

759

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС и 98/13 УС) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници од 31. октобра 2014. године, доноси

П Л А Н ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ У ФУТОГУ

1. УВОД

1.1. Основ за израду плана

Према Генералном плану Футога ("Службени лист града Новог Сада", бр. 18/03 и 26/07) (у даљем тексту – Генерални план), основ за реализацију радних зона је план детаљне регулације.

План детаљне регулације радне зоне северно од железничке пруге у Футогу (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације радне зоне северно од железничке пруге у Футогу, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXVIII седници од 25. јуна 2010. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 31/10).

1.2. Граница плана и обухват грађевинског подручја

Планом се обухвата простор између локалног пута Футог-"Планта"-Кисач на истоку, железничке пруге Нови Сад-Богојево-Сомбор на југу, мелиорационог канала Крнђела на западу и границе грађевинског подручја на северу, дуж које се планира изградња државног пута IB реда. Подручје које је обухваћено планом површине 62,69 ха налази се у Катастарској општини Футог, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је најзападнија тачка простора на четворомеђи парцела бр. 162, 6711, 8613 и 9930 тј. међној тачки број 43. Из ове тачке граница се у правцу североистока поклапа са границом парцела бр. 162 и 8613, даље са северном границом парцела бр. 6776, 149, 148, 6712 и 147 и долази до тремеђе парцела бр. 147, 146 и 10160 тј. међне тачке број 49. Од ове тачке граница скреће на североисток и долази до планиране северне регулације пута и у правцу истока поклапа се са том регулацијом, пресецајући парцеле бр. 8649, 10160, 146, 6779, 140/1, 6710, 139 и 6746 (парцела пута), долази до источне границе тог пута. Из ове тачке граница скреће на југ по источним границама парцела бр. 6746 и 6710 и долази до тремеђе парцела бр. 6710, 6745 и 704. Од ове тачке граница се пружа у правцу југа, поклапајући се са планираном регулационом линијом пута Футог-"Планта"-Кисач пресецајући парцеле бр. 704, 6714 (пут), 703 и 692 и долази до осовине пруге Нови Сад – Сомбор на парцели број 6725. Од те тачке граница скреће у правцу северозапада пружајући се у луку по осовини пруге и пресецајући парцеле бр. 6725, 6710 и 6724, те долази до тачке из које се под правим углом у правцу североистока одваја од те осовине и преко тремеђе парцела бр. 6724, 164 и 6711 (канал) долази до тремеђе парцела бр. 6711, 213/1 и 214. Из ове тачке граница се пружа у правцу северозапада и поклапа са источном границом парцеле број 6711 (парцела канала) и долази до почетне тачке описа границе грађевинског подручја.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Концепција просторног уређења

Секундарни сектор, а посебно индустрија и производно занатство, има највеће учешће у дохотку и броју запослених у Футогу. Развој индустрије креће се у правцу ревитализације постојећих погона, пресељења појединих погона са безусловних на нове локације, као и изградње нових из области металне, прехрамбене и дрвопрерађивачке, делатности, те грађевинарства, производног занатства и складиштења. Уз коришћење постојећих ресурса, оптимално ангажовање простора и уважавање прописа о заштити животне средине, потребно је обезбедити вишенаменски простор који ће омогућити развој делатности, а међу њима и оних за кишељење и прераду купуса као футошког бренда.

Радна зона планира се као вишенаменски простор за секундарне и терцијарне делатности, с тим да се омогућава формирање већих радних комплекса у западном делу и мањих комплекса (погона производног занатства) у средишњем делу, док се у источном делу обухвата плана претежно задржава заштитно шумско зеленило.

Планира се измештање постојећих 35 kV и 20 kV водова за Бачки Петровац и вода до комплекса "Аско-Видак", што је услов за изградњу нових објеката на земљишту садашњих инфраструктурних коридора. Ови водови ће бити демонтирани, а нови ће се изградити каблирањем у профилима улица, са везом на трансформаторску станицу (ТС) 110/20 kV "Футог-север".

Због будуће електрификације железничке пруге Нови Сад-Оџаци-Богојево и задржавања оближње железничке станице за превоз путника и робе, планира се денивелација постојећег прелаза локалног пута Футог-"Планта"-Кисач,

његово инфраструктурно опремање ради трасирања нових саобраћајница ка западу, те обезбеђење прикључка на планирани државни пут IB реда уз границу грађевинског подручја на северу. Задржава се индустријски колосек који је изграђен до два постојећа комплекса, а омогућава се његово продужење ка северу, по траси заштитног зеленила уз канал Крнђела на западу.

