

287

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 –УС и 24/11) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLI седници 24. јуна 2011. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА УЗ ПУТ Е-75
У НОВОМ САДУ**

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА УЗ
ПУТ Е-75 У НОВОМ САДУ**

План детаљне регулације зоне пословања уз пут Е-75 у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на

основу Одлуке о изради плана детаљне регулације зоне пословања уз пут Е-75 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/10) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници од 26. марта 2010. године. Обухваћено подручје је неизграђено.

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

2. ЦИЉ ДОНОШЕЊА ПЛАНА

Простор који је обухваћен планом је детаљније разрађиван и дефинисан Планом детаљне регулације простора за пословање уз пут Е-75 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 1/04), који овај простор намењује терцијарним делатностима, односно трговини, угоститељству, туризму, складишним површинама са специјализованом продајом, а планиран је и грађевински центар, те ауто сервис са станицом за снабдевање возила горивом. Након доношења плана из 2004. године, коридор аутопута дефинисан је Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора аутопута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 9/06), који је у делу обухватио и предметни простор.

За већи део простора постоји и урбанистичка документација у виду урбанистичких пројеката парцелације и услова за изградњу неколико пословних комплекса.

Због сложености реализације на овом простору, те неопходног усаглашавања планске документације, приступљено је изради новог плана.

3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА УЗ ПУТ Е-75 У НОВОМ САДУ

Концепт плана детаљне регулације зоне пословања уз пут Е-75 у Новом Саду (у даљем тексту: Концепт плана) разматрала је Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада (у даљем тексту: Комисија) на седници одржаној 21. јула 2010. године. О извршеној стручној контроли Концепта плана сачињен је Извештај број V-35-157/10 од 21. јула 2010. године.

Простор обухваћен Концептом плана налази се у северном делу града јужно од аутопута Е-75 и то у зони између две значајне раскрснице, Темеринска и Каћка петља у Катастарској општини Нови Сад III.

Простор није изграђен, лонгитудиналног је облика и обухвата појас дужине око 1300 m и ширине око 200 m дуж аутопута Е-75 Суботица-Београд. Обухват плана је 19,42 ha.

Простор је девастиран, терен је низак, забарен и да би се обезбедила сигурност планираних садржаја, неопходно га је насипати. Надморска висина терена креће се унутар граница 73,21 – 78,51 m са падом од источног дела блока 2 према западу и истоку, а максималан ниво подземне воде је око 76.00 m н.в.

Генералним планом простор је намењен пословању на улазним правцима. Када је пословање на улазним

правцима у питању, намене су везане за терцијарни сектор првенствено за трговину, угоститељство и занатство.

Простор је подељен у три целине - блока.

У формирању предложеног решења дата је саобраћајна мрежа која је у значајном делу дефинисана околним плановима. Мада је простор оријентисан на аутопут Е-75, односно режијску саобраћајницу планирану у профилу аутопута, приступ овој саобраћајници омогућен је само на одређеним местима.

У граници грађевинског подручја као површине јавне намене планиране су саобраћајнице.

Простор је намењен пословним делатностима терцијарног сектора које се функционално могу повезати са околним садржајима. Предложене делатности су трговина, угоститељство, саобраћај, туризам и услужно занатство. Ови садржаји могли би да се реализују као различити продајни центри, угоститељско-занатски центри, различити складишни и дистрибутивни центри. У зонама инфраструктурних коридора требало би реализовати оне садржаје који захтевају велике манипулативне површине (из области саобраћаја) или складишта на отвореном (из области велетрговине).

У складу са планираном наменом простора у оквиру граница плана обезбедиће се спречавање свих облика загађивања као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове донела је по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2009-195 од 03.08.2009. године, Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације зоне пословања уз пут Е-75 у Новом Саду на животну средину.

У Извештају о извршеној стручној контроли Концепта плана Комисија је дала позитивно мишљење и констатовала, између осталог, следеће:

- да је неопходно уградити у текст Нацрта плана напомену да ће постојећи нафтовод бити измењен на нову трасу;
- да се уз Нацрт плана доставе и прибављени услови надлежних органа, организација и институција, а нарочито од Нафтне индустрије Србије, "Транснафта", ЈП "Путеви Србије" и ЈП "Електромереже Србије".

