до 6 м. Минимална величина парцеле је 1.000 m².

Планирани пословни садржаји на слободним површинама реализоваће се уз исте урбанистичке параметре који су утврђени за постојеће комплексе. Спратност објеката је приземље или П+1 (максимално П+2), односно зависно од технолошког поступка. Административни део може бити и веће спратности. Максималан степен заузетости је 50%, индекс изграђености 0,5-1,5 у зависности од технолошких захтева.

Што се тиче избора делатности, оне могу да буду из спектра секундарних и терцијарних делатности. Према Анализи о могућем размештају делатности на слободним површинама у оквиру радне зоне "Север IV"², могу се лоцирати: погони индустрије метала и неметала, производње боја и лакова, средства за прање, затим

² Анализа радне зоне "Север IV", ЈП "Урбанизам", 1992.

резане грађе, електроиндустрије, производње текстила, коже и папира и комплекса из области грађевинарства, трговине, и саобраћаја и веза. Такође се предлажу различити облици производног занатства који су везани за прераду дрвета, метала, такстила, коже и пластичних маса.

За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су законском регулативом.

У блоку 1, на простору неангажованих површина, планирана је реализација нове термоелектране-топлане "Нови Сад 2". На локалитету је предвиђена изградња два парогасна енергетска блока (ПГУ) капацитета 450 MW, и осталих пратећих садржаја. Утврђена је прва фаза реализације комплекса термоелектране на површини 20,50 ha, а могуће је ширење и на преостале неангажоване површине у блоку, у зависности од потреба инвеститора. С обзиром на специфичност садржаја, спратност појединих објеката ће се утврдити у зависности од технологије.

У блоку 2 планиран је центар за мале животиње. Овај садржај може да се реализује фазно, према потребама и могућностима будућег инвеститора. Услови изградње оваког садржаја су исти као и за остале пословне садржаје.

Највећи део блока 2 и источни део блока 4 намењени су заштитном зеленилу које је у функцији заштите или намењено садржајима везаним за пољопривреду. То подразумева да се на овим просторима подижу пластеници или стакленици за производњу поврћа и цвећа, и мањи погони за прераду пољопривредних производа. То се посебно односи на простор око Термоелектране-топлане, где би се користила топла вода која излази из расхладног система. Поред гајења раног поврћа у пластеницима и стакленицима, топла вода би се користила и за формирање рибњака. Такође, постоји могућност коришћења ових простора за садржаје везане за трговину и сервисне и угоститељске услуге у служби пољопривреде. Степен заузетости, који се односи на изградњу чврстих објеката, је 10%.

Око изворишта "Ратно острво", уз канал и железничку пругу, зелене површине чине заштитни појас, чија ширина је условљена степеном заштите.

Блок 3 је цео у функцији инфраструктурног коридора такозваног "великог коридора". Ширина овог коридора је 255 m, и уз постојеће водове далековода и нафтовода треба да садржи индустријску саобраћајницу у функцији примарне зонске саобраћајнице и индустријски колосек за потребе будућих корисника и шире. Саобраћајне површине су јавно грађевинско земљиште, а преостала површина ширине 155 m је остало грађевинско земљиште у функцији вођења различитих инфраструктурних водова. У овој зони није дозвољена изградња, а може се користити као пољопривредно земљиште.

4.3. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Са саобраћајног аспекта зона "Север IV" представља изузетан потенцијал за развој привредних активности. Налази се у коридору најзначајнијих путева у земљи, а то су: међународни пут Е-75 (М-22), који повезује Европу са Азијом преко Србије, међународна река Дунав, која

има исту улогу у воденом транспорту (повезује Северно и Црно море), а пловна је у целом току, регионална пруга Нови Сад-Зрењанин-Румунија, са непосредном везом на пруге у новосадском железничком чвору.

У садашњим условима најзначајнија саобраћајница која повезује зону са Новим Садом и гравитационим подручјем је државни пут I реда М-7 (Бачка Паланка-Нови Сад-Зрењанин), пловни Канал Нови Сад-Савино Село и индустријски колосек од станице "Подбара" до комплекса Нафтне индустрије Србије.

Постојећи саобраћајни систем има одређени утицај на избор садржаја у зони, али постоји више елемената који утичу на предлог решења. То су, пре свега, топографске карактеристике, међу којима је систем мелиоративних канала, насипи који штите зону од високих вода Дунава и зона изворишта санитарне воде, која представља један од примарних комуналних система града.

Знатан утицај на успостављање саобраћајне мреже имали су постојећа парцелација и трасе постојећих атарских путева, којима је у највећој могућој мери прилагођена.

Две главне саобраћајнице које повезују локалну мрежу зоне су стари Каћки пут (Пут Шајкашког одреда) и будућа индустријска саобраћајница. Обе су повезане са државним путем I реда М-7, а преко њега са градским и ванградским подручјем. Систем планираних путева (улица) прилагођен је могућностима оптималног коришћења земљишта, и највећим делом планирано је обострано коришћење земљишта.

Ширина попречних профила саобраћајница (регулационе ширине улица) износи од 15 до 50 m, у зависности од њихове улоге у транспорту, комуналној инфраструктури и, што је изузетно важно, у систему отворених канала за одвођење атмосферских вода.

Планом се предвиђа изградња надвожњака старог Каћког пута преко међународног пута Е-75 (М-22), тако да се остварује непосредна комуникација између зоне и источног дела региона.

