

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ ТЕМЕРИНСКЕ, ПУТА ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА, УЛИЦЕ БАЈЧИ ЖИЛИНСКОГ И ПЛАНИРАНЕ ПРУГЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације простора за пословање између Улице Темеринске, Пута Шајкашког одреда, Улице Бајчи Жилинског и планиране пруге у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор у непосредној близини центра града, уз значајне саобраћајне правце: Темеринску улицу (ДП 100, раније М 22.1), Пут Шајкашког одреда (ДП 12, раније М-7), Улицу Бајчи Жилинског и планирану пругу Нови Сад-Орловат-Зрењанин.

Простор је веома хетерогене структуре, углавном пословне намене. Уз Темеринску улицу се налази комплекс некадашње фабрике "27. март", који је у функцији пословања и производње мањег обима. Централни део, јужно од постојеће станице за снабдевање горивом, чини блок уз Текелијину улицу, са породичним објектима уз које је присутно пословање. Дубоке парцеле са великим баштама, део некадашње традиционалне урбане матрице у старом делу града имају мали индекс заузетости, на ниском су терену који захтева насипање, представљају потенцијал за изградњу пословних садржаја. Источни део, уз Улицу Бајчи Жилинског, је неизграђено и неуређено градско земљиште. Цео простор са јужне и југоисточне стране делом тангира постојећа магистрална пруга (МЖП-4) и делом планирани крак Нови Сад-Орловат-Зрењанин.

Површина унутар границе плана износи 4, 11 ха.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање између Улице Темеринске, Пута Шајкашког одреда, Улице Бајчи Жилинског и планиране пруге у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 55/15).

Плански основ за израду плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 30/14), (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су за простор у обухвату плана дефинисане следеће намене:

- општеградски центар, уз улице Темеринску и Текелијину;
- пословање на улазним правцима уз Пут Шајкашког одреда и Улицу Бајчи Жилинског;
- станица за снабдевање горивом уз Пут Шајкашког одреда и
- саобраћајне површине.

Планом се дефинишу услови за реализацију планираних намена, саобраћајне, енергетске и водне инфраструктуре, као и услови заштите културних и природних добара и животне средине.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

713

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници од 8. септембра 2017. године, доноси

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја одређена је тромеђа парцела бр. 4117/3, 4118/1 и 4125/1 (Текелијина улица). Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, поклапа се са источном границом парцела бр. 4117/3, 4117/2 и 4115, и продуженим правцем долази до осовине Пута Шајкашког одреда. У овој тачки граница се ломи у правцу истока, прати осовину Пута Шајкашког одреда до пресека са осовином Улице Бајчи Жилинског, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Бајчи Жилинског до пресека са западном планираном регулационом линијом железничке пруге. Даље, граница скреће ка југозападу, прати западну планирану регулациону линију железничке пруге до пресека са осовином Темеринске улице, затим граница скреће ка северу, прати осовину Темеринске улице до пресека управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 4116, 4118/3 и 10421/1 (Темеринска улица). Даље, граница скреће ка истоку, прати претходно описани правац до тромеђе парцела бр. 4116, 4118/3 и 10421/1 (Темеринска улица), затим прати јужну границу парцела бр. 4116 и 4117/3 и долази до почетне тачке описа оквирне границе плана.

Планом је обухваћена површина од 4,11ха.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У складу са Планом генералне регулације, на простору у обухвату плана планирају се следеће намене: пословање у зони централних функција односно општеградски центар, станица за снабдевање горивом, пословање на улазним правцима и саобраћајне површине.

Простор у обухвату плана подељен је на три урбанистичке целине:

- урбанистичка целина 1 - блок 1, уз Темеринску улицу
- урбанистичка целина 2 - блок 2, између Текелијине улице и планиране саобраћајнице у источном делу,
- урбанистичка целина 3 - блок 3, у источном делу простора, уз Улицу Бајчи Жилинског

За сваку од ових целина дефинисане су планиране намене, у складу са концептом уређења простора у обухвату плана, развојем ширег окружења и са просторним ограничењима.

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату плана је намењен пословању, налази се надомак традиционалног центра и на раскршћу изузетно фреквентних саобраћајних праваца што га чини атрактивним са више аспеката.

Добра саобраћајна доступност различитим видовима саобраћаја, могућност задовољавања потреба за мирујућим саобраћајем и широк дијапазон могућих садржаја су полазна основа за дефинисање услова за реализацију на овом простору уз поштовање свих елемената дефинисаних Планом генералне регулације.

Реализацијом планског решења простор у обухвату плана ће се у потпуности трансформисати. Планира се замена свих постојећих објеката, осим мањег, северног дела урбанистичке целине 2. Самим тим, посебан акценат приликом планирања простора ставља се на изградњу објеката са што мањим еколошким отиском (ecological footprint), односно са што бољом енергетском ефикасношћу

и мањим загађењем у погледу начина градње, коришћених материјала и уграђених технолошки напредних система. У овом смислу, планом се омогућава остваривање помнутих начела кроз услове за постављање објеката на парцелама и одређивање мера енергетске ефикасности.

Урбанистичка целина 1 је блок између улица Темеринске и Текелијине и постојеће магистралне пруге са јужне стране. Земљиште се намењује општеградском центру, односно пословању у зони централних функција.

