

**1229**

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на VIII седници од 29. децембра 2020. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ У СЕВЕРНОМ  
ДЕЛУ СТЕПАНОВИЋЕВА****1. УВОД**

План детаљне регулације простора за пословање у северном делу Степановићева (у даљем тексту: План) обухвата подручје које се налази у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Степановићево, површине 14,96 ha. Обухваћени простор се налази на крајњем северу Степановићева, источно од Државног пута IIА-113 (Фекетић–Врбас–Змајево–Руменка) (у даљем тексту: Државног пута IIА-113), уз саму границу грађевинског подручја.

**1.1. Положај и карактеристике обухваћеног простора**

Обухваћени простор се налази на крајњем северу Степановићева, источно од Државног пута IIА-113, уз саму границу грађевинског подручја.

Простор је подељен на три блока и највећим делом је неизграђен, осим у најсевернијем делу где се налази комплекс млина. Преостали простор намењен привредним делатностима и даље је неизграђено земљиште (њиве) у грађевинском подручју.

Мелиоративни канал пресеца подручје, а једним делом уз западну границу, одваја простор од Државног пута IIА-113.

**1.2. Основ за израду Плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање у северном делу Степановићева („Службени лист Града Новог Сада”, број 60/18).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације насељеног места Степановићево („Службени лист Града Новог Сада”, број 44/15) (у даљем тексту: План генералне регулације), према коме је обухваћени простор намењен за смештање капацитета из секундарног сектора привреде (мањи погони и складишта чисте индустрије, грађевинарства и производног занатства) и терцијарног сектора привреде (складишта за трговину и услуге). Планом генералне регулације утврђено је да је за обухваћени простор основ за реализацију план детаљне регулације. За део мелиоративног канала у обухвату овог плана, основ за реализацију је План генералне регулације.

**1.3. Извод из плана генералне регулације****„Пословање****Секундарне и терцијарне делатности**

Правила уређења и грађења за секундарне и терцијарне делатности у блоку 29 и 51, 52 утврдиће се планом детаљне регулације. У блоковима 1, 2, 36, 37А, 27А и 27Б планирају се комплекси секундарне и терцијарне делатности где је обавезна израда урбанистичког пројекта за парцеле чија је површина преко 4000 m<sup>2</sup>, а за парцеле чија је површина мања од 4000 m<sup>2</sup> основ је план генералне регулације.

Услови за реализацију су следећи:

- минимална површине парцеле 1500 m<sup>2</sup>, и минимална ширина парцела је 25 m, тако да се парцелација врши управно на регулациону линију приступних улица,
- спратност објеката је високо приземље до П+1,
- максимални индекс заузетости парцела је 40 %, због потребе за обезбеђењем знатних манипулативних простора,
- око 30 % површине парцеле озеленити,
- грађевинска линија се дефинише на минималном удаљењу 5 m од регулационе линије улице, изузев портирница тако да је обавезно декоративно уређење озелењених претпростора,
- удаљеност објеката од граница парцела, односно комплекса одређује се на основу противпожарних услова, а минимално је 4 m, осим у блоку 37А где се породично становање непосредно граничи са пословањем – формирати заштитни зелени појас ширине 15 m,
- међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите човекове средине,
- пословни објекти треба да испуњавају услове заштите животне средине и не угрожавају становање,
- за пројекте који се граде у складу са Законом 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) потребно је покренути поступак процене код надлежног органа за заштиту животне средине,

- паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле; паркинзи се граде од префабрикованих плоча, а коловоз са осовинским притиском за тешки саобраћај,
- уз границе парцела, које се поклапају са границом грађевинског подручја, неопходно је формирање заштитног зеленог појаса минималне ширине 20 м,
- грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом или транспарентном оградом висине 2,2 м.”