Нове саобраћајнице се трасирају претежно по постојећим прилазима и атарским путевима, тако да се између њих и мелиорационих канала формира 14 блокова радне зоне. У окружењу канала, на најнижем, плавном земљишту задржава се постојеће заштитно зеленило и надовезује на шумске површине уз канале изван грађевинског подручја, чиме се обезбеђује континуитет станишта биљног и животињског света дуж водотока усмереног ка Дунаву, што је у функцији заштите животне средине радне зоне, а потом и насељеног места. Могућа су и местимична зацељвања трасе.

2.2. Подела на просторне целине, намена земљишта и локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

У складу са графичким приказом "План намене земљишта и заштите животне средине и културних добара" у Р 1:2500, утврђују се следеће урбанистичке целине:

- блокови бр. 1-6 између локалног пута Футог-"Планта"-Кисач и Главног канала;
- блокови бр. 7-11 између Главног канала и канала Матић и Крнђела;
- блокови бр. 12-14 између Главног канала и канала Матић.

За површине јавне намене одређују се:

- саобраћајнице (11,01 ha);
- коридор железничке пруге планиране за електрификацију (0,34 ha);
- индустријска пруга са заштитним зеленилом (2,32 ha);
- хидромелиорациони канал (3,56 ha);
- заштитно зеленило (3,58 ha) и
- трансформаторска станица (0,16 ha).

За заштитно шумско зеленило (5,04 ha) намењују се цели блокови бр. 5 и 6.

За секундарне и терцијарне делатности на мањим комплексима (укупно 12,38 ha) планирају се површине на деловима блокова бр. 1, 2 и 3, те на преовлађујућим деловима блокова бр. 7, 9, 11, 12, 13 и 14.

За секундарне и терцијарне делатности на већим комплексима (укупно 24,30 ha) планирају се површине на делу блока број 1 и на преовлађујућим деловима блокова бр. 8 и 10.

За комплексе веће од 2000 m² условљава се израда урбанистичког пројекта.

2.3. План регулације и нивелације површина јавне намене

Планом су површине јавне намене разграничене од осталих намена. Обавезна је парцелација и препарцелација катастарских парцела ради формирања грађевинских пар-

цела за јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу "План површина јавне намене, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1 : 2500, и то:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 148, 6746, 6776 и 6778 и делови парцела бр. 137, 139, 140/1, 140/2, 146, 149, 150/3, 151, 152, 153, 154, 155, 160, 161, 162, 214, 215, 703, 704, 705, 730, 732/2, 733, 734, 6714, 6779 и 10160;
- коридор железничке пруге планиране за електрификацију: делови парцела бр. 6724 и 6725;
- индустријска пруга са заштитним зеленилом: цела парцела број 213/1 и 732/1 и делови парцела бр. 162, 214, 215 и 730;
- хидромелиорациони канал: цела парцела број 6712 и делови парцела бр. 6710, 6711 и 6713;
- заштитно зеленило: целе парцеле бр. 140/3 и 147 и делови парцела бр. 136, 137, 140/2, 215, 733 и 734;
- трансформаторска станица: цела парцела број 138.

У случају неусаглашености наведених бројева парцела и бројева парцела на наведеном графичком приказу, 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.

Земљиште обухваћено планом налази се на надморској висини од 79.50 m до 81.00 m. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену. Нивелете заштитних тротоара објеката требало би да буду више за 0,20 m од нивелете саобраћајнице, а рачунају се са попречним падом од 2 %. Нагиби саобраћајница су испод 1 %. Након детаљнијих снимања терена у оквиру пројектовања саобраћајница, могућа су одређена одступања. Земљиште за остале намене треба уредити након реализације саобраћајница, при чему је, пре изградње објеката у блоковима бр. 9, 11, 12, 13 и 14, неопходно насипање терена ради одвођења атмосферских вода и заштите од високих подземних вода. Оријентационе нивелете терена дате су на поменутом графичком приказу.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине саобраћајница;
- интерполоване коте;
- нагиб нивелете.

2.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

2.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом ограничено је са севера планираним државним путем IB реда број 12 Нови Сад-Бачка Паланка, са истока локалним путем Футог-"Планта"-Кисач (тзв. "пут за Планту"), а са југа и југозапада железничком пругом Нови Сад-Оџаци-Богојево. Локални пут представља део примарне саобраћајне мреже, преко које се дистрибуира друмски саобраћај са овог подручја. Према северу, ова саобраћајница повезана је са државним путем II реда број 107 Нови Сад-Оџаци (некадашњо Р-102), а према југу, преко путног прелаза у нивоу, са уличном саобраћајном мрежом Футога и постојећим државним путем IB реда број 12 Нови Сад-Бачка Паланка (некадашњи М-7).