Посебне услове за израду плана су доставили: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд; Јавно комунално предузеће "Чистоћа" Нови Сад; Јавно предузеће "Путеви Србије", Сектор за стратегију, пројектовање и развој; Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине" Нови Сад; Јавно предузеће "Електромережа Србије", Погон "Нови Сад"; Јавно предузеће "Србијагас" Нови Сад, Јавно предузеће "Транснафта", и "Телеком Србија" Дирекција за технику, Извршна јединица Нови Сад.

Затражени су, а нису добијени услови од: Министарства унутрашњих послова, Секретаријат унутрашњих послова у Новом Саду; Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" и Електропривреде Србије, Електродистрибуције "Нови Сад".

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се у Катастарској општини Нови Сад III унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је најзападнија тачка простора која је на тромеђи парцела бр. 3176/2, 287/2 и 287/27. Из ове тачке граница скреће на исток прати северну границу парцела бр. 287/27 и 287/16, затим прати северозападну границу парцела бр. 190/2, 190/3 и 190/5 до тромеђе парцела бр. 190/4, 190/5 и 3296/1. Одавде граница иде јужном границом парцеле број 3296/1 (парцела ауто-пута) до тачке на пресеку са правцем постојећег далековода. Из ове тачке граница скреће на југ прати правац постојећег далековода до пресека са јужном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Из ове тачке граница скреће на запад прати јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са западном границом парцеле број 190/1, затим по њој скреће на север и долази до тромеђе парцела бр. 287/1, 287/16 и 190/2. Одавде граница скреће на запад по јужној граници парцела бр. 287/16 и 287/27, и продуженим правцем јужне границе парцеле број 287/27 пресеца парцелу број 3176/2 и долази до западне границе парцеле број 3176/2. Одавде граница скреће ка северозападу, прати западну границу парцеле број 3176/2 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 287/27, затим скреће на исток, пресеца парцелу број 3176/2 продуженим правцем северне границе парцеле број 287/27 по којој долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја.

Површина обухваћена планом је 19,42 ха.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Концепција просторног уређења

На формирање планиране саобраћајне мреже утицала је спроведена парцелација, као и околни простори који су урбанистички дефинисани или реализовани. Приступ пословним садржајима у границама грађевинског подручја обезбеђен је преко планираних саобраћајница, а обезбеђен је и приступ режијској саобраћајници која је део планираног профила аутопута Е-75.

Грађевинско подручје је подељено на три просторне целине, односно блока, а они су формирани у односу на планирану саобраћајну мрежу.

Блокови су намењени пословним садржајима из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства. Могу да се реализују различити продајни центри, угоститељско-занатски центри, различити складишни и дистрибутивни центри, а коначан одабир је на корисницима простора.

Површине под инфраструктурним коридорима су у посебном режиму, односно у овим зонама није дозвољена изградња објеката високоградње, већ само

нискоградње (коловози, паркинг-површине, манипулативне површине).

За реализацију планираних пословних садржаја неопходно је насипање простора на безбедну коту. Због висине подземних вода, сутеренске етаже се не препоручују, али се, из технолошких разлога, могу дозволити, уз поштовање коте терена.

Пословни садржаји реализоваће се према утврђеним урбанистичким условима, односно максимални индекс заузетости је 50%, а максимална дозвољена спратност до П+2(П+3). Објекти спратности П+3 намењују се садржајима трговине, и последња етажа мора бити повучена.

План дефинише основну намену - пословање из области трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства, а заступљеност појединих садржаја определиће интерес и потребе будућих инвеститора. Планом се условљава да уз аутопут Е-75 буду лоцирани атрактивнији садржаји у смислу намене и обликовања објеката. Унутар комплекса могућа је различита спратност објеката, а највиша спратност је на улазу у комплекс оријентисаном према прилазној улици.

На овом простору област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запалјивих и експлозивних материјала и секундарних силовина.

Занатство је заступљено делатностима које би обухватиле различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично.

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

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

У грађевинском подручју планира се реализација већих комплекса.

Уколико се реализују пословни садржаји на комплексима површине 3 ха и више, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

У зони инфраструктурних коридора дозвољена је изградња само објеката нискоградње, а при озелењавању треба водити рачуна о положају инсталација. Унутар заштитног појас далековода могућа је реализација објеката уз сагласност надлежног предузећа.

За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су прописима из области заштите животне средине.

2.2. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

Планом су разграничене површине јавне намене од површина за остале намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене, према графичком приказу " План регулације површина јавне намене " у Р 1:2500.

Површине јавне намене су саобраћајне површине.

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.