Већи део ове урбанистичке целине заутима комплекс бивше фабрике "27. март" за који је обавезна израда урбанистичког пројекта и дефинишу се посебна правила уређења и грађења.

Намена предвиђа веома широк дијапазон садржаја: канцеларијски простор, пословни комплекс са различитим садржајима, тржни центар, трговина на мало, услужно занатство, угоститељство, образовање, здравство и сл. Могуће је комбиновати више компатибилних садржаја.

Ограничења за изградњу постоје у заштитној зони пруге.

Урбанистичка целина 2 је блок између Текелијине улице, Пута Шајкашког одреда, и планираних саобраћајница: са источне стране и саобраћајнице уз пругу са јужне стране.

Као и у блоку 1, претежна намена је пословање у зони централних функција, односно општеградски центар а део земљишта је намењен станици за снабдевање горивом.

Такође, намена и садржаји који се планирају у оквиру општеградског центра су исти као у блоку 1. Препоручује се лоцирање садржаја којима одговара мање атрактивно окружење у унутрашњости блока а потребе тржишта ће диктирати који ће се од планираних садржаја реализовати.

Станица за снабдевање горивом се задржава уз могућност проширења а могућа је реконструкција према дефинисаним параметрима.

Ограничења за изградњу постоје у заштитној зони пруге и гасовода високог притиска.

Урбанистичка целина 3 је блок, источно од планиране саобраћајнице, уз Пут Шајкашког одреда, Улицу Бајчи Жилинског и планирану пругу Нови Сад-Орловат-Зрењанин.

Земљиште је намењено пословању на улазним правцима, односно садржајима као што су: канцеларијско пословање, услужно занатство, трговина (без расутих, плочастих и др. материјала који се држе на отвореном простору), угоститељство (хотел, ресторан, и сл.) и други садржаји терцијарног сектора, без производње.

Реализација у оквиру ове урбанистичке целине је условљена планираним искључењем гасовода високог притиска из система.

На простору у целини се не планира становање осим по једног стана по планираном пословном комплексу за домара. У пословним комплексима се не планирају производне делатности.

Висинска регулација на простору у обухвату плана је уједначена. Планирана спратност је углавном од П+2 до П+3, с тим да се пет надземних етажа (П+4) планира на делу уз Темеринску улицу тако да се надовезује на висинску регулацију која је планирана на суседној парцели. Задржава се изграђен објекат спратности П+1 на делу парцеле 4127.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинског подручја – бруто: 4,11 ha.

Површина грађевинског подручја – нето: 2,56 ha.

Табела број 1. Површине јавних намена

Намена	Површина (ha)	Учешће у укупном простору
- Саобраћајнице	1,55	37,7%

Табела број 2. Површине осталих намена

Намена	Површина (ha)	Учешће у укупном простору
- Пословање у зони централних функција општеградски центар	1,94	47,2%
- Пословање на улазним правцима	0,41	10,0%
- станица за снабдевање горивом	0,21	5,1%
Укупно површине осталих намена:	2,56	61,3%

Капацитети простора, по планираним наменама:

- 1) Пословање у зони централних функција-општеградски центар
 - површина објеката у основи: до 74 737 m²
 - развијена површина објеката – бруто: до 236 943 m²
- 2) Пословање на улазним правцима
 - површина објеката у основи: до 2 070 m²
 - развијена површина објеката – бруто: до 8 282 m²
- 3) Станица за снабдевање горивом
 - површина објеката у основи: до 634 m²

6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле саобраћајница, према графичком приказу број 3, "План регулације површина јавне намене са парцелацијом" у Р 1 : 1000.

Површине јавне намене су саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4125/1, 4125/2, 4126/1, 4148/3, 4148/5 и делови парцела бр. 4135, 4136, 4146, 4148/2, 10421/1 и 10422/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене са парцелацијом", важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе пар-

цела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

7. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 76.50 m, у средишњем делу подручја, где је потребно насипање и до 2.0 m, до 79,20 m, на источном делу. Нагиби улица су минимални и износе углавном испод 1%. Нивелете планираних објеката прилагодити нивелети коловоза са минималним падом од 2,0%.

На графичком приказу дате су коте прелома нивелете осовина саобраћајница и нагиб нивелете.

8. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.1. Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај

Простор обухваћен планом ограничавају: Темеринска улица, државни пут другог реда II-100 (ДП 100, претходно М 22.1), Пут Шајкашког одреда, државни пут првог реда IB-12 (ДП 12, претходно М-7), Улица Бајчи Жилинског и планирана пруга Нови Сад - Орловат - Зрењанин. Ознаке су наведене у складу са Уредбом о категоризацији државних путева ("Службени гласник РС", бр. 105/13, измена 119/13, измена 93/15) и пратећим Референтним системом. Наведени саобраћајни правци су најзначајнији саобраћајни правци града.

Положај простора у односу на значајне саобраћајне правце утицао је на предлог решења секундарне саобраћајне мреже и места прикључења на примарну. Секундарну уличну мрежу чине Текелијина улица, планиране улице са источне стране и јужно уз пругу којим се омогућава приступ планираним пословним садржајима. Планирана улица у источном делу комплекса се надовезује на постојећу режијску саобраћајницу, паралелну са коловозом Пута Шајкашког одреда (ДП 12), северно од постојеће станице за снабдевање горивом.