Уз неелектрифицирану железничку пругу налазе се индустријски колосеци за некадашње комплексе "Интерсервис" и "Видак". Непосредно јужно од железничке пруге, у правцу исток-запад налази се железничка станица и, планирана, према Генералном плану, обилазница око Бегеча, Футога и Ветерника.

Према условима Јавног предузећа "Железнице Србије", потребно је планирати електрификацију железничке пруге Нови Сад-Оџаци-Богојево уз задржавање комплекса железничке станице у суседству обухвата плана, и денivelацију постојећег путног прелаза (у km 12+694 наведене пруге), због чега је потребно обезбедити простор за железничке капацитете. Ови услови утицали су на саобраћајно решење са денivelисаним прелазом пута Футог-"Планта"-Кисач. То условљава изградњу кружне раскрснице на удаљености око 250 m од пруге. Кружна раскрсница првенствено би служила за преусмеравање и маневрисање возила ка сервисним саобраћајницама, које би након изградње денivelисаног путног прелаза опслуживале парцеле источно и западно од тог пута. Због тога се планира обострано проширење регулације постојеће саобраћајнице до укупне ширине од 30 m.

Планирана мрежа саобраћајница (регулационе ширине 20 m) се у највећој мери поклапа са постојећим прилазним саобраћајницама и некатегорисаним путевима.

Северно од кружне раскрснице, локалним путем Футог-"Планта"-Кисач са задржаном, постојећом регулационом ширином од око 24,30 m, повезаће се радна зона са поменути планираним државним путем. Њихово укрштање ће се дефинисати одговарајућим планом тог пута. Планира се и изградња двосмерне бицикличке стазе у профилу локалног пута за везу радне зоне са преосталим делом насељеног места.

Затим, планира се продужетак индустријског колосека у правцу севера, поред канала Крнђела, како би се будућим корисницима омогућило коришћење железничког транспорта терета. На графичком приказу "План површина јавне намене, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1 : 2500, планирана траса индустријског колосека пруге која је оријентационо дата унутар дефинисаног коридора у којем би се могла градити између заштитног зеленила, али изван заштитног појаса канала.

2.4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом делимично се врши преко постојеће водоводне мреже, која је реализована у постојећим комплексима фабрике сточне хране и некадашњег "Интерсервиса". Секундарна улична водоводна мрежа профила Ø 100 mm, делимично је реализована дуж пута Футог-"Планта"-Кисач и на ову деоницу везана је водоводна мрежа у комплексима. Постојећа водоводна мрежа функционише у оквиру водоводног система насеља, и не задовољава, у потпуности, потребе снабдевања водом на овом простору.

Планира се снабдевање водом преко постојеће водоводне мреже и њеног планираног проширења. Омогућава се и реконструкција постојеће водоводне мреже, односно, њено измештање, уколико се укаже потреба за тим.

Планирана водоводна мрежа биће профила Ø 100mm и реализоваће се дуж свих улица, а дуж локалног пута Футог-"Планта"-Кисач биће профила Ø 150mm.

Планирана водоводна мрежа везаће се на постојећу мрежу и функционишаће у оквиру постојећег водоводног система насељеног места Футог.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода врши се сепаратно.

Одвођење отпадних вода, решава се локално, преко септичких јама на парцелама корисника. С обзиром да постојеће септичке јаме, у највећој мери, нису водонепропусне, долази до загађења плитких водоносних слојева.

Атмосферске воде се одводе преко постојеће затворене канализационе мреже, у оквиру изграђених комплекса, односно, преко отворене каналске мреже, на преосталом подручју. Оријентација атмосферских вода је према отвореним каналима мелиорационог слива "Сукова бара". На просторима где нема реализоване атмосферске канализације и отворених канала, атмосферска вода се оријентише према локалним депресијама, где се задржава до упијања или испарења.

Планира се сепаратно одвођење отпадних и атмосферских вода.

Планира се реализација канализационе мреже за одвођење отпадних вода. Секундарна канализациона мрежа биће профила Ø 250mm, а реализоваће се дуж свих улица и повезаће се на постојећу канализациону мрежу Футога.

Отпадне воде које се упуштају у планирану канализацију, морају имати карактеристике кућних отпадних вода и отпадне воде нестандартног квалитета; пре упуштања у канализацију, морају се примарно пречистити. Стандардизација отпадних вода (пречишћавање) односи се само на технолошке отпадне воде и у зависности од њихових карактеристика биће примењен одговарајући третман.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, омогућава се решавање отпадних вода преко водонепропусних септичких јама које треба лоцирати на парцели корисника и на минималној удаљености 3 m од суседних парцела.