Простор обухваћен планом налази се јужно од аутопута Е-75 Суботица - Београд у природној и вештачкој депресији у односу на аутопут око коте 74.00 – 74.50 м н.в.

Коте планираних саобраћајница су у распону од 76.00 м н.в. на истоку до 78.10 м н.в. у средишњем делу простора, што указује на потребу насапања у просеку око 2,5-3,0 м.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

2.3. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

2.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Овај простор се ослања на аутопут Е-75 Суботица-Нови Сад- Београд који је међународни правац. Почетак деонице аутопута, дуж које се пружа простор обухваћен планом, је на стационожи кт 112+591, а крај на стационожи кт 113+951 референтног система Ј.П. "Путеви Србије". Попречни профил аутопута садржи две коловозне траке, које опслужују транзитни саобраћај и две режијске траке, на које се прикључују садржаји уз аутопут.

Режијска саобраћајница уз аутопут је једносмерна ка Београду. Остале секундарне саобраћајнице се планирају у складу са већ планираним саобраћајницама у суседним блоковима, са којима формирају јединствену саобраћајну мрежу и њихови прикључци на режијску саобраћајницу су на стационожама кт 112+595, кт 113+237 и кт 113+646. Такође се планира и један прикључак на режијску саобраћајницу комплекса у блоку 1 на стационожи кт 112+822.

Паркирање путничких возила планира се у оквиру грађевинских парцела и уличних профила, где ширина регулације то омогућава.

Јавни градски саобраћај ће се одвијати дуж режијске саобраћајнице.

Бициклическа стаза се планира паралелно са режијском саобраћајницом, а пешачке стазе у свим саобраћајницама.

2.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm и Ø 150 mm дуж свих планираних улица.

Евентуалне потребе за технолошком водом могуће је решити преко бушеног бунара на парцели корисника.

Положај водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода планира се преко планиране сепаратне канализационе мреже, а у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже за одвођење отпадних вода, дуж свих планираних улица.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода биће профила Ø 250 mm и оријентисаће се према планираној примарној канализацији, чија се градња планира, дуж Улице Паје Радосављевића.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, омогућава се решавање отпадних вода преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника, као прелазно решење. Водонепропусне септичке јаме лоцирати на минималној удаљености од 3,0 m од суседних парцела.

Планира се изградња канализационе мреже за одвођење атмосферских вода, дуж свих планираних улица.

Планирана канализациона мрежа атмосферских вода биће профила од Ø 300 mm до Ø 600 mm и оријентисаће се делом према мелиорационом каналу Ада, а делом према мелиорационом каналу Канал III.

Зацевљење постојећих мелиорационих канала Ада и Канала III планира се профилом 1200 mm.

Делове мелиорационих Канала III и Канала II, који се налазе у регулацији будуће улице, неопходно је зацевити, с обзиром да планирано уређење простора не оставља могућност функционисања на досадашњи начин.

У циљу заштите и ревизије постојеће отворене каналске мреже, чије се зацевљење предвиђа овим планом, дефинише се заштитни појас ширине 7,0 m мерено од осовине цеви.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 76,00 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 73,80 m н.в.

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

2.3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 9-Рафинерија". Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа до трансформаторских

станција 20/0,4 kV које ће се градити према потребама на парцелама намењеним пословним садржајима. Нове ТС се могу градити и у оквиру планираних пословних објеката, у приземљу објекта. Од ТС 20/0,4 kV ће се градити нисконапонска 0,4 kV мрежа до потрошача.

Планирана 20 и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, у попречним профилима улица како је планом дефинисано.

Преко подручја прелазе и три 110 kV далековода са својим заштитним коридором у коме је забрањена изградња објеката и садња високог и средњег растиња и воћки.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система. Основни објекат за снабдевање биће главна мерно регулациона станица (ГМРС) "Нови Сад 2" која се налази северно од аутопута Е-75. Од ове ГМРС полази гасовод средњег притиска који је изграђен уз западну границу овог подручја.

За снабдевање планираних садржаја потребно је од постојећег гасовода изградити прикључке до мерно-регулационих гасних станица (МРС) које се могу градити на некој од парцела намењених пословним садржајима. Од МРС је потребно изградити нископритисну гасоводну мрежу до потрошача.