На простору у обухвату плана саобраћајнице су дефинисане саобраћајно-техничким и нивелационим елементима, тако да се омогући повезивање са просторима који се на њих ослањају. Секундарна улична мрежа на овом простору је дефинисана тако да се постојећи и планирани садржаји повежу и да се дуж њих обезбеди ефикасан приступ планираним садржајима, као и реализација планиране инфраструктуре.

Мрежа линија јавног градског превоза је реализована на основној саобраћајној мрежи (дуж Темеринске улице и Пута Шајкашког одреда) и пружа добре услове за његово коришћење.

Пешачке и бицикличке стазе су реализоване дуж Темеринске улице и Пута Шајкашког одреда а планирају се дуж Улице Бајчи Жилинског. Дуж секундарне уличне мреже се планрају пешачке стазе, а њихова диспозиција је дата у попречним профилима улица (графички прилог).

Јавни паркинзи су планирани у профилу саобраћајница, а паркирање и гаражирање путничких возила и возила за обављање делатности обезбеђује се, по правилу, на парцели, изван јавних површина и реализују се истовремено

са основним садржајима на парцели. Гараже је могуће градити испод нивоа терена на једној или више етажа према потребама конкретне намене.

Станица за снабдевање горивом

Уз Пут Шајкашког одреда постојећа станица се задржава али ју је могуће реконструисати делимично или у потпуности. Могуће је проширење површине на парцелу 4127.

Станица за снабдевање горивом може бити изграђена са ужим или ширим садржајем. Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом и
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионица,
- сервисних радионица,
- угоститељства и
- паркинга.

У случају проширења садржаја и промене функционалне организације обавезно је радити урбанистички пројекат.

Железнички саобраћај

Железнички саобраћај није заступљен у оквиру границе обухвата овог плана. Део простора обухваћеног планом уз јужну границу плана се налази у заштитном појасу ширине 25 m од ивице крајњег колосека планиране пруге. Ова пруга повезује постојећу пругу Нови Сад - Орловат - Зрењанин са путничком железничком станицом Нови Сад. Траса планиране пруге, непосредно уз границу обухвата плана са својим заштитним појасем делимично условљава реализацију у оквиру обухвата овог плана што је приказано на графичком приказу број 2.

Ваздушни саобраћај

Могућа је изградња хелидрома на простору у обухвату плана иако није дефинисан на графичким приказима. Локације које су погодне за хелидроме морају бити стабиллизоване равне површине са или без коловозног застора, минималних димензија 25x25 m, са прилазним површинама без препрека. За реализацију је неопходно прибавити сагласност и услове Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

8.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем, реконструкцијом дотрајалих деоница и заменом деоница од азбест-цемента.

Постојећа примарна водоводна мрежа, за снабдевање водом за пиће, реализована је дуж Пута шајкашког одреда, профилом $\varnothing 300$ mm.

Постојећа примарна водоводна мрежа у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Постојећа секундарна водоводна мрежа изграђена је у улицама Темеринској и Текелинијој и профила је од $\varnothing 100$ mm.

Постојећа секундарна водоводна мрежа се највећим делом задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од азбест-цемента или другог материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се проширење секундарне водоводне мреже, профилом $\varnothing 100$ mm, које ће се реализовати дуж планираних саобраћајница. Планирана водоводна мрежа повезаће се на постојећу и функционисаће као једна целина.

Планом се омогућава, у циљу рационалног коришћења воде за пиће, коришћење подземних и атмосферских вода а за потребе које не захтевају висок (санитарни) квалитет воде.

Постојећа водоводна мрежа, заједно са планираним проширењем, омогућиће несметано снабдевање водом свих предвиђених садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу број 4 "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Укупно прихваћене воде се оријентишу према постојећој главној црпној станици II (ГЦ II).

Постојећа примарна канализациона мрежа, реализована је у Темеринској улици, профилом 110/60 cm, делу Улице Бајчи Жилинског профилом $\varnothing 500$ mm, и дуж Пута Шајкашког одреда, профилом од $\varnothing 700$ до $\varnothing 1000$ mm.

Постојећа примарна канализациона мрежа у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Секундарна мрежа, профила од $\varnothing 250$ до $\varnothing 400$ mm, изграђена је у свим постојећим улицама и концептом се задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се секундарна заједничка канализациона мрежа, у оквиру предвиђеног уређења, односно, у оквиру регулације предвиђених улица.

Планирана секундарна заједничка канализациона мрежа биће профила од $\varnothing 250$ до $\varnothing 300$ mm, повезаће се на постојећу примарну и функционисаће као једна целина.

Постојећа канализациона мрежа, заједно са планираним, омогућиће несметано одвођење укупних вода са планом обухваћеног простора.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу број 4 "План водне инфраструктуре" у размери Р 1:1000

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода је око 75.60 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода је око 73.00 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је југозапад-североисток, са смером пада према североистоку.