Одвођење атмосферских вода планира се преко планиране отворене уличне каналске мреже која ће се оријентисати на постојећу отворену каналску мрежу мелиорационог система "Сукова бара". Омогућава се делимично или потпуно зацвљене отворене уличне каналске мреже, односно, отворене каналске мреже у оквиру мелиорационог слива, а у зависности од саобраћајних и просторних потреба.

Атмосферске воде које се смеју упуштати у отворену каналску мрежу морају задовољити квалитет II класе водотока. Уз отворену каналску мрежу мелиорационог канала планира се заштитни појас ширине 7 m, мерено од постојеће ивице канала и обострано.

На појединим деловима простора неопходна су насипања терена, из разлога одвођења атмосферских вода и заштите од подземних вода, па у обухвату плана није препоручљива изградња подрума.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде у обухвату плана су:

- максималан ниво подземне воде је од 79,50 до 81,10 м н.в.
- минималан ниво подземне воде је од 76,40 до 77,10 м н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је север-југ са смером пада према југу.

2.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје се снабдева електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање Футога је трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Футог" која се налази у непосредној близини подручја, источно од пута Футог-"Планта"-Кисач. У обухвату плана се налази и ТС 35/20 kV од које полазе 35 kV и 20 kV надземни водови до Челарева, Бегеча и Футога. Постојећи пословно-производни садржаји се снабдевају из трансформаторских станица 20/0,4 kV које су изграђене као стубне (на траси надземних водова) или као монтажнo-бетонске. Од ових ТС изграђена је нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката. На неизграђеним површинама, осим надземних водова, није изведена комунална електроенергетска инфраструктура.

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја вршиће се интервенцијама на надземним водовима и изградњом потребне комуналне инфраструктуре. ТС 35/20 kV постаће разводно постројење (РП) 20 kV, а поједине надземне водове 35 kV и 20 kV, који представљају препреку планираној изградњи, потребно је демонтирати и изградити у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница. У свим улицама потребно је изградити електроенергетску мрежу и повезати је у електроенергетски систем. Нове трансформаторске станице градиће се према потребама на парцелама намењеним секундарним и терцијарним делатностима. Нове ТС ће се градити као стубне, слободностојеће или у оквиру пословних објеката, уз обезбеђење законом прописаних мера заштите животне средине.

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа може се градити надземно или каблирањем, на местима у профилима улица како је планом дефинисано.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје се снабдева топлотном енергијом из гасификационог система и из локалних топлотних извора. Снабдевање из гасификационог система врши се са дистрибутивне гасоводне мреже, пречника 160 mm. Од овог гасовода изведени су прикључци до мерно-регулационих станица (MPC) у појединим пословно-производним комплексима. Од MPC је изграђена гасоводна мрежа ниског притиска до објеката. Пословно-производни садржаји који немају уведен гасификациони систем користе сопствене котларнице користећи мазут, дрво или угљаљ као основни енергент. На неизграђеним површинама није изведена гасна инфраструктура.

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја вршиће се из гасификационог система, локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије. Из гасификационог система потрошачи ће се снабдевати изградњом прикључног гасовода до мерно-регулационих станица на парцелама намењеним секундарним и терци-

јарним делатностима, или директно на дистрибутивну гасоводну мрежу. Да би се то остварило потребно је у свим планираним улицама изградити дистрибутивну гасоводну мрежу.

Потрошачи који не уведу гас, могу се снабдевати из локалних топлотних извора, изградњом сопствених котларница, или употребом обновљивих енергетских извора (преко соларних топлотних колектора, геотермалних пумпи итд).

2.4.4. Телекомуникације

Изграђена је мрежа подземних ТТ каблова уз пут Футог-"Планта"-Кисач и до појединих пословно-производних комплекса. Ова мрежа је повезана на телефонску централу у Футогу. На подручју не постоје изграђени антенски системи мобилне телефоније.

Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, мора се у свим улицама изградити подземна мрежа цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

На подручју обухваћеном планом могу се постављати антенски системи мобилне телефоније уз обавезно поштовање свих мера и препорука који регулишу ову област.

2.5. Услови за уређење саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге треба израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча. Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Приликом изградње нових и уређења постојећих паркинга обавезно сачувати и заштитити постојеће дрвеће.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,3 m до 2,5 m, а дужина од 4,6 m (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5 m. На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга (иако нису означени у графичким приказима и профилима улица).

Паркирање возила за потребе делатности и запослених по правилу обезбеђује се на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на 70 m² корисне површине.

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

Приликом пројектовања објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник Републике Србије", број 46/13). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204 и са чланом 36. Правилника о техничким стандардима приступачности.