Преко подручја прелази и магистрални нафтовод са својим заштитним коридором у коме је забрањена изградња објеката за боравак и рад људи. Остали објекти се могу градити искључиво уз услове ЈП "Транснафта". Планира се да се овај нафтовод измести северно од аутопута Е-75, а до тада је потребно поштовати све услове заштите постојећег нафтовода. Приликом укрштања или паралелног вођења инфраструктурних објеката са нафтоводом, поштовати услове из Правилника о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт" ("Службени лист СФРЈ" број 26/85).

2.3.4. Телекомуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Да би се омогућило прикључење свих планираних садржаја потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

На подручју је могуће постављати антенске системе мобилне телефоније уз поштовање свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област. Посебно поштовати препоруку светске здравствене организације.

2.4. Услови за уређење и опремање простора инфраструктуром

2.4.1. Услови за уређење саобраћајних површина

Положај саобраћајних површина у простору (улице, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће и планиране границе парцела. Поло-

жаји појединих елемената садржаја регулације улица дефинисани су посебним графичким приказима "Попречни профили улица" у Р 1 : 100 (200).

Комплекси оријентисани на режијску саобраћајницу могу се на њу прикључити. Диспозиција прикључака биће дефинисана у складу са организацијом садржаја у комплексима, а услове прикључења на режијску саобраћајницу издаће Јавно предузеће "Путеви Србије", у складу са Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/06), којим се налаже прибављање одговарајућих услова за прикључење на сервисне саобраћајнице од надлежне институције (Ј.П. "Путеви Србије").

У зависности од намене простора, дефинишу се следећи начини решавања потреба за паркинг-простором:

- паркирање се решава у оквиру парцела отвореним паркингом на парцели, изградњом гараже као посебног објекта, или у оквиру сутерена или приземља пословног објекта, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима;
- дуж основне и секундарне уличне мреже, приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97).

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, што је 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 планирана ширина коловоза је 6м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим интерних саобраћајница где могу износити и 4 м. Тротоари су минималне ширине 1,6 м, док бицикличке стазе морају бити ширине минимално 2 м.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,30 м, а дужина од 4,80 до 5 м. 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.

Саобраћајне површине унутар појединачних комплекса уредити у складу са технолошким процесом, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.

2.4.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу:

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

- објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за претумпавање.

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

2.4.3. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

Прикључење објеката извести изградњом сопствене трансформаторске станице и прикључењем на планирану електроенергетску мрежу или директно на планирану нисконапонску електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

2.4.4. Услови за прикључење на гасну инфраструктуру

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на планирану гасоводну мрежу или изградњом гасовода средњег притиска и сопствене мерно-регулационе гасне станице. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

2.4.5. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. У оквиру сваког појединачног паркиралишта

обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

2.6.1. Уређење зелених површина

Простори везани за област трговине, услужног занатства, угоститељства, саобраћаја, туризма и сл. садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем. Сваки комплекс треба да садржи минимум 25% зеленила.

Ободом сваког комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса. Треба га формирати од обликованих форми стабала (пирамидалних, ваљкастих и сл.) високог листопадног и четинарског дрвећа.

Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи озелењеним зидовима, обликованим четинарима и декоративним жардинијерама.

Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама.

Паркинг просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код оних за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања. Овако формирану низови дрвећа треба да су повезани са дрворедима који прате све веће улазне саобраћајнице, чинећи тако део мреже зеленила града.

Планиране саобраћајнице треба да садрже дрвореде, постављене према садржају њихових попречних профила.

Овај простор пресецају значајни енергетски коридори (далеководи, нафтовод), те на овим деловима треба изоставити садњу високог дрвећа. На траси ових коридора биће заступљена претежно ниска, партерна вегетација и травњаци.

2.7. Заштита градитељског наслеђа

У обухвату плана није утврђено постојање археолошких налазишта, а у Регистру заштићених културних добара нема евидентираних објеката.

У близини предметног простора, ка северу и северо-западу, налази се вишеслојно археолошко налазиште (Темеринска петља-Барутни магацин) са остацима материјалних култура од праисторије до позног средњег века, па је рубни део овог простора потенцијално археолошко налазиште.

Због наведеног обавезују се инвеститори и извођачи радова да, према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, у складу са одредбом члана 109. став 1. Закона о културним добрима ("Служ-

бени гласник Републике Србије”, број 71/94), ако током земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, без одлагања их прекину и о налазу обавесте надлежни завод, те да предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.8. Заштита од елементарних непогода, пожара и ратних дејстава

Заштита од елементарних непогода

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

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедних вода. У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8°MCS скале.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, овим планом утврђене су адекватне мере. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката, минимално две висине објекта, ради проходности саобраћајница после рушења објекта, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Према класификацији угрожености од пожара, овај простор је у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објекат изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. Ради заштите од пожара, планира се таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ ватрогасним возилима до сваког објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (“Службени лист СРЈ”, број 8/95).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара (“Службени гласник РС”, број 111/09) и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

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

Заштита од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава планира се изградња склоништа.