Дуж пута М-7 и Пута Шајкашког одреда задржавају се линије јавног превоза путника, чиме се стварају услови за избор начина путовања корисника зоне.

Паркирање у појединим деловима зоне решаваће се у оквиру регулације планираних улица и на комплексима корисника у оквиру њихових парцела.

Бицикличке стазе планиране су у профилима Пута Шајкашког одреда. Саобраћајнице дуж северо-источне границе комплекса Рафинерије Нови Сад од осовинске тачке 7664 до осовинске тачке 9940, индустријске саобраћајнице од осовинске тачка 5011 до осовинске тачке 7733, и круном насипа.

Насипом није дозвољен моторизовани саобраћај, осим за возила службе за одржавање и коришћење садржаја који се налазе уз насип (рени-бунари, пристани и сл.). Круном насипа је планирана изградња бицикличке стазе и тротоара који би мостом (димензионисан искључиво за пешачки и бициклички саобраћај), преко Канала Нови Сад-Савино Село, били повезани са Београдским кејом.

Одлуком о изменама и допунама Генералног плана планиран је пешачко-бициклички-инфраструктурни мост преко Канала Нови Сад-Савино Село. На графич-

ком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:5000 назначена је зона у којој ће се лоцирати овај мост. "При реализацији ће инфраструктурни мост бити димензионисан тако да мора да задовољи услове Дунавске конвенције у смислу неопходне висине за пролазак бродова, као и за потребе одвијања пешачког и бициклическог саобраћаја. Основна функција моста је надземно повезивање инфраструктурних система са обе стране канала Нови Сад-Савино Село."³

4.4. Мрежа комуналне инфраструктуре

4.4.1. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање санитарном водом биће преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планирана секундарна водоводна мрежа изградити се дуж планираних саобраћајница где је нема и где планирани садржај то захтева. Профили планиране секундарне водоводне мреже биће од Ø 100 до Ø150 mm.

Планира се изградња примарне водоводне мреже и измештање дела постојеће водоводне мреже.

Планирана примарна водоводна мрежа биће профила Ø 200 до Ø 500 mm и у потпуности ће задовољити потребе корисника за санитарном водом.

Потребе за технолошком водом биће решене преко планираног технолошког водовода. Прерада воде за потребе технолошког водовода биће у оквиру планираног проширења изворишта "Ратно острво", и то на локалитету у залеђини постојећег изворишта које је предвиђено за вештачко прихрањивање постојећег изворишта, а просторно није обухваћено овим планом.

Потребе за технолошком водом обезбедити се и преко површинских захвата дунавске воде. Планом се задржава постојећи водозахват Термоелектране-топлатне и отвара нови. Нови водозахват биће на левој обали Дунава, узводно од постојећег водозахвата.

До изградње технолошког водовода, потребе за технолошком водом могуће је решити привремено, преко локалних система у оквиру комплекса са захватањем воде из подземља, бунарима.

Постојеће извориште "Ратно острво" у потпуности се задржава и планира се његово даље проширење низводно.

У циљу заштите постојећег и планираног изворишта од могућих негативних утицаја из залеђа, планира се изградња "хидрауличке завесе", односно линије бунара која би у потпуности омогућила заштиту простора изворишта од било каквог негативног утицаја у смислу погоршања квалитета захваћене воде. Техничко решење заштите изворишта може бити и другачије, али са истом функционалном наменом.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:5000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се сепаратно. Отпадне воде одводеће се преко постојеће и планиране затворене канализационе мреже отпадних вода.

Отпадне воде из правца насеља Клисе и Шангаја улиће се у планирани колектор, који ће отпадне воде са бачке стране Новог Сада одводити на планирано постројење за пречишћавање.

Планирано постројење за пречишћавање отпадних вода "Север IV" биће реализовано на локалитету одређеном за ову намену. Постројење за пречишћавање предвиђа се као централно, односно на њега ће се оријентисати, осим поменутих сливних подручја, и отпадне воде неких приградских насеља са оквирним капацитетом од око 450.000ЕС.

Пречишћене отпадне воде одвешће се преко планираног колектора до реципијента, односно Дунава. Траса планираног колектора предвиђа се на простору дефинисаном као инфраструктурни коридор.

Уколико наредне анализе покажу оправданим, могуће је, за одвођење пречишћене отпадне воде, искористити делом или у потпуности постојеће отворене канале у оквиру мелиорационог слива "Ратно острво".

При одвођењу пречишћених отпадних вода морају се у потпуности поштовати услови санитарне заштите простора изворишта "Ратно острво". Атмосферске воде са планираних простора одводеће се преко затворене уличне канализационе мреже и отворене уличне каналске мреже са оријентацијом на отворене канале у оквиру мелиорационог слива "Ратно острво".

Постојећа канализациона мрежа се задржава уз неопходну реконструкцију на појединим деоницама.

Планом се омогућава делимично или потпуно зацељење, као и измештање постојеће отворене каналске мреже у оквиру мелиорационог слива "Ратно острво", према условима Јавног водопривредног предузећа "Воде Војводине" из Новог Сада.

Ради заштите, одржавања и реконструкције постојећих отворених канала, дефинише се обострани заштитни појас уз канале, ширине 7 m, мерено од постојеће ивице канала.

Каналима прихваћена вода оријентисаће се према постојећој црпној станици "Калиште".