8.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 4" и ТС 35/10 kV "Север" која ће након реконструкције постати разводно 20 kV постројење. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа водова до дистрибутивних ТС и ТС трећих лица напонског нивоа 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и ниско-напонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката на приземној етажи. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Целокупну надземну мрежу потребно је демонтирати и изградити подземно. У попречним профилима свих улица планирани су независним коридори за пролаз електроенергетских инсталација. На просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења.

У регулацији Темеринске улице планира се коридор за изградњу подземног 110 kV кабла који ће повезивати ТС 110/20 "Нови Сад 4" и будућу ТС 110/20 kV "Центар".

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети електроенергетске инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова од Електро-дистрибуције "Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

Снабдевање гасом ће се обезбеђивати из мреже средњег притиска мерно-регулационих гасних станица (МРС) и дистрибутивне мреже. На подручју постоји изграђена дистрибутивна и гасоводна мрежа средњег притиска. Будући објекти ће се снабдевати са дистрибутивне мреже, а у случају потреба за већим капацитетима, могућа је изградња

сопствених МРС и прикључног гасовода средњег притиска на парцелама инвеститора. Из МРС ће полазити дистрибутивна мрежа са које ће се снабдевати објекти изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима.

У источним делу подручја пролази гасовод високог притиска (магистрални гасовод МГ-02 Нови Сад - Беочин) са својим заштитним коридором у коме није дозвољена изградња објеката за становање и боравак људи. Овај гасовод се планира за искључивање из система када ће земљиште у коридору моћи да се приведе планираној намени. До искључења се морају поштовати прописани услови заштите.

Објекти који се не буду прикључили у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- објекти вишепородичног становања, објекти у намени општеградског центра, пословни објекти, објекти спорта и рекреације, објекти јавних служби и образовања, – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитектата Новог Сада) и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, у планираној парковској површини), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, пункта за изнајмљивање бицикала и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела; наткривање паркинг простора, односно формирање надстрешница са фотонапонским панелима се дозвољава уз услов валоризације и заштите постојећег зеленила, функционалности примене система у односу на оријентацију и максималну искоришћеност простора за потребе паркирања, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом;

- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру парцела објеката, уз услове као у претходном пасусу.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

8.4. 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, као и о утицају ветра на локацији;
- 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 осветљива тела.
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- 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. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа.

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потребас, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.).

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

8.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине стана;ра;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању уз обавезну сагласност власника; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

9. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планирање мреже зелених и јавних простора којом се повезују природне и културне вредности служи унапређењу слике и структуре урбаног предела и побољшању услова животне средине. Према својим основним функцијама и наменама зеленило се планира на површинама јавне намене и површинама осталих намена. У оквиру плана уређују се зелене површине саобраћајница, док се на површинама осталих намена планира уређење зелених површина у оквиру општеградског центра и у намени пословања на улазним правцима.

Саобраћајне површине

У односу на значај саобраћајница, њихову дужину и ширину издваја се зеленило уз примарне правце: Пут Шајкашког одреда и Темеринску улицу, као традиционално озелењене улице.

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Постојеће дрвореде треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

Општеградски центри

Уколико се грађевинска линија објекта не поклапа са регулационом, формирају се површине испред објекта које треба употпунити садњом декоративног дрвећа, поставком озелењених жардинијера и вертикалним озелењавањем.

Уређење комплекса намењених пословању и садржајима општеградског центра треба да се заснива на подизању декоративне високе и партерне вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара.

Приликом озелењавања блока формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзоте за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорији инвазивних (липа, топола, јавор и сл.), како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађења.

Пословање на улазним правцима

Унутар блока намењеног пословању на улазним правцима подизаће се повезане зелене површине у циљу заштите од саобраћаја и других утицаја, као и повезивање са зеленилом у другим деловима града, линеарно, преко постојећих и планираних дрвореда. Унутар овог блока потребно је подићи вишеспратно зеленило, сачињено од дрвећа, жбуња и цветних површина, а простор је потребно партерно уредити и поставити урбани мобилијар. На деловима где не постоји могућност озелењавања, обавезно је постављање декоративних жардијера и неких типова вертикалног озелењавања.

На свим крововима нових објеката предлаже се уређење кровних вртова садњом нижих таксономских категорија, како би се надоместио недостатак зелених површина на парцелама смањено негативан утицај изградње на околину и побољшала енергетска ефикасност самог објекта.

10. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Мере и услови очувања природних добара

На простору у обухвату плана не постоје заштићена природна добра.

У случају да се на простору у обухвату плана пронађу 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 проналазача, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Мере и услови очувања културних добара

На простору у обухвату плана не постоје заштићена културна добра.

За простор у обухвату плана, у евиденцији надлежног завода за заштиту споменика културе, нема података о постојању локалитета са археолошким садржајем.

Ипак, уколико се, приликом извођења земљаних радова при изградњи објекта или инфраструктуре, наиђе на археолошко налазиште или предмете, обавезно је одмах обуставити радове, оставити налазе у положају и на месту у коме су наиђени и обавестити надлежни завод за заштиту споменика културе.

11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11-УС и 14/16) и осталим подзаконским актима из ове области.

При изградњи објекта, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) 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).