Према процени угрожености од ратних разарања, простори намењени пословању могу бити и главни циљеви напада. То указује да је потребно предузети све техничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањило обим повредивости околног простора.

У повредиве тачке, у оквиру овог простора, улази сва саобраћајна и остала инфраструктурна мрежа, а посебно инфраструктурни коридори. На основу урађене про-

цене о заштити радника у ратним условима планира се изградња склонишних капацитета.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине запослених најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Уколико се у склоништу штити до 50 лица, планирају се двонаменска склоништа допунске заштите, отпорности 50 kPa. За веће комплексе, са већим бројем радника који се штите, планирају се двонаменска склоништа основне заштите, отпорности 100 kPa. Како се ради о делатностима из области трговине, угоститељства и занатства, при процени броја радника који се штите треба рачунати и део купаца, односно корисника угоститељских услуга, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте (“Службени војни лист”, број 13/98). Мирнодопска намена склоништа је у функцији основне намене објеката (пословни садржаји из области трговине и угоститељства). Другу намену прилагодити основној намени.

2.9. Мере и услови заштите и унапређења животне средине

У складу са планираном наменом простора обезбедиће се спречавање свих облика загађивања као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине према утврђеним стандардима и прописаним нормама.

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине (“Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон и 72/09-др. закон), Законом о процени утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, број 69/05) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, број 114/08).

За све објекте који су потенцијални загађивачи морају се обезбедити потребне сагласности, процена утицаја на животну средину, а техничко-технолошка решења објеката морају обезбедити задовољавајући квалитет животне средине, у складу са законским обавезама.

Основне мере заштите животне средине су опремање водоводом и канализацијом, односно поштовање хигијенско-техничких норматива у периоду коришћења алтернативних поступака за прикупљање и неутрализацију отпадних вода.

Обезбедиће се уређење и одржавање простора на начин који неће изазивати повећани садржај аерозагађења и буке. Основни услови за изградњу објеката, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености и режима рада. Сузбијање загађивања на простору плана односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности.

Систематским праћењем квалитета отпадних вода утврдиће се потребе за предузимањем мера у зависности од степена угрожености и врсте загађења. Планирање и остваривање квалитета отпадних вода засниваће се на познавању узрочника њиховог угрожавања и нарушавања. Обезбедиће се израда катастра са подацима о количини, квалитету и начину испуштања отпадних вода, технолошком процесу, обиму производње ради предузимања мера и дефинисања услова испуштања отпадних вода и највеће дозвољене количине штетних материја у отпадним водама које се испуштају.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштита од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине, Законом о заштити од буке у животnoj средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) и Законом о заштити ваздуха (Службени гласник РС", број 36/09). Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана потребно је да се прате показатељи од утицаја на стање средине као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Сви корисници простора имају обавезу да узајамно усклађују своје развојне програме и да их прилагоде потребама и захтевима безбедности околине, а нарочито предузећа са повећаним ризиком имају обавезу да задовоље заштитна одстојања према садржајима који их окружују.

Сви корисници на простору плана који продукују отпадне воде са садржајем опасних материја имају обавезу да изграде одговарајућа постројења за третман односно, третман отпадних вода. У овир делатности које имају резервоаре за подземно складиштење потребно је збрињавање дренажних вода сепарацијом на месту настанка или на централном излазу.

На простору плана примењиваће се мере заштите од негативних ефеката електроенергетске инфраструктуре применом важеће законске регулативе и захтева надлежних институција.

Ширина заштитних зона (појаса) око магистралних и међународних нафтовода, гасовода, мерно-регулационих гасних станица, гасних котларница и пратећих објеката дефинисана је Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" број 26/85).

Примена прописаних техничких услова при пројектовању, изградњи и коришћењу гасовода и нафтовода у циљу омогућавања безбедног и несметаног цевоводног транспорта гасовитих и течних угљоводоника дефинисана је у Закону о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника ("Службени лист СРЈ", број 29/97 и "Службени гласник РС", број 101/05-др. закон).