Атмосферске воде које ће се уливати у отворене канале морају претходно бити пречишћене до нивоа који не угрожава квалитет воде у реципијенту, односно Дунаву. Пречишћавање атмосферских вода обављаће се на локалним постројењима у оквиру комплекса корисника.

Планирана канализациона мрежа и отворена каналска мрежа, у потпуности ће задовољити потребе за одвођењем укупних вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:5000.

Одбрана од поплава

Одбрана од поплава простора обухваћеног планом биће преко постојећег примарног и секундарног одбрамбеног насипа, уз неопходну реконструкцију.

³ Измене и допуне Генералног плана

Примарна одбрамбена линија насипа реализована је јужном границом простора непосредно уз Дунав и Канал Нови Сад-Савино Село. Овај насип је релизован у циљу заштите од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година.

Планом се омогућава реконструкција постојећег насипа до нивоа сталне заштите од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година.

Ради реконструкције и заштите постојећег насипа, дефинише се заштитни појас, ширине 50 m, на брањеном простору, мерено од постојеће ножице насипа.

Секундарни одбрамбени насип реализован је ради заштите од плављења високим водама Дунава, односно од могућих низводних продора.

Секундарни одбрамбени насип окружује укупно подручје Ратног острва, а на подручју обухваћеном планом налази се само његова најнизводнија деоница.

Траса постојећег секундарног насипа се задржава до реализације нове секундарне одбрамбене линије, као што је дефинисано Просторним планом Града Новог Сада и Општине Сремски Карловци ("Службени лист општине Нови Сад", број 5/74 и "Службени лист Града Новог Сада", број 9/95).

Ради реконструкције и заштите постојећег насипа, до изградње нове одбрамбене линије, дефинише се заштитни појас ширине 25 m, мерено од постојеће ножице насипа.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 74,50 до 75,50 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 72,00 до 73,30 m н.в.

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

4.4.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система, из трансформаторских станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 9" која се налази у средишњем делу подручја и ТС 110/20 kV "Нови Сад 4" која се налази у радној зони "Север III". На подручју радне зона "Север IV" постоји изграђена 20 kV и 10 kV надземна и кабловска мрежа. Преласком на доступени систем трансформације електричне енергије, све дистрибутивне ТС 10/0,4 kV, водови 10 kV и сва електроенергетска опрема прећи ће на рад на 20/0,4 kV напонском нивоу. Тиме ће се обезбедити поуздано и квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

У наредном временском периоду очекују се привођење намени неизграђеног простора и реконструкција и поновно оживљавање постојећих индустријских комплекса. То ће изискивати изградњу нових дистрибутивних трансформаторских станица чији ће број зависити од потребе за електричном енергијом појединих просторних целина. Како тренутно ради са 60% капацитета, ТС "Нови Сад 9" ће бити довољна за снабдевање свих

планираних садржаја, уз уградњу још једног трансформатора, снаге 31,5 MW. Сва будућа електроенергетска мрежа градиће се каблирањем, у профилима улица како је планом одређено.

Преко овог подручја прелази и мрежа далеководна 110 kV из ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3" до ТС "Нови Сад 9" и до Термоелектране-топлане "Нови Сад". У зони заштитног коридора ових далеководна је забрањена изградња објеката и садња високог и средњег растиња и воћки, осим уз посебно одобрење ЈП "Електро мрежа Србије"-Погон "Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом

Основни систем за снабдевање радне зоне "Север IV" топлотном енергијом биће гасификациони систем.

На овом подручју постоје значајни енергетски објекти за снабдевање Новог Сада топлотном енергијом.

Најзначајнији објекат за снабдевање града гасом – главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Нови Сад" лоцирана је у непосредној близини подручја обухваћеног планом. Ова станица је повезана на магистрални гасовод на чворишту код Госпођинаца. Од ове станице према граду креће гасовод средњег притиска. Такође је за потребе снабдевања гасом потрошача у овој зони изграђен посебан гасовод средњег притиска.

Постојећа гасоводна мрежа средњег притиска представља основу за даљи развој гасификационог система. Капацитет постојеће гасоводне мреже има могућности за прикључење нових потрошача, уз изградњу мерно-регулационих станица са којих ће се поједини комплекси директно напајати гасом.

На овом подручју се налази и Термоелектрана-топлана "Нови Сад". Од термоелектране-топлане полази повезни вреловод који, преко главне разделне станице и основне вреловодне мреже, снабдева топлотном енергијом градске топлане. Планира се проширење капацитета Термоелектране-топлане, и изградња нове термоелектране-топлане "Нови Сад 2" на овом подручју. Снабдевање преко термоелектрана-топлана, такође представља једну од могућности снабдевања топлотном енергијом будућих садржаја на овом подручју.

Преко овог подручја пролази и регионални, јадрански нафтовод из правца Хрватске. Са овог нафтовода снабдева се Рафинерија нафте Нови Сад.

Телекомуникације

Ово подручје биће повезано на телекомуникациони систем града мрежом каблова у постојећим и планираним улицама. Капацитети задовољавају садашње потребе корисника, али, због предвиђене изградње на неискоришћеним просторима, биће потребно sukcesивно ширити телекомуникациону мрежу. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Поред тога, могуће је изградити и удаљени претплатнички степен (малу телефонску централу), ако се укаже потреба за већим бројем претплатника.

У оквиру попречних профила улица резервисани су независни коридори за телекомуникационе инстала-

ције, што обезбеђује могућност рационалне и етапне реализације.