## „ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### Секундарне и терцијарне делатности

У блоковима 29, 51 и 52 планирају се комплекси секундарне и терцијарне делатности тако да је:

- минимална површине парцеле 2500 m<sup>2</sup>,
- спратност објеката је високо приземље до П+1; уколико технолошки процес изискује, дозвољена је и виша спратност производних погона,
- максимални индекс заузетости парцела је 25 %,
- око 30 % површине парцеле озеленити.“

### 1.4. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање намене земљишта и правила уређења и грађења, у складу са намењеном површина утврђеном Планом генералне регулације, и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, те дефинише начин реализације планираних садржаја.

Планским решењима ће се створити услови за развој секундарних и терцијарних делатности на улазном правцу уз Државни пут IIA-113. Активирањем површина уз улазни правац створиће се предуслови за економски развој Степановићева, које припада групи удаљених и слабо настањених насеља Града Новог Сада.

## 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у КО Степановићево унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тремеји парцела бр. 1356/1, 1357/1 и 3365/1. Од ове тачке граница у правцу истока прати јужну границу парцеле број 1357/1, затим граница скреће у правцу југозапада, прати западну границу парцеле број 3313/3 до пресека са јужном границом парцеле број 3313/3. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцела бр. 3313/2, 1362/2 и 1367 до тремеје парцела бр. 1367, 1368 и 3388. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцела бр. 3388 и 1/1 до тремеје парцела бр. 1/1, 1/2 и 1364, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 1/2 и 4 и продуженим правцем из источне границе парцеле број 4 долази до јужне планиране регулационе линије планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну планирану регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем из западне границе пар-

целе број 11/2. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати претходно описани продужени правац и западну границу парцеле број 11/2, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 11/1, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 11/2 до тремеје парцела бр. 1/2, 11/1 и 30. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 1/2 до пресека са продуженим правцем из западне границе парцеле број 1363, затим граница скреће у правцу севера, прати претходно описани продужени правац и западну границу парцеле број 1363 и јужну границу парцеле број 1362/2 до тремеје парцела бр. 1362/2, 1361 и 3313/2. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, сече парцелу број 3313/2 до тремеје парцела бр. 3313/2, 1360/1 и 3365/2. Даље, граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 3365/2 и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Површина обухваћена Планом је 14,96 ха.

## 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 3.1. Намена површина, концепција уређења и подела на просторне целине

Основна концепција просторног уређења проистекла је из претежне намене површина и услова утврђених Планом генералне регулације.

Планом ће се обухваћени простор наменити привредним комплексима, саобраћајним површинама и мелиоративном каналу.

Привредни комплекси намењени реализацији садржаја из секундарног и терцијарног сектора планирају се у четири блока. Планираним концептом ће се омогућити формирање мањих парцела за привредне комплексе у блоку број 5, а парцела већих површина у блоковима бр. 2 и 3. Постојећи комплекс млина у блоку број 1 се задржава и планира се његово проширење, док се у преостала три блока планира реализација садржаја на слободним просторима.

У блоку број 4, који се непосредно наслања на постојеће породично становање, планира се реализација пословних садржаја из области терцијарног сектора.

### 3.2. Нумерички показатељи

Намене површина	Површина (ha)	(%)
Пословање – секундарни и терцијарни сектор	10.02	67.00
Пословање – терцијарни сектор	2.77	18.52
Саобраћајне површине	1.89	12.64
Мелиоративни канал	0.28	1.84
<b>Укупна површина обухваћеног простора (ha)</b>	<b>14.96</b>	<b>100.00</b>

### 3.3. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

#### 3.3.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене”, у размери 1:2500.

Површине јавне намене:

– саобраћајне површине: цела парцела број 1362/2 и делови парцела бр. 1/2, 4, 5, 6, 7, 8/1, 8/2, 9, 11/1, 11/2, 338, 372, 373, 374, 1331/2, 1332, 1363, 1364, 1365, 1366 и 1367;

– мелиоративни канал: део парцеле број 3313/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене” у размери 1:2500, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу број 3.