Овим законом посебно је прописано да је предузеће које обавља делатност транспорта гасоводом или на-

фтоводом дужно да спроводи прописане мере заштите на раду, мере заштите животне средине и мере заштите од пожара и експлозије.

У заштитном појасу гасовода или нафтовода не смеју се изводити радови и друге активности пре него што се о томе добије писмено одобрење предузећа које обавља делатност транспорта тим гасоводом или нафтоводом.

Између планираних комплекса, дуж ограда обезбедиће се зелене површине. Посебна пажња посветиће се уређењу зелених површина, како са аспекта еколошких и других особености, тако и у односу на обезбеђивање потреба планираних намена.

На простору плана нема заштићених природних вредности.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине потребно је обезбедити просторе за смештај контејнера за одлагање отпадака. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5m и дужине до 12m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

2.10. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;

- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и постављањем топлотних пумпи за пренос енергента од извора до циљног простора.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

2.11. Економска анализа и процена улагања из јавног сектора

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за функционисање садржаја на простору који је обухваћен планом, потребно је извршити радове на уређивању грађевинског земљишта. У табели која следи дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова планираних радова на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				68.821.500
1.1.	Коловоз	m ²	9.900	5.820	57.618.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m ²	3.300	3.395	11.203.500
2.	ХИДРОТЕХНИКА				52.035.650
2.1.	Канализациони вод Ø 600 mm	m	190	24.250	4.607.500
2.2.	Канализациони вод Ø 500 mm	m	710	19.400	13.774.000
2.3.	Канализациони вод Ø 400 mm	m	615	14.550	8.948.250
2.4.	Канализациони вод Ø 300 mm	m	90	12.125	1.091.250
2.5.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	1.665	10.670	17.765.550
2.6.	Водоводна мрежа Ø 150 mm	m	60	4.365	261.900
2.7.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	1.600	3.492	5.587.200
3.	ЕНЕРГЕТИКА				16.400.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	1.400	8.000	11.200.000
3.2.	Гасоводна мрежа	m	1.300	4.000	5.200.000
4.	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА				13.500.000
4.1.	Дрвореди	m	3.000	1.500	4.500.000
4.2.	Заштитно зеленило	m ²	15.000	600	9.000.000
5.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				91.770.000
5.1.	Трошкови прибављања земљишта	m ²	48.300	1.900	91.770.000
6.	УКУПНО				242.527.150

Процена средстава дата је по ценама за јануар 2011. године.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- отуђења грађевинског земљишта,
- конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са Законом,
- других извора у складу са законом.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Правила изградње објеката

Планом су утврђени услови грађења за планиране намене. На деловима простора, где је то неопходно, пре реализације планираних садржаја, потребно је насипање терена до безбедне коте, која се креће између 76,20 и 76,80 m н.в. у зони северно од индустријске саобраћајнице и 76,50 до 78,5 m н.в. у јужној зони, како је дефинисано на графичком приказу "План регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1:2500.

Објекти треба да буду на утврђеној грађевинској линији или дубље унутар комплекса, али не више од 10 m. Објекте на потесу овог улазног правца извести у класичној или монтажној конструкцији, са акцентом на њихово архитектонско обликовање и просторно уређење свих слободних површина, посебно у делу ка аутопуту Е-75.

Кровови треба да су равни или благог нагиба до 10°.

Максимална дозвољена спратност објеката је П+2 (П+3). Објекти спратности П+3 намењени су садржајима трговине и последња етажа мора бити повучена. Висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 15 m. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује.

На графичком приказу "План намене земљишта" у Р 1:2500 дефинисана је максимална спратност унутар појединих блокова.

Максималан индекс заузетости је 50%.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса. Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 m на супротној страни.

Део интерних саобраћајница је у рангу градских улица и њихова изградња мора бити у складу са нормативима и стандардима за такве врсте објеката.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцела, користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности, и треба их урадити од монтажних бетонских перфорираних плоча.

Заступљеност зелених површина на комплексу је минимално 25%.

Комплекси се могу ограђивати транспарентном оградом, осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања. Ограђивање парцела извести у виду живе или металне транспарентне ограде, коју треба поставити по регулационој линији, осим код оних парцела где се простор између регулационе и грађевинске линије оставља за слободно уређење, па се тада ограда поставља на грађевинску линију.

Кота пода склоништа мора бити минимално 30 cm виша од максималног нивоа подземних вода, а пода приземља пословних објеката 20 cm у односу на планирану нивелету.