У обухвату плана нису дозвољене активности које би могле да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, загађења земљишта, вибрација, производње отпада и др. штетних утицаја.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13) и другим подзаконским актима из ове области.

С обзиром да предметни простор има специфичан положај у односу на значајне саобраћајне правце (Темеринска улица, Пут Шајкашког одреда, Улица Бајчи Жилинског), најзначајнији загађивачи ваздуха на простору у обухвату плана су моторна возила.

Појављивање смога и дугорочне просечне концентрације штетних једињења као што су олово, бензени и честичне материје, значајно се увећавају емисијама гасова из друмског саобраћаја.

Постојећа магистрална пруга (МЖП-4) која се налази уз границу обухвата плана, је електрифицирана, па стога она минимално утиче на квалитет ваздуха предметног про-

стора. До загађења евентуално долази испаравањем средстава која служе за одржавање скретница.

У циљу заштите и побољшања животне средине у току даље реализације планираних садржаја потребно је поштовати следеће услове:

- дуж фреквентних саобраћајница успоставити мерна места за праћење аерозагађења,
- позицијом, габаритом и волуменом планираних објеката обезбедиће се неопходна проветреност блока,
- афирмисати бициклистички саобраћај,
- на постојећој бензинској пумпи поштовати еколошке стандарде и важеће прописе како не би дошло до аерозагађења,
- уз Темеринску улицу и Пут Шајкашког одреда постојеће зеленило задржати у што већем проценту у циљу заштите од гасова,
- комплекси намењени пословању и општеградском центру озелењаваће се у што већем проценту,
- употребом обновљивих извора енергије за загревање објеката и припрему топле потрошне воде знатно ће се утицати на побољшање квалитета ваздуха.

Заштита земљишта, површинских и подземних вода

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94).

Пруга, која се налази у непосредној близини простора у обухвату плана, у нормалном режиму одвијања саобраћаја незнатно утиче на загађивање земљишта, површинских и подземних вода. Утицаји могу настати услед: саобраћаја железничких возила (трење шина, точкова, кочница, остаци уља, горива, мазива, корозија и сл.) и одржавања железничке пруге.

Последице су минималне и могле би се дефинисати као значајне само у првој зони утицаја (уз саму пругу). Од већег значаја, као утицај на земљиште, може имати хемијско сузбијање коровске вегетације, при чему се користе хербициди. Да би се овај утицај свео на минимум неопходно је да се предложи одговарајући метод за сузбијање корова.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену. Приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале атмосферске канализације, околне површине и др, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник РС", број 5/68)

и Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС", број 31/82).

Заштита од буке и вибрација

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Изградња другог колосека пруге и ремонта постојећег може имати утицај на ниво буке у окружењу, па самим тим и на простор у обухвату плана.

Заштита од буке засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- приликом изградње новог колосека пруге и ремонта постојећег, потребно је бучне грађевинске радове изводити за време радног времена где је то могуће, потребно је користити најтише доступне машине за одређену врсту посла, где је погодно користити привремене конструкције за заштиту од буке, као и обавештавати заинтересовано становништво о предстојећим бучним радовима,
- за време извођења радова, као и током одвијања железничког саобраћаја, потребно је спроводити периодична мерења буке у циљу утврђивања да ли генерисани нивои буке прелазе дозвољене границе,
- планирати заштитне конструкције од буке,
- након реализације пројекта реализације и изградње пруге, потребно је вршити мерење нивоа вибрација које настају као последица контакта шина и точкова,
- задржавањем постојећег зеленог појаса дуж фреквентних саобраћајница и пруге знатно ће се смањити ниво буке,
- обезбедити услове за смањење штетног деловања буке применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у унутрашњост објеката.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 14/16) и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10) и др.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/11 и 7/14).

За планиране објекте пословања, односно општеградског центра, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

За постављање контејнера треба одредити погодна и хигијенска безбедна места са омогућеним приступом каминима за одношење отпада.

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- за планиране објекте обезбедити довољан број посуда за одлагање отпада,
- места за контејнере визуелно одвојити садњом шибља, пузавица и сл.,
- планирати постављање подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера) на локацијама где је то могуће.

Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микро-локацији која не би требала да угрози приступ подземно постављеној инфраструктури, корење високог зеленила или да на друге начине, функционално и визуелно угрози вредне и квалитетне јавне просторе.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је:

- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућег зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућег зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућег зрачења,
- означавање извора нејонизујућег зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о заштити од јонизујућег зрачења и о нуклеарној сигурности ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12),

- Закон о заштити од нејонизујућег зрачења ("Службени гласник РС", број 36/09) и
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09).

Заштита од акцидента

Опасност од појаве хемијских акцидента постоји у околини предметног простора (железнички саобраћај), што може имати утицај и на простор у границама обухвата плана.

Опасност од појаве хемијског акцидента на траси планиране пруге је могућа услед појаве саобраћајних несрећа и евентуалних хаварија на теретним вагонима и цистернама којима се транспортују опасне материје.

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

12. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Заштита од земљотреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

Заштита од поплава

Подручје у обухвату плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав. За одбрану од поплава изазваних унутрашњим водама, односно атмосферским водама, планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

Заштита од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), 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) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Објекти за заштиту становништва

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају склањање људи, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката.