2.7. Уређење зелених површина

Системом зеленила повезују се шумски потези уз мелиорационе канале, дрвореди и ниже растине уз саобраћајнице и железничку пругу, са шумама уз обалу Дунава. Тиме се одржава биолошка карактеристика Подунавља на земљишту изван грађевинског подручја, обезбеђује струјање свежег ваздуха са реке кроз насељено место и формира силуета Футога. Линеарно зеленило прати уличну и каналску матрицу и тиме издваја поједине урбанистичке целине.

Према рејонизацији пољопривреде, пољопривредно земљиште ове катастарске општине налази се у зони за поврће, а Футог је познат по производњи купуса. Међутим, педолошки супстрат у највећем делу Футога представља повољно тло за већи асортиман разноврне вегетације. Показатељи овога су старији примерци храста, липе, јавора и других врста лишћара и четинара. Нижи, плавни делови уз канале су влажнији и погодују развоју меких лишћара из асоцијације *Populeto-Salicetum*.

Интервенције којима зеленило добија значај у области заштите средине огледају се у подизању појасева око грађевинског подручја, а поготово око радних зона, те обнављању аутохтоних и деградираних простора бара, пашњака и ливада. Утрине и пашњаци који се више неће користити за испашу стоке, треба оплеменили садњом вегетације која је у складу са пејзажним карактеристикама, високом подземних вода и педолошким квалитетом, јер се често ради о заслањеним земљиштима.

Ветробрани појасеви на пољопривредном земљишту (на међусобним растојањима од 200 до 500 м, управно на правце владајућих ветрова) чине систем заштите од одношења плодних делова педолошког профила, те повезивања вегетације Подунавља. Заштитни потези разнолике ширине 10 – 100 м и структуре (дрвеће, шибље различитих висина) прожимају и грађевинско подручје, а планирају се уз путеве, канале и железничку пругу, док се испод далековода не сади високо дрвеће. Такође, треба изоставити садњу високог зеленила у зони заштите канала на 7 м, са обе стране од ивице канала (канал Сукова бара и Крнђела).

Између мелиорационог канала и пута Футог-"Планта"-Кисач, претежни део терена је под шумом лишћара која је према Генералном плану намењена заштитном зеленилу. Слободне површине пошумљаваће се првенствено аутохтоним врстама, а постојећи шумски фонд потребно је очувати и спречавати све видове његовог даљег функционалног обезвређивања. Од посебног значаја је газдовање утврђено шумско-привредним основама и прописима. Планом се у блоковима бр. 5 и 6 задржава заштитно шумско зеленило, у којем, као комплеметарне активности, треба подстицати уређење мањих спортских и рекреативних површина са пратећим објектима који неће изискивати сечу шуме. Планирањем биоклиматичких стаза путем Футог-"Планта"-Кисач, кроз насељено место и подручје изван њега, ствара се основа за развој излетничког и транзитног туризма у Футогу и дуж обале Дунава.

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила, које је потребно уједначити коришћењем квалитетних садница липе, јавора, храста, копривића и сл. У односу на планирани попречни профил нових улица, потребно је реализовати све елементе вегетације у улици – дрвореде, травњаке, низове шибља, водећи рачуна о прегледности одвијања саобраћаја и начина поставке уличне расвете.

Садњом најмање дворедних дрвореда умногоме се доприноси побољшању еколошких вредности унутар радних и складишних комплекса, који у зависности од делатности и просторних могућности, морају да заузму најмање 25% површине парцеле. У смислу одвајања од околних намена земљишта, заштите од буке, нечистоћа и ветрова, подижу се вишеслојни зелени појасеви ширине од 10 м на мањим комплексима, а ширине од 20 м и више уз границе грађевинског подручја према пољопривредном земљишту. Уз ове просторе препоручљиво је организовати рекреацију радника, као и паркирање возила.

2.8. Заштита градитељског наслеђа

На основу евиденције археолошких налазишта и резултата заштитних истраживања, у Катастарској општини Футог евидентирано је 13 археолошких локалитета, а током октобра и новембра 2009. године евидентирана су још два нова археолошка локалитета. Један је на потезу Ледине, источно од обухвата овог плана и пута Футог-"Планта"-Кисач, где је пронађено вишеслојно праисторијско налазиште. Други је унутар обухвата плана, на потесу Мали рит, где налази упућују на постојање насеља из периода млађег гвозданог доба и раног средњег века. Локалитети су дати на графичком приказу "План намене земљишта и заштите животне средине и културних добара" у Р 1:2500.