Прилазе објектима и хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметан приступ и особама са посебним потребама

у простору, у свему према важећем Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

У зони инфраструктурних коридора није дозвољена изградња објеката високоградње. Могућа је реализација манипулативних или паркинг-површина.

Сви пројекти за које је прописано да се врши процена утицаја на животну средину морају, уз осталу документацију, да имају и процену утицаја на животну средину.

За комплексе површине 3 ha и веће, условљава се израда урбанистичког пројекта. Код овако великих комплекса могуће је учешће различитих садржаја, сложене технологије.

3.2. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећим границама парцела.

Ширине регулација планираних саобраћајница су 20m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План нивелације, регулације и саобраћаја" у Р 1:2500.

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије, или у односу на инфраструктурне правце. За планиране објекте утврђује се грађевинска линија на удаљености 5-10 m од регулационе линије, односно подудар се са линијом коридора у северном и западном делу блока 1 и источном делу блока 3, а у свему како је дефинисано на графичком приказу "План нивелације, регулације и саобраћаја" у Р 1:2500. У случају измештања постојећег нафтовода и укидања заштитног појаса, грађевинска линија се утврђује на удаљености 5-10 m од регулационе линије.

Планом су дефинисани сви инфраструктурни коридори. Зоне заштите су утврђене у односу на осовину инфраструктурног правца, односно у односу на ножицу насипа код одбрамбеног насипа и то на следећи начин:

- заштитни појас далековода је 25 m обострано,
- заштитни појас гаса средњег притиска је 2 m обострано, и
- заштитни појас нафтовода је 30 m обострано.

3.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу елементи парцелације површина јавне намене и остале намене, уз максимално поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих пољских путева, стаза и пролаза.

На графичком приказу "План регулације површина јавне намене са елементима парцелације" у Р 1:2500 дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површина јавне намене, а за грађевинско земљиште за остале намене унутар блокова 2 и 3, предложена је парцелација која није обавезујућа.

Утврђују се следећа правила парцелације за грађевинско земљиште остале намене:

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу,
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.

За све планиране пословне садржаје утврђују се правила парцелације. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Идеална организација је једна парцела у блоку, али дозвољено је и формирање више грађевинских парцела. Услови парцелације су следећи:

- минимална површина парцеле 10.000 m²,
- максималан број грађевинских парцела у блоку 2 је четири грађевинске парцеле,
- максималан број грађевинских парцела у блоку 3 је три грађевинске парцеле.

Дозвољено је одступање до 10% од наведених правила.

3.4. Нумерички показатељи

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних садржаја. Површине по појединим наменама изражене су у метрима квадратним и хектарима, а исказано је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

Табела: Нумерички показатељи

НАМЕНА		Површина		Процент (%)
		(m ²)	(ha)	
J A B H A	Саобраћајнице	23.120,10	2,31	11,9
O C T E	Пословни садржаји – област трговине, угоститељства, саобраћаја, туризма и услужног занатства	171.051,90	17,11	88,1
СВЕУКУПНО:		194.172,00	19,42	100

Површине јавне намене заступљене су са 11,9 %, а површина осталих намена планирана је на 17,11 ha, односно 88,1 % укупне површине.

Узимајући у обзир утврђене услове изградње, индекс заузетости 50% и спратност до П+2, на простору је могуће изградити између 71.765,4 и 215.296,2 m² пословног простора, зависно од спратности која ће се реализовати.

4. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућено је издавање локацијске дозволе, која садржи правила уређења и правила грађења, осим за комплексе веће од 3 ha за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- 1.1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним са назначеним положајем простора обухваћеног планом..... фотос
- 1.2. Катастарско-топографска подлога са границом обухвата плана..... П 1 : 2500
2. План намене земљишта..... П 1 : 2500
3. План регулације, нивелације и саобраћаја... П 1:2500

4. План регулације површина јавне намене са елементима парцелације П 1 : 2500
5. План водне инфраструктуре..... П 1 : 2500
6. План енергетске инфраструктуре П 1 : 2500
7. Попречни профили улица..... П 1 : 100 (200)

План детаљне регулације зоне пословања уз пут Е-75 у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада. По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План детаљне регулације зоне пословања уз пут Е-75 у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора за пословање уз пут Е-75 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада").

Сада", број 1/04), и План детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 9/06) 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: 35-157/2010-1
24. јун 2011. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.