4.5. Уређење зелених и слободних површина

Озелењавање радне зоне "Север IV" треба да се заснива на биолошкој основи и могућностима даљег одржавања зеленила. На основу показатеља са терена, као и на основу намене простора, најзаступљеније треба да су брзорастуће врсте дрвећа.

Постојеће шуме (тополике) потребно је задржати, како оне према Путу Шајкашког одреда, тако и оне у оквиру комплекса Рафинерије Нови Сад уз могућност обнављања и проширења. На простору резервисаном за прераду отпадних вода, на коме се сада налази тополик, потребно је максимално сачувати постојеће дрвеће, а уместо посеченог засадити ново. Проширење тополика предвидети у правцу аутопута у функцији заштитног зеленила.

При коришћењу тврдих лишћара, односно при реконструкцији постојећих зелених површина избор биљних врста треба да обухвати квалитетно дрвеће (копривић, софора, храст, липа, дафина и сл.).

Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину. Није дозвољена примена врста које могу да имају негативан утицај на технолошки процес производње (биљке које при цветању имају обилан полен или семе обрасло влакнастим материјама).

У радној зони зеленило ће омогућити изолацију главних административних и јавних објеката и главних пешачких праваца. Нарочито је значајно подизање ободног, зеленог заштитног појаса и одвајање појединих делова у оквиру комплекса. Заштитни појас може бити формиран од стабала постављених у редове или као слободно формиран пејзажни заштитни појас. Ограде комплекса могу се маскирати, али при томе треба да остане довољно простора да унутар и изван оградe буде прегледно фабричкој контроли.

У комплексима фабрика са горивим материјама, као и око зграда од запаљивог материјала не треба садити четинаре (нарочито бор).

При постављању високог растиња треба водити рачуна о безбедности унутрашњег саобраћаја, изласцима из хала, раскрсницама, кривинама путева, манипулативним површинама и сл. У оваквим ситуацијама користити дрвеће са високим деблом-крошњом (преко 3 м висине). Сви паркинг-простори треба да су у сенци листопадног дрвећа, на растојању стабала од 10 м.

Резервисане површине намењене каснијој изградњи првенствено треба затравити, а могу бити засађене и брзорастућим дрвећем, које се у случају потребе може пресадити или извадити. Овај вид вегетације треба да повећа укупни биолошки ефекат зеленила.

Посебна пажња треба да се посвети уређењу основних пешачких путева, улаза у објекте погона, ресторана, управне зграде и спортско-рекреативних терена.

Уз пут Е-75 Нови Сад-Београд, у оквиру заштитног зеленила, потребно је формирати шири зелени заштитни појас, од неколико редова високог листопадног дрвећа и групација шибља, који би био повезан са постојећим шумама-тополиком. То би требало да буде

веза дела северног полукружног зеленог коридора, који прати аутопут повезујући заштитно зеленило индустрије, и улазних праваца у град.

Зеленило дуж обале канала и Дунава, у делу изван њихове зоне заштите, треба да сачињава аутохтоне вегетације (врба, топола, дафина и др.) у функцији заштитног зеленила.

Веће зелене површине, намењене високом заштитном зеленилу, могу се формирати слободним пејзажним начином обликовања биљних групација. У оквиру ових површина потребно је предвидети и просторе за поједине видове рекреације.

Други вид заштитног зеленила намењен је пољопривредном земљишту са могућношћу подизања пластеника, стакленика, рибњака или обављања примарне пољопривредне прераде, уз пратеће садржаје везане за пољопривреду.

4.6. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине

Избору нових инвестиција и планирању проширене репродукције постојећих капацитета привредних активности у зони "Север IV" треба да претходи сагледавање стања и процена утицаја на животну средину.

Неопходно је да се обезбеди одржавање постројења у технички исправном стању и редовно функционисање наменских уређаја за заштиту животне средине.

За решавање угрожености животне средине у зони "Север IV" потребно је квалитативно и квантитативно пратити све негативне појаве да би се обезбедиле адекватне мере са становишта штетности, приоритета и могућности спречавања изbacивања штетних материја у околину, у складу са утврђеним законским обавезама.

На основу оцене о постојећем стању и планираних активности, у области заштите и унапређивања квалитета средине потребне су:

- обнова и ревитализација девастираног;
- спречавање и ограничавање нових загађења;
- реконструкција која отклања све недостатке технологије штетне за животну средину;
- дислоцирање насеља Шангај.

У складу са развојем привреде потребно је у наредном периоду предузимати превентивне мере против загађивања животне средине побољшањем технологије и изградњом нових објеката, елиминисањем негативних ефеката загађења животне средине на постојећим изворима загађивања, постепеном ликвидацијом технолошки застарелих погона, а сви нови планирани инвестициони објекти морају задовољити ниво квалитета средине према одговарајућим стандардима.

Негативне последице привредних активности у зони потребно је елиминисати или свести у границе дозвољених концентрација пречишћавањем отпадне воде, формирањем зелених зона заштите између индустријских комплекса и дуж саобраћајница, неутралисањем опасног отпада, сталним праћењем стања животне средине и предузимањем одговарајућих мера.

На подручју радне зоне издвајају се простори са специјалним третманом (зоне санитарне заштите), просто-

ри у којима је повећање капацитета и интензитет коришћења ограничен, и угрожено подручје насеља Шангај које је предвиђено за измештање.