На простору у обухвату плана нема постојећих јавних склоништа.

У постојећим објектима, за склањање људи, материјалних и културних добара користиће се постојеће подрумске просторије и други погодни подземни објекти, прилагођени за заштиту, на начин, и према условима надлежног министарства.

При изградњи планираних објеката јавних служби и објеката пословања, просторије испод нивоа терена обавезно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

При изградњи стамбених објеката, над подрумским просторијама обавезно је градити ојачану таваницу која може издржи урушавање објекта.

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

13. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

13.1. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена

Планом се дефинишу правила уређења простора и изградње објеката према планираним наменама, у оквиру издвојених урбанистичких целина.

Општеградски центар-пословање у зони централних функција

Намена пословање у зони централних функција у оквиру општеградског центра се планира у урбанистичкој целини 1 и у већем делу урбанистичке целине 2.

У оквиру намене планирају се саржаји: канцеларијски простор, пословни комплекс са различитим компатибилним садржајима, тржни центар, трговина на мало, услужно занатство, угоститељство, образовање, здравство, култура, органи управе и сл. Становање се не планира, осим једног стана, бруто површине 100m² за домара, као ни производне делатности.

Планирана спратност објеката је до П+2. Сви објекти могу имати подрумску етажу (По).

Степен заузетости (СЗ) је до 50% а индекс заузетости се планира до 1,5.

Најмања површина парцеле је 1000 m².

Најмања ширина фронта је 15 m.

Постојеће саобраћајно решење Темеринске улице (ДП 100) се планом задржава, уз услов да се планирани објекти уз Темеринску улицу прикључују на коловоз Текелијине улице. Из Темеринске улице се могу планирати пешачки приступи.

Препусти на објектима у односу на регулациону линију се не планирају.

Кров може бити раван или кос. Уколико је кров кос, нагиб кровних равни не сме прелазити 30° а кровна конструкција се поставља на конструкцију последње пуне етаже без назитка. Простор у волумену кровне конструкције може бити корисна површина повезана са последњом пуном етажом објекта.

Објекти се постављају на регулациону линију или се грађевинска линија поставља на растојању највише 10 m

од регулационе, према потребама функционалне организације објекта. Дубина габарита се не условљава.

Постојећи објекти на парцели 4127, пословни спратности П+2 и стамбени П+1 се задржавају без могућности промене хоризонталног и вертикалног габарита. С обзиром да је стамбени објекат изграђен без одобрења за изградњу прихвата се ова намена уз могућност формирања посебне парцеле за овај објекат, уличног фронта не мање ширине од 10 m и површине најмање 250 m². Стамбени објекат може делом, или у потпуности променити намену у пословни, без промена хоризонталног и вертикалног габарита.

Обавезно је решавање потреба мирујућег саобраћаја на парцели корисника изградњом гаража, на једној или више етажа под земљом, или изградњом отворених паркиралишта.

Најмање 20 % површине парцеле мора бити озелењено.

На деловима парцела 4134 и 4136 у заштитној зони гасовода високог притиска изграња није дозвољена изградња односно дефинисани су услови за ограничену изградњу у поглављу 13.3.3. Правила за прикључење енергетске инфраструктуре.

Такође, ограничење за изградњу представља заштитна зона пруге, на деловима парцела 4122 и 4136, према гафичком приказу број 2 "План намене земљишта, нивелације и регулације" и условима датим у поглављу 13.3.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

Израда урбанистичког пројекта

За парцеле број 4118/1, 4118/2, 4118/3 и 4118/5 које чине некадашњи комплекс фабрике "27. март" условљава се израда урбанистичког пројекта. Обавезно је њихово обједињавање.

Уз Темеринску улицу планира се спратност П+2 осим на северном делу улице П+4, у контакту са планираним објектом на углу са Путем Шајкашког одреда.

Величина габарита ове спратности одредиће се према будућем садржају а не више од половине дужине уличног фронта Темеринске улице у обухвату овог плана како је представљено на графичком приказу број 2.

Уз Текелијину улицу планирана спратност је П+2.

Подрумска етажа се планира првенствено за потребе паркирања и могуће је градити више нивоа под земљом уз обезбеђење од подземних вода и др.

Дубину габарита ће условити конкретан садржај при реализацији али је потребно водити рачуна о повољном осветљењу, оријентацији и др. у зависности од намене објекта.

У комплексу је могуће пројектовати јединствен објекат или више независних уколико то технологија и функција захтевају.

Степен заузетости је до 50% осим за намену тржног или конгресног центра или сличне намене која захтева изградњу објекта монолитне структуре када је степен заузетости до 70%.

Планирани индекс изграђености је до 2.1.

Грађевинска линија уличног дела објекта Темеринске улице се поклапа са регулационом. Могуће је одступање постављањем грађевинске линије до 10 m од регулационе у циљу формирања ширег простора намењеног пешацима

уколико то погодује организовању конкретног садржаја (трговина, услужно занатство, угоститељство и сл.). Такође, уз Текелијину улицу могуће је поставити грађевинску линију до 10 m удаљену од регулационе. У случају да због функционалне организације, повећања енергетске ефикасности и др. постављање објекта захтева другачију диспозицију грађевинска линија се може формирати слободно осим дуж Темеринске улице где је обавезно поштовати улични фронт постављањем објекта најмање на половини дужине како је претходно дефинисано.