На основу Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 71/94, 52/11-други закон и 99/11-други закон), локалитети са археолошким садржајем и археолошки предмети сматрају се добрима која уживају претходну заштиту, те се не смеју оштетити, уништити, нити им се без сагласности може мењати изглед, својство и намена; због тога, сопственик добара је у обавези да прибави услове за предузимање мера техничке заштите (за конзервирање, рестаурацију, реконструкцију и сл.) и других радова, те да прибави сагласност (на пројекат и документацију за извођење) надлежне установе заштите за предузимање мера и радова, којима се могу проузроковати промене изгледа, облика или намене добра или повредити његова својства; такође, уколико приликом извођења грађевинских радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове, остави налазе у положају у коме су нађени и обрати се надлежној служби заштите, а инвеститор је дужан да обезбеди потребна средства за поступање до предаје добра овлашћеној установи.

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада утврдио је, као мере заштите евидентираних археолошких налазишта, следеће обавезе инвеститорима и извођачима радова:

- "да приликом прикупљања потребне документације за изградњу објеката и инфраструктуре обавезно исходују услове" надлежне службе заштите;
- да се надлежној служби заштите "пријаве пре почетка припремних радова" на изградњи објеката и инфраструктуре.

Тиме ће се обезбедити конзерваторски археолошки надзор над извођењем свих земљаних радова, односно извршити претходна пробно-сондажна археолошка ископавања терена због познатих и могућих нових археолошких налазишта.

2.9. Заштита од елементарних непогода, пожара, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Подручје Футога спада у зону угрожену земљотресима јачине 7° и 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани према прописима за овај степен угрожености.

Према нивелетама терена и постојању мелиорационих канала, подручје је директно угрожено од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планираних објеката насипањем терена и изградњом одговарајуће канализационе мреже, док се од високих вода Дунава простор штити постојећим одбрамбеним линијама насипа у оквиру ширег брањеног подручја.

Како је подручје намењено изградњи фабрика, изражена је угроженост од пожара. Због тога се у грађевинском подручју задржавају мелиорациони канали са заштитним појасевима и зеленилом, а планирају се саобраћајнице ширине 20 m и више, које представљају заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката на комплексима. Како је подручје незаштићено од ветрова јер је окружено њивама, са којих је могуће преношење ватре при сезонском паљењу стрњике, планира се озелењавање површина дуж граница грађевинског подручја Футога и пољопривредних површина, као и непосредне околине производних и комерцијалних објеката.

Мере заштите од ратних дејстава

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

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

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

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

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

2.10. Мере и услови заштите и унапређења животне средине

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/04 и 88/10), припремљен је Извештај о стратешкој процени утицаја плана детаљне регулације радне зоне северно од железничке пруге у Футогу на животну средину. Заштита животне средине обухвата мере заштите ваздуха, вода, земљишта, шумских засада, биљног и животињског света, природних и културних добара, заштиту од буке, јонизујућег зрачења, отпадних вода и опасних материја.

2.11. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и 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 (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе, где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у постојећим и новим објектима;
- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и постављањем топлотних пумпи за пренос енергента од извора до циљног простора.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изградњени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

2.12. Степен комуналне опремљености потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

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				577.219.500
1.1.	Коловоз 1-СТВ	м ²	25.640	8.050	206.402.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м ²	13.800	4.025	55.545.000
1.3.	Бициклическе стазе	м ²	3.900	4.025	15.697.500
1.4.	Друмски објекти	м ²	2.000	115.000	230.000.000
1.5.	Пруга	м	1.100	63.250	69.575.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				57.304.500
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	4.910	7.590	37.266.900
2.2.	Водоводна мрежа Ø 150 mm	м	1.080	5.175	5.589.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	3.490	4.140	14.448.600
3.	ЕНЕРГЕТИКА				15.000.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	1.500	10.000	15.000.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				65.100.000
4.1.	Трошкови прибављања земљишта	м ²	31000	2.100	65.100.000
5.	УКУПНО				664.965.600

Процена средстава дата је по ценама за јун 2013. године. Како могућност изградње зависи од потребног степена комуналне опремљености, неопходни услови који образована грађевинска парцела треба да испуњава за реализацију планираних садржаја су:

- да је обезбеђен приступ са јавне површине, која је изграђена или планирана за изградњу;
- да је извршено насипање јавне површине на планирану нивелету саобраћајнице;
- да је обезбеђено прикључење планираних садржаја на изграђену или планирану мрежу енергетске и хидротехничке инфраструктуре.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Снабдевање водом може се решити и преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе технолошког процеса за који се користи. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом локалних извора (агрегата) и обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене

котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину). Потребна улагања на уређивању грађевинског земљишта разликују се у следећим урбанистичким целинама:

- у блоковима бр. 1-3 између локалног пута Футог-"Гланта"-Кисач и Главног канала, приступ и опремање обезбеђује се са постојећег локалног пута; не условљава се претходна изградња режиске саобраћајнице и денivelисаног прелаза преко пруге;
- у блоковима бр. 7-9 између Главног канала и канала Матић и Крнђела, приступ и опремање обезбеђује се са колских прилаза до постојећих комплекса;
- у блоковима бр. 10 и 11 између Главног канала и канала Матић и Крнђела, као и у блоковима бр. 12-14 између Главног канала и канала Матић, неопходно је обезбедити приступ, извршити нивелацију терена и обезбедити снабдевање водом и електричном енергијом.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Општи услови за делатности

Услови за изградњу објеката су:

1) у блоковима дефинисаним регулационим линијама, планира се изградња објеката секундарног и терцијарног сектора привреде, чије делатности не могу да загаде воду, ваздух, тло или да стварају буку, односно чији ће се неповољни утицаји неутралисати унутар објеката; намењују се првенствено изградњи погона за прераду и складиштење пољопривредних производа, а потом и у функцији чисте индустрије, грађевинарства, административног, услужног и производног занатства, те трговине и услуга; не планира се изградња сточарских и перадарских фарми;

2) потребно је обезбедити неопходну заштиту животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину 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;

3) ради сагледавања просторне организације сложених делатности, неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса површине 2000 m² и више;

4) спратност нових објеката је високо приземље до П+2; изградња подрума се не препоручује;

5) заузетост парцеле троетажним објектима је до 20 % и преосталим приземним објектима до 20%, тако да укупна заузетост износи до 40%, а максимални индекс изграђености је 0,8;

6) на једној грађевинској парцели може се градити и дограђивати један или више пословних објеката без становања; могу се градити искључиво слободностојећи објекти;

7) грађевинска линија дефинише се на минималној удаљености 5 m од регулационе линије, изузев портирница, управних и репрезентативних простора, тако да је обавезно уређење озелењених претпростора;

8) удаљеност објеката од граница парцела, односно комплекса одређује се на основу противпожарних услова, а минимално је 3 m за парцеле мање од 5.000 m² и 8 m за веће комплексе;

9) међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите човекове средине;

10) објекте градити у бетонској или челичној конструкцији; у спратним деловима могући су конзолни испусти; кров је кос, покривач таласастим лимом или "тегола", а код мањих распона и цреп;

11) паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле, по нормативу једно паркингово место на 70 m² изграђеног пословног простора, односно број паркингово-места се утврђује зависно од делатности која се реализује; коловоз се гради са осовинским притиском за тешки саобраћај;

12) поред придржавања хигијенско-техничких норматива који се односе на удаљеност од суседних објеката, бунара и септичких јама (минимално 3 m од границе парцеле), обавезно је и одвођење површинских вода слободним падом (минимално 1,5 %) преко сепаратора за масти до уличних јаркова;

13) неопходно је 25% површине парцеле озеленити; при насипању терена уз канал, треба извести косине, а по могућности и терасе са пратећим ниским зеленилом;

14) парцеле се могу ограђивати пуном или транспарентном оградом висине до 2,20 m.

3.2. Секундарне и терцијарне делатности на мањим комплексима

Уз фазно претварање пољопривредног земљишта у грађевинско, планира се изградња објеката намењених за секундарне и терцијарне делатности на мањим комплексима

сима у деловима блокова бр. 1, 2 и 3, те на целим блоковима бр. 7, 9, 11, 12, 13 и 14.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) у блоковима бр. 1, 2, 3, 7, 9, 12, 13 и 14 обавезно је издвајање јавне површине за заштитно зеленило уз канал и за саобраћајнице, а у блоку број 11, за коридор индустријске пруге са заштитним зеленилом и за саобраћајнице;

2) по правилу, грађевинске парцеле могу бити од мин. 1.000 m² до макс. 6.000 m², а улични фронт мин. 20 m и макс. 40 m;

3) на графичком приказу "План површина јавне намене, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1:2500 дате су максималне могућности формирања грађевинских парцела; тако је могуће формирање две до четири грађевинске парцеле у блоку број 1, до две у блоку број 2, једне у блоку број 3, три до десет у блоку број 7, до две у блоку број 8, три до десет у блоку број 9, до две у блоку број 11, две до шест у блоку број 12, а три до 16 у блоку број 13; у блоку број 14, могуће је формирати од десет до 23 грађевинске парцеле, а уколико се укаже потреба, од катастарских парцела дубљих од 100 m могуће је попречном поделом (правцем север-југ) формирати још 16 грађевинских парцела са приступом преко заштитног зеленила и канала Матић до нове саобраћајнице на западу.