У оквиру комплекса НИС-Петрола неопходно је спровести следеће заштитне мере:

- изградити танкване (сигурносне резервоаре) за заштиту простора око резервоара код којих ови сигурносни уређаји не постоје,

- изградити постројење за пречишћавање отпадних вода задовољавајућег капацитета,

- затворити упијајуће бунаре и извршити њихову санацију,

- евакуисати сав чврсти отпад, осим инертног пепела који треба решити ван круга комплекса,

- реконструкцијом резервоарског простора смањити потенцијалне емисије загађујућих материја (из резервоара са фиксним кровом и пливајућим мембранама 95-97%, из резервоара који су повезани системом за повраћај гасне фазе потпуно),

- реконструкцијама на постројењима за претакање нафте и нафтних деривата смањити емисију полутаната,

- биоремедијацијом загађеног земљишта омогућити санацију терена на простору Рафинерије, обезбедити здравију радну средину и смањити негативан утицај на квалитет ваздуха,

- санацијом система зауљене канализације спречити даље загађење земљишта и подземних вода, продирање песка и честица у систем цевовода,

- изградњом постројења за аминско прање смањити испарење сумпор-диоксида и водоник-сулфида у атмосферу.

У оквиру комплекса Термоелектране-топлане (ТЕ-ТО) неопходно је спровести следеће мере:

- изменити начин евакуације отпадних вода ТЕ-ТО. Ове воде се не смеју упуштати у каналску мелиоративну мрежу. Отпадне воде треба усмерити упуштањем низводно од изворишта, заједно са свим другим отпадним водама, преко заједничког колектора,

- извршити санацију (елиминацију) неутрализационе јаме,

- испитати могућност увођења рецикулације технолошких вода.

У оквиру зоне изворишта воде "Ратно острво" велику опасност за загађивање подземног ресурса изворишта представља неповољан распоред реализованих и планираних привредних, комуналних објеката и становања, због чега је неопходна стална контрола квалитета воде изворишта. Простор изворишта воде "Ратно острво" има стратешки значај, а самим тим и приоритет у примени мера заштите које подразумевају:

- изградњу заштитних објеката за доток загађујућих материја кроз подземне слојеве из правца Рафинерије,

- санацију простора изворишта од излива нафте на просторе између бунара,

- санацију колектора и црпне станице атмосферских вода "Север IV",

- изградњу ретензионог базена у кругу Рафинерије за прихватање ударних оптерећења и претходну елиминацију угљоводоничних материја у води,

- успостављање одговарајућег мониторинга на простору изворишта воде и Рафинерије,

- спровођење мера заштите квалитета подземних вода у ужој и широј зони заштите и контролу резултата.

Зоне санитарне заштите дефинисане су у складу са важећом законском регулативом, конкретним хидрогеолошким, хидродинамичким и хидрохемијским условима, техничким решењем изворишта и предвиђеним начином финалног третмана захваћене подземне воде.

Зона непосредне заштите са свим објектима, постројењима и инсталацијама обезбеђује се оградивањем.

Зона непосредне заштите која се одређује око резервоара, црпних станица, инсталација за поправку квалитета воде, комора за прекид притиска и дубоких бушењих бунара обухвата најмање 10 m од објекта.

Зона непосредне заштите може се користити само као сенокос, али без употребе ђубрива, пестицида и хербицида, чија употреба може загадити воду.

Непосредна зона заштите изворишта воде "Ратно острво" формирана је око свих водозахватних објеката-бунара са хоризонталним дренажама. Зону је потребно на прописан начин оградити (висина ограде 2 m).

Ужу зону заштите чини земљиште под санитарним надзором на којем није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и обављање радњи које могу на било који начин загадити воду, и оно мора бити видно означено.

Површина уже зоне заштите мора бити толика да обезбеди заштиту воде од микробиолошког, хемијског и радиолошког и других врста загађења.

У оквиру уже зоне заштите забрањено је:

- употреба хемијских средстава за заштиту биља и друге намене које могу угрозити квалитет подземних вода,

- превоз опасних материја (нафте, мазута, киселина и др.) уз одговарајућа ограничења брзине кретања возила,

- изградња објеката који могу негативно утицати на квалитет воде,

- ископ земље и обављање других радњи које имају за последицу смањење заштитног повлатног слоја.

Кориснике друштвених и приватних парцела на овом простору треба упознати са измењеним условима коришћења земљишта и забрањеним средствима за заштиту биља и ђубрива.

У овој зони постављени су осматрачки објекти (пијезометри) на којима је предвиђено систематско праћење квалитета подземних вода.

Шира зона заштите изворишта воде "Ратно острво" представља зону у којој се обављају редовна систематска осматрања по одабраним-критичним параметрима и у којој је неопходно приоритетно спровођење потребних мера заштите вода у целини. Ова зона обухвата део већ истакнутих индустријских комплекса НИС Петрола и Термоелектране-топлане, насеље Шангај и знатан део на којем је присутна пољопривредна производња.

У оквиру ове зоне свака евентуална изградња или реконструкција врши се према посебним условима.

Шира зона заштите формира се у залеђу у дубини од око 3 km, а Дунавом до изворишта воде "Штранд", односно каналом Нови Сад – Савино Село од око 6 km, обухватајући најзначајније изливе отпадних вода. У овој зони је неопходно систематским мерама уклонити све директне загађиваче подземних вода (разни упојни бунари) и спроводити контролу и унапређење квалитета подземних вода.