Уколико се реализује јединствен комплекс спајањем парцела 4129, 4131, 4132, 4133, 4134 и делова парцела 4135 и 4136 обавезна је израда урбанистичког пројекта. За урбанистички пројекат важе сви наведени услови за дефинисану намену али се грађевинска линија не условљава већ се она формира у складу са функционалним и другим потребама објекта имајући у виду све друге услове. Препусти у односу на регулациону линију се не планирају.

Станица за снабдевање горивом

Постојећа станица, у урбанистичкој целини 2, се може реконструисати у потпуности, до степена заузетости 30% са објектима спратности П, према условима датим у поглављу 8.1. Саобраћајна инфраструктура. Такође, могуће је проширење станице на парцелу 4127. Постојећи објекти на парцели 4127 могу се задржати или заменити. Уколико се објекти замењују важе правила за изградњу дефинисана за станицу за снабдевање горивом. Уколико се планирају проширени садржаји промена функционалне организације обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Пословање на улазним правцима

У урбанистичкој целини 3 планира се изградња објекта на јединственој парцели која се намењује пословању на улазним правцима. У оквиру ове намене могуће је градити објекте пословања канцеларијског типа, продајног карактера, услужне сервисне и сличне делатности. Могуће је реализовати туристичке и угоститељске садржаје као и друге терцијарне делатности осим производних.

Изградња на парцели је условљена планираним искључењем постојећег гасовода високог притиска из мреже. До искључења из система, неопходно је поштовати услове који важе за изградњу у заштитној зони гасовода која се просторе у ширини од 30 m обострано од трасе гасовода.

Индекс заузетости је до 50% у односу на целу парцелу. Изградња је могућа на делу парцеле, поштујући заштитну зону пруге са дефинисаним ограничењима. Индекс изграђености је до 2 а спратност објекта до П+3.

Кров може бити раван или кос. Уколико је кров кос, нагиб кровних равни не сме прелазити 30° а кровна конструкција се поставља на конструкцију последње пуне етажне без назитка. Простор у волумену кровне конструкције може бити корисна површина повезана са последњом пуном етажом објекта.

Реализација се планира на јединственој парцели на којој је могуће изградити један објект или више њих у функцији основне намене, односно компатибилне намене (пословни и трговински објект, хотел са гаражом или пословним објектом и сл.).

Објект се поставља на грађевинску линију која се формира према функционалним и обликовним захтевима планираних садржаја водећи рачуна о сагледавању објекта. Препоручује се да се грађевинска линија постави на растојању од регулационе најмање 5 m сем за оне делове објекта којима функционално погодује директан контакт са јавном површином (портирнице, изложбени и продајни павиљони и сл.) Приликом обликовања објекта водити рачуна о сагледавању са главних саобраћајних праваца, првенствено Пута Шајкашког одреда а затим и Улице Бајчи Жилинског.

Паркирање

За све намене у оквиру плана, на парцели је обавезно обезбедити потребан број паркинг места према табели датом у поглављу 12.3.1. "Услови за грађење саобраћајних површина".

Планира се изградња подземних гаража са једном или више етажа и паркирање на нивоу терена.

13.2. Правила за формирање грађевинских парцела

За саобраћајне површине парцеле ће се формирати према графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене са парцелацијом".

Парцеле на површинама осталих намена формираће се према правилима дефинисаним у поглављу 13.1. "Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена", за сваку планирану намену према графичком приказу број 2.

13.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

13.3.1. Услови за грађење саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним", или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 од 25.5.2005. године, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију места за паркирање у складу са SRPS U.A9.204 од 18.6.1988. године чиме се обезбеђују оптимални услови приступачности. Број паркинг места димензионисати према табели број 3.

Табела број 3: Нормативи за паркирање, у складу са планираном наменом објекта.

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
	- управно-административни објекат	м ² запослен	40-60 5-7
	- комунална предузећа	м ² запослен	23-35 7-9
	- агенције	м ² запослен	25-35 3-5
	- пословни простор	м ² запослен	45-60 7-9
	- банке, поште	м ² запослен	30-45 5-7
Администрација,	- средње и стручне школе	ученика	10-15
индустрија,	- универзитети	студенти	5-10
занатство,	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
образовање,	- објекти за велике зборове	седишта	3-8
	- библиотека	м ²	30-45
	- електросервис	м ² запослен	30-60 4-6
	- занатске радње	м ² запослен	60-80 3-5
	- магацини и складишта	запослен	3-5
	- робне куће	м ² запослен	100-150 25-60
	- супермаркети	м ²	50-80
	- мешовита трговина	м ²	20-40
Продавнице	- млекара, продавница хлеба	м ²	30-60
	- посластичарница	м ²	40-80
	- дуван, новине	м ²	20-30
	- пијаца	тезга	4-6
	- техничка роба	м ²	25-50
	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
Угоститељски	- диско клуб	столови	3-5
објекти	- хотели А и Б	собе	3-5
	катеорије	кревети	5-8

На местима где то услови дозвољавају, и ако није учр-
тано у графичком приказу, могућа је изградња уличних пар-
кинга уз обавезно задржавање и заштиту постојећег дрвећа.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара
извршити типско партерно уређење тротоара у складу са
SRPS U.A9.202 од 18.6.1988. године који се односи на
побољшање услова приступачности.