Услови за изградњу објеката су:

1) поред наведених општих услова за делатности, ови локалитети се намењују изградњи мањих погона и складишта, што искључује изградњу клиница, мешаона сточне хране, силоса, млинова, фабрика кекса и тестенина, те грађевинских производа;

2) изградња објеката на новоформираним парцелама у блоку број 1 условљава се изградњом приступа са пута Футог-"Планта"-Кисач, пошто је обавезна изградња режијске саобраћајнице дуж тог пута;

3) изградња објеката на новоформираним парцелама у блоку број 9 условљава се измештањем постојећих 35 kV и 20 kV водова за Бачки Петровац;

4) пре изградње објеката у блоковима број 9, 11, 12, 13 и 14 неопходно је насипање терена ради одвођења атмосферских вода и заштите од високих подземних вода, те се на овим просторима не дозвољава изградња подземних етажа;

5) неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса површине 2000 m² и више;

6) објекти на новоформираним парцелама у блоку број 13 намењују се преради повртарских производа, као што је кишелење купуса; у циљу рационализације трошкова изградње и одржавања, могуће је најпре изградити пречиштак отпадних вода за потребе више производних локалитета, а потом приступити изградњи погона на њима.

3.3. Секундарне и терцијарне делатности на већим комплексима

Уз фазно претварање пољопривредног земљишта у грађевинско, планира се изградња објеката намењених за секундарне и терцијарне делатности на већим комплексима у делу блока број 1, те на целим блоковима бр. 8 и 10.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) у блоковима је обавезно издавање јавне површине за коридор индустријске пруге са заштитним зеленилом и за саобраћајнице;

2) по правилу, грађевинске парцеле могу бити од мин. 2.000 m² до макс. 40.000 m²; улични фронт је мин. 20 m дуж источних регулационих линија блокова бр. 1 и 10, а мин. 40 m у блоку број 8 и дуж јужне и западне регулационе линије блока број 10;

3) на графичком приказу "План површина јавне намене, регулације, нивелације и саобраћаја" у Р 1:2500 дате су максималне могућности формирања грађевинских парцела; тако је могуће задржавање једне грађевинске парцеле у блоку број 1, као и формирање до шест грађевинских парцела; у блоку број 8, могуће је задржати три или од њихових делова формирати још осам грађевинских парцела; у блоку број 10, могуће је од постојећих катастарских парцела формирати 14 грађевинских парцела без обавезног спајања суседних парцела, изузев парцела бр. 151 и 152; уколико се укаже потреба, од катастарских парцела могуће је, попречном поделом (правцем север-југ), формирати до 20 грађевинских парцела са приступом на истоку, а до 10 са приступом на западу; препоручује се подела на удаљености око 100 m од источне регулационе линије, као и спајање делова катастарских парцела у западном делу блока, ради формирања већих парцела које би могле користити индустријску пругу.

Услови за изградњу објеката су:

1) поред наведених општих услова за делатности, ови локалитети се намењују задржавању, доградњи или замени постојећих погона, као и изградњи већих погона и складишта, што укључује изградњу кланица, мешаона сточне хране, силоса, млинова, фабрика кекса и тестенина, те грађевинских производа;

2) изградња објеката на новоформираним парцелама у деловима блокова број 8 и 10 условљава се измештањем постојећих 35 kV и 20 kV водова за Бачки Петровац и до комплекса "Аско-Видак";

3) осим планиране спратности објеката (високо приземље и П+2), могуће су и веће спратности из технолошких разлога, а за управно-административне објекте ограничава се спратност до П+4;

4) неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса.

4. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, која садржи правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру, податке о постојећим објектима које је потребно уклопити и друге услове у вези са посебним законима.

За комплексе веће од 2000 m² условљава се израда урбанистичког пројекта.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Енергетска својства објеката се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни

део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- 1.1. Извод из Генералног плана Футога са положајем подручја обухваћеног планом..... А4
- 1.2. Катастарско-топографска подлога са границом обухвата плана Р 1 : 2500
- 1.3. Постојеће стање простора и документације..... Р 1: 2500
2. План намене земљишта и заштите животне средине и културних добара Р 1 : 2500
3. План површина јавне намене, регулације, нивелације и саобраћаја..... Р 1 : 2500
4. План водне инфраструктуре Р 1 : 2500
5. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 2500
6. Попречни профили улица.....Р 1 : 100 (200).

План детаљне регулације радне зоне северно од железничке пруге у Футогу 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 радне зоне северно од железничке пруге у Футогу доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета (www.skupstinans.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Одлука о Урбанистичком пројекту фабрике сточне хране у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/88 и 12/03).

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: 35-374/2010-I
31. октобар 2014. године
НОВИ САД

Председник
Проф. др Сениша Севић, с.р.