На простору обухваћеном планом забрањено је одлагање свих врста отпадака.

Са отпацама се мора поступати на начин којим се обезбеђују организовано сакупљање, рационално коришћење отпадака који имају употребну вредност и очување њихвог квалитета за даљу прераду, као и ефикасно уклањање и безбедно одлагање, односно складиштење отпадака.

Предузеће које производи, прерађује, обавља превоз, промет, складиштење, одлагање и чување опасних материја дужно је да обезбеђује мере заштите (у зависности од: локације објеката у којима се производе или складиште опасне материје, врсте, величине и конструкције објеката; техничко-технолошких карактеристика опасних материја, односно њихових физичких и хемијских особина; врсте угрожених електричних и других инсталација у објектима; начина складиштења; места за утовар и истовар; врсте и количине средстава за гашење пожара; процене степена угрожености објеката и шире околине од опасних материја) и спроводи превентивне и друге мере заштите животне средине од опасних материја, као и да у складу са проценом могуће угрожености обезбеди организацију поступака и ангажовање људи и средстава у случају удеса.

У оквиру комплекса радне зоне "Север IV" реализовани су и планирани комплекси радних активности за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, (а на основу члана 4. ст. 1. и 3. Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србија", број 135/2004) и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 84/2005).

4.7. Заштита градитељског наслеђа

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом на овом простору нема евидентираних објеката.

У северној зони грађевинског рејона, приликом рекогносцирања и површинских истраживања, уочени су трагови средњовековног насеља, па се утврђује обавеза извођача радова да, као меру заштите, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта.

Према условима надлежне установе, обавезује се извођач, а у складу са одредбом члана 109. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94), да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, без одлагања их прекине и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да преузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је нађен.

4.8. Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава за планиране објекте у грађевинском рејону планира се и изградња склоништа.

Према процени угрожености од ратних разарања, радне зоне могу бити и главни циљеви напада. Посебно се то односи на радну зону "Север IV" у којој су значајни енергетски капацитети, где је извориште пијаће воде за град, где се предвиђају и други индустријски и комунални објекти, чијим оштећењем може да дође до различитих еколошких загађења, што се и догодило приликом бомбардовања града. То указује да је потребно предузети светехничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањио обим повредивости околног простора.

У повредиве тачке у оквиру овог дела зоне улази сва саобраћајна и остала инфраструктурна мрежа, а посебно инфраструктурни коридор који се пружа целом дужином зоне, све до будућег регионалног приста-ништа.

На основу урађене процене о заштити радника у ратним условима предвиђа се изградња склонишних капацитета.

У делу радне зоне "Север IV", обухваћене овим планом, постоје изграђени склонишни капацитети. Сва склоништа су отпорности 300 kPa. Изграђена склоништа својим капацитетом одговарају условима за изградњу склоништа, односно броју запослених у најбројнијој смени у ратним условима.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Склоништа су основне намене, отпорности 200 kPa. За мање комплексе, где треба штитити мање од 50 особа, могу се градити и склоништа допунске заштите, са обимом заштите до 100 kPa натпритиска, уз сагласност надлежног органа за послове одбране.

Другу намену прилагодити основној намени.

4.9. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода, па се то односи и на радне зоне.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедних вода. Радна зона "Север IV" је на веома ниским теренима, тако да се цео простор доводи на просечну безбедну коту, а технолошки значајни објекти добијају још већи степен обезбеђења од високих вода.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS. Препоручује се да се за све веће објекте и комплексе у радној зони "Север IV" уради сеизмичка микрорејонизација.

Радна зона "Север IV" се по дужини протеже у правцу доминантних ветрова, тако да се евентуалне еманације крећу паралелно са каналом.

У радним зонама врло честа техничка катастрофа су пожари. Зато се и урбанистичким плановима предвиђа

низ мера за заштиту од пожара. Мере се односе на удаљеност између објеката (минимално две висине објекта), ради проходности саобраћајница после рушења објеката, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Према класификацији угрожености од пожара, радне зоне су у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објект изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. С обзиром на постојеће садржаје у делу радне зоне "Север IV" који је обухваћен планом, и на присуство запаљивих и експлозивних материјала, постоји могућност и за пожаре већих димензија какви су били за време бомбардовања града. То потенцира примену урбанистичких и осталих техничких мера за сузбијање или ублажавање и таквих врста пожара.

Ради заштите од пожара, урбанистичким решењем се омогућава приступ ватрогасним возилима до сваког објекта у складу са правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урађене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник Републике Србије", бр. 53/93, 67/93 и 48/94) и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

У грађевинском рејону се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница најчешће су 15 и 20 m, али и шире, па је Пут Шајкашког одреда дефинисан у ширини 34 m, а планирана индустријска саобраћајница је ширине 50 m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:5000.

У односу на регулационе линије, планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају, у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је грађевинска линија и то на удаљености минимално 5 m од регулационе линије.

5.2. Правила изградње објеката по планираним наменама

Општи услови

Планом су утврђени општи услови грађења за садржаје унутар грађевинског рејона обухваћеног планом.

Објекти у приземном делу треба да буду на минималној удаљености 5 m од регулационе линије или дубље унутар комплекса. У спратним деловима могући су конзолни испусти ван минималне грађевинске линије.

Дозвољена спратност објеката је приземље (ВП) или П+1 (максимално П+2). За административне објекте и за карактеристичне објекте⁴ се не условљава спратност.