Геометрија саобраћајних прикључака ССГ (улаз/излаз)
и начин повезивања на предметни државни пут, решавање
повезивања насељских улица у зони улаза и излаза ССГ
(Текелијина улица и планирана сервисна саобраћајница),
хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном
путу и прикључним саобраћајница у широј зони прикључења
комплекса, биће прецизно дефинисана приликом спрово-

ђења плана и израде пројектне документације у складу са
важећом законском регулативом.

За све предвиђене интервенције (саобраћајни прикључак)
и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу)
предметног пута потребно је од управљача државног пута,
прибавити услове и сагласности за израду пројектне
документације, изградњу и постављање истих у складу са
важећом законском регулативом.

Најмања планирана ширина коловоза је 5,5 m (на држав-
ном путу 7,5 m). Ужи коловоз, минималне ширине 3,5 m
планира се за нове унутарблоковске саобраћајнице.
Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су мини-
мално 6 m. На саобраћајницама где саобраћају возила
јавног градског превоза путника радијуси кривина треба да

су 12 m. Тротоари су минималне ширине 2 m, док двосмерне бициклическе стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1 m.

Услови за уређење и изградњу у заштитном пружном појасу

У заштитном пружном појасу (25 m рачунајући од осе крајњих колосека) не планирају се зграде, постројења и други објекти, осим објеката у функцији железничког саобраћаја. Могуће је постављати инфраструктуру уз сагласност управљача железницом.

На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m од осе крајњег колосека. као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге.

(на путном објекту), над главном мишелучком саобраћајницом, који се задржава.

При изради техничке (пројектне) документације за изградњу објеката у заштитном пружном појасу обавезно је прибављање услова од Јавног предузећа "Железнице Србије", Сектор за стратегију и развој, ради прибављања услова за пројектовање, као и сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу и коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници ("Службени гласник РС", бр. 45/13 и 91/15) и Законом о безбедности и интероперабилности ("Службени гласник РС", бр. 104/13, 66/15 - др. закон и 92/15).

Индустријске и сличне објекте планирати на растојању већем од 50 m рачунајући од осе крајњег колосека.

13.3.2. Правила за прикључење водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водоводну мрежу:

- прикључење корисника на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на водовод;
- водомер сместити у одговарајућу просторију у оквиру објекта, уколико то није могуће, водомер сместити у водомерни шахт. Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- прикључење корисника на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на канализацију;
- прикључни (ревизиони) канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење подрумских просторија није могуће, осим ако се не обезбеди аутономни систем за препумпавање;

- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

Инсталације планирати на удаљености минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила – ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање, изузетно од ивице коловоза државног пута, искључиво изван коловоза државног пута.

Водни услови су:

- условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се, без предtretмана, испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине и риголе;
- атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина и технолошке отпаде воде, могу се испуштати у канализацију само након третмана. Третман оваквих вода мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса;

13.3.3. Правила за прикључење енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење пословних објеката извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији, на спољашњим фасадама објеката или у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за изградњу у заштитном појасу гасовода

У појасу ширине 30 m (експлоатационом појасу) на једну и на другу страну од осе гасовода, забрањено је градити зграде намењене за становање и боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

Под појмом "експлоатациони појас" подразумева се појас у коме се само могу постављати трајни или привремене објекти који су искључиво у функцији гасовода за време експлоатације гасовода.

У појасу ширине од 5 m на једну и другу страну, рачунајући од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корен досеже дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. У том појасу не сме бити никаквих препрека (ограде и сл.) и појас стално мора бити проходан због приступа тешких возила и механизације у случају интервенција на гасоводу.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

Услови за изградњу система који користе обновљиве извора енергије дати су у поглављу 8.3. "Енергетска инфраструктура".

13.4. Услови приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15). Стандардима о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања урбанистичко-техничких услова за планирање и пројектовање.

Такође, потребно је примењивати стандарде SRPS U.A9. 201-206 са циљем обезбеђивања приступачности у зградама и околини, Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

14. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за простор, у делу урбанистичке целине 1, за који је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75, Извод из графичког приказа претежна намена простора са поделом на зоне и целине са положајем простора у обухвату плана АЗ
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације1:1000
3. План регулације површина јавне намене са парцелацијом1:1000
4. План водне инфраструктуре1:1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација1:1000
6. Карактеристични профили саобраћајница 1:200
7. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са не-сметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације простора за пословање између Улице темеринске, Пута Шајкашког одреда, Улице Бајчи Жилинског и планиране пруге 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 грађевинске послове Нови Сад, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Нови Сад.

План детаљне регулације простора за пословање између Улице темеринске, Пута Шајкашког одреда, Улице Бајчи Жилинског и планиране пруге у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације радне зоне "Север III" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 7/06, 8/09 и 39/11) у делу који је обухваћен овим планом.

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: 35-94/2016-I
8. септембар 2017. године
НОВИ САД

Председник
Здравко Јелушић, с.р.