Максималан степен заузетости је 50%, а индекс изграђености треба да се креће у распону 0,5-1,5.

Минимална величина парцеле је 1.000 m², а максимална се не условљава.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу треба да се креће у распону 20-25%.

Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).

Посебни услови уређења и грађења простора

С обзиром на то да се ради о специфичном грађевинској рејону, дати су посебни услови уређења и изградње објеката.

Постојећи комплекси

Могуће их је задржати у постојећем стању, а дозвољава се и промена у складу са евентуалним потребама. У том смислу дозвољена је парцелација и препарцелација грађевинских парцела. Такође је дозвољена реконструкција и доградња постојећих објеката, и изградња нових, у складу са претходно утврђеним условима уз поштовање дозвољеног степена заузетости, индекса изграђености и дозвољене спратности.

Планирани пословни садржаји

Унутар површина намењених секундарним и терцијарним делатностима планира се изградња нових пословних садржаја. Комплексе треба формирати у односу на већ утврђене услове дозвољеног степена заузетости, индекса изграђености и дозвољене спратности, уз услов да је приступ обезбеђен са јавне површине.

Планирана термоелектрана-топлана "Нови Сад 2"

Прва фаза планиране термоелектране-топлане "Нови Сад 2" дефинисана је на основу захтева инвеститора. Потребно је извршити препарцелацију на основу намене и потреба инвеститора. Могуће је ширење комплекса унутар блока на неангажованим површинама (минимално проширење 1000m²). Услови изградње су као за планиране пословне садржаје.

Простор у функцији пољопривреде

На простору дефинисаном као заштитно зеленило могу се реализовати садржаји везани за пољопривредну производњу. У блоку 2 се препоручују садржаји примарне пољопривредне производње са стакленицима, пластеницима, рибањацима, који би могли користити топлу воду из Термоелектране-топлане. У блоку 4 се препоручује реализација пратећих садржаја везаних за пољопривредну производњу.

Зона заштитног зеленила

На просторима где је зеленило у функцији заштите, није дозвољена никаква изградња.

⁴ Објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба

*Ужа зона санитарне заштите изворишта воде
"Ратно острво"*

У ужој зони санитарне заштите није дозвољена изградња јер постоји могућност угрожавања подземних и површинских вода. У широј зони (дефинисана линијом на удаљености око 800 м од линије бунара) дозвољена је реализација садржаја у функцији пољопривреде, уз претходну сагласност надлежног водопривредног предузећа (пре издавања услова за изградњу објеката).

Насеље Шангај

Према Генералном плану насеље се исељава. До привођења намени (заштитно зеленило), дозвољене су интервенције на објектима као у зонама породичног становања.

Инфраструктурни коридори

Унутар инфраструктурних коридора није дозвољена изградња објеката високоградње, већ само нискоградње, ако основна намена то дозвољава. У "великом коридору" није дозвољена изградња.

Обавеза израде урбанистичког пројекта

Због сложене технологије, на простору обухваћеном планом уводи се обавеза израде урбанистичког пројекта и то за простор за пречишћавање отпадних вода и за простор намењен проширењу постојеће Термоелектране-топлане. Ако се на јавној површини резервисаној за проширење Термоелектране-топлане реализује садржај исте технологије као постојећа, није обавезна израда урбанистичког пројекта. У случају реализације пословних садржаја са специфичним просторним и технолошким захтевима, неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Зона заштите мелиоративних канала и насипа

У зони није дозвољена изградња објеката високоградње, већ само нискоградње, ако основна намена то дозвољава. Зона заштите уз мелиоративне канале је 7 м од ивице канала. Заштита уз примарни насип је 50 м, а уз секундарни 25 м.

5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу услови за парцелацију грађевинског земљишта обухваћеног планом. Услови су дефинисани у четири групе. Прву групу чини јавно грађевинско земљиште, другу постојећи пословни комплекси, трећу парцелација за планиране пословне садржаје и четврту групу садржаји у функцији пољопривреде.

Услови парцелације за јавно грађевинско земљиште дати су на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" у Р 1:5000. То значи да се постојећа парцелација за садржаје као што су извориште воде "Ратно острво" и комплекс постојеће Термоелектране-топлане задржава. За планирани део Термоелектране-топлане и планирани комплекс за пречишћавање отпадних вода извршиће се препарцелација, уз поштовање услова датих на графичком приказу. Парцелација осталих јавних површина се задржава, а могућа одступања су у зони планираног водозахвата и у делу мелиоративних канала који се зацељују и измештају. За планиране саобраћајнице извршиће се неопходна препарцелација.

Парцелација у постојећим комплексима се задржава. Могућа је парцелација, у складу са променама на терену, или препарцелација, у случају потребе да се обједине парцеле на једном комплексу. У случају парцелације унутар постојећих комплекса, важе правила утврђена за планиране садржаје.

За све планиране садржаје утврђена су правила парцелације јер нису познати будући корисници тих слободних површина. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Ширина парцеле не сме бити мања од 20 м, а површина парцеле не мања од 1.000 м².

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.

За садржаје у функцији пољопривреде дозвољава се препарцелација постојећих парцела, односно постојеће парцеле се могу укрупнити.

5.4. Биланс површина

БРУТО ПОВРШИНА	896,53 ha	100%
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	264,12 ha	29,47%
- саобраћајнице (друмске и железничке)	110,90 ha	42,00%
- мелиоративни канали	24,02 ha	9,12%
- насип	26,45 ha	10,00%
- обала	4,89 ha	1,85%
- пречистач отпадних вода	23,80 ha	9,01%
- извориште воде	21,96 ha	8,31%
- црпне станице	0,38 ha	0,14%
- термоелектрана-топлана (ТЕ-ТО)	47,36 ha	17,93%
- вреловод	3,73 ha	1,41%
- трансформаторска станица	0,63 ha	0,23%
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	632,41 ha	70,53%
- секундарне и терцијарне делатности	409,41 ha	64,70%
- заштитно зеленило	177,35 ha	28,04%
- инфраструктурни коридор	45,84 ha	7,25%

Планом је обухваћена површина од 896,53 ha. Трећину грађевинског рејона заузима јавно грађевинско земљиште, а остало је планирано на 632,41 ha, што представља 70,53% укупне површине.

Од осталог земљишта, 64,70% је у функцији пословања, док је преостало у функцији пољопривреде, односно заштитног зеленила и великог инфраструктурног коридора. Постојећи комплекси заузимају око 40% укупне површине намењене пословним садржајима.

5.5. Услови за грађење саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5,5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 8 m, а на местима, где то услови дозвољавају, препоручују се радијуси кривина 10-12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 m.

Ширина пакринг-простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са просторним потребама инвалида.

Примењени паркинг модул за теретна возила је димензија 21,8 x 4 m, а паркирање је косо, под углом од 45°, у односу на правац кретања возила. Ширина пролаза између два реда предвиђена за паркирање је 7,5 m. На тај начин се омогућава једноставно и брзо паркирање и највећих возила (тегљача са приколицом), као и њихово кретање кроз простор.

Приликом изградње објеката у близини железничке инфраструктуре примењивати одредбе Закона о железници ("Службени гласник Републике Србије" број 18/2005).

5.6. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом, налази се на терену који је под великим утицајем површинских и подземних вода, па је за потребе коришћења земљишта у пољопривредне и друге сврхе формиран систем мелиоративних канала. Преко ових канала вода се евакуише у Дунав у близини Термоелектране-топлане и Канала Субић.

Коте терена на неизграђеном земљишту крећу се од 74 до 76 m н.в., што не задовољава услове за изградњу планираних садржаја. Да би се остварила могућност реализације појединих делова зоне, неопходно је насипање терена до коте која обезбеђује сигурност и могућност одводњавања површинских и подземних вода.

У том смислу се нивелационим планом предвиђа насипање терена на коте од 76,30 до 77,00 m, а преовлађујућа је 76,50 m н.в.

На графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:5000 дат је висински положај планираних саобраћајница, који представља основу за пројектовање садржаја у појединим деловима зоне. Након детаљнијих снимања у оквиру пројектовања саобраћајница могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду.

5.7. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

5.7.1. Прикључење на инсталације водовода и канализације

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;

- објекат са више 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

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;

- прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;

- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;

- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим ако се не обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

5.7.2. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката 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 за прикључење 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-регулационог сета-станице) пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.7.4. Услови за прикључење на топловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно, на најпогоднији начин омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

5.7.5. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телефонску мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фа-сади објекта, а прикључак на кабловски дистрибутивни систем (КДС) извести према условима дистрибутера.

6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи радови:

- изградња и реконструкција продужетка Каћког пута,
- изградња индустријске саобраћајнице (продужетак Улице Паје Радосављевића),
- изградња пешачког моста на Каналу Нови Сад-Савино Село.

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				610.385.000
1.1.	Коловоз 2-тв	м ²	50.000	5.950	297.500.000
1.2.	Реконструкција коловоза	м ²	48.000	2.550	124.440.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	19.200	2.975	57.120.000
1.4.	Бицикличке стазе	м ²	27.000	2.975	80.325.000
1.5.	Пешачки мост	м ²	600	85.000	51.000.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				66.300.000
2.1.	Водовод Ø 150	м	4.000	3.825	15.300.000
2.2.	Канализација Ø 400	м	4.000	12.750	51.000.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				105.000.000
3.1.	Вреловодна мрежа	м	2.500	2.000	105.000.000
	УКУПНО				781.685.000

Процена потребних средстава за приоритетне радове утврђена је на основу цена из августа 2006. године (ЕУР-85 динара).

Финансирање приоритетних 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.

7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Обавезна је разрада урбанистичким пројектом простора намењеног за пречистач отпадних вода и простора намењеног за проширење Термоелектране-топлане,

уколико се реализују садржаји друге технологије од постојеће.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом фотос
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом Р 1:5000
- 3.1. План намене површина са поделом на зоне и блокове..... Р 1:5000
- 3.2. План саобраћаја, нивелације и регулације..... Р 1:5000
- 3.3. Услови уређења и грађења простора..... Р 1:5000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште..... Р 1:5000
5. План водне инфраструктуре Р 1:5000
6. План енергетске инфраструктуре..... Р 1:5000
7. Попречни профили Р 1:100, Р 1:200, Р 1:300

План детаљне регулације дела радне зоне "Север IV" 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 за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план дела радне зоне "Север IV" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 23/2002 и 12/2003) и План детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/2006) у делу за који се овај план доноси.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-801/2006-1
10. јул 2007. године
НОВИ САД

Председник

Зоран Вучевић, с.р.