#### 3.3.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом налази се на северном делу грађевинског подручја насељеног места Степановићево, источно од Државног пута IIA-113, на надморској висини од 80,50 m до 82 m, са генералним падом од југа ка северу. Коте нивелације планиране саобраћајнице се крећу од 81 m до 81,90 m. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 1 %. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају. Нивелациони план са котама нивелета и координатама осовинских тачака дат је на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:2500.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- нагиб нивелете.

### 3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

#### 3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајно решење обухваћеног простора чине постојеће и планиране улице насеља. Планиране саобраћајнице ослањају се на постојеће атарске путеве и улице и преузете су из Плана генералне регулације.

У циљу рационализације простора, квалитетнијег саобраћајног решења и формирања нових грађевинских парцела, планиране су и нове улице.

Ширина појаса регулације планираних улица су од 15 до 20 m, у оквиру којих су планирани двосмерни коловози, тротоари и разделно зеленило са дрворедом. У улици која у средишњем делу пресеца простор у правцу исток-запад, планирана је бицикличка стаза.

У оквиру свих постојећих и планираних делатности, паркирање свих врста возила, решава се на сопственој парцели, а у складу са потребама.

#### 3.4.2. Водна инфраструктура

##### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже, која ће функционисати у склопу водоводног система Града Новог Сада.

У Улици Биће Кесића постоји секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим постојећим и новопланираним улицама где до сада није реализована.

Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за санитарном водом будућих корисника.

Евентуалне потребе за технолошком водом могуће је решити, локално, преко бушених бунара на парцелама корисника.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре” у размери 1:2500.

##### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко сепаратне канализационе мреже.

Отпадне воде ће се преко планиране канализационе мреже одводити ка постојећој канализационој мрежи у Улици Биће Кесића и даље преко постојеће канализационе мреже насеља Степановићево, ка пречистачу отпадних вода Степановићева.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 250 mm у свим постојећим и новопланираним улицама где до сада није реализована.

Прикупљене отпадне воде одводиће се преко планиране црпне станице отпадних вода, у регулацији Улице Биће Кесића ка постојећем канализационом систему насеља Степановићево.

Отпадне воде које се упуштају у планирану канализацију, морају имати карактеристике кућних отпадних вода. Отпадне воде нестандардног 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 на парцели корисника, као прелазно решење. Водонепропусне септичке јаме лоцирати на минималној удаљености од 3 m од суседних парцела.

Унутар обухваћеног простора постоји мелиоративни канал који функционише у склопу мелиоративног слива Јегричка.

Атмосферске воде ће се преко планиране отворене или зацељене уличне канализационе мреже одвести према постојећем мелиоративном каналу.

У циљу заштите постојећег мелиоративног канала предвиђа се заштитни појас ширине 7 m обострано, мерено

од горње ивице канала. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре” у размери 1:2500.

#### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 81,00 m н.в.
- минимални ниво подземних вода од око 78,00 m н.в.

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

### 3.4.3. Енергетска инфраструктура

Планира се да се ово подручје комплетно опреми инсталацијама и објектима енергетске инфраструктуре и електронских комуникација. На обухваћеном подручју се планира изградња електроенергетске и гасне мреже, мреже електронских комуникација, као и пратећих објеката који ће опслуживати планиране садржаје.

Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката и планиране инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од власника тих инсталација.

#### Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом биће трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Врбас 1”. Од ове ТС полази 20 kV вод до расклопног постројења (РП) „Змајево”, од кога ће се преко извода 20 kV „Змајево” и „Циглана” снабдевати сви потрошачи на подручју. Ови водови ће напајати постојеће и планиране дистрибутивне ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју.

На обухваћеном подручју се налази ТС ЗТЦ 20/0,4 kV, 630 kVA „Куљић” која није у власништву „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор”.

Према условима „ЕПС Дистрибуције”, Огранак „Електродистрибуција Сомбор” средњорочним и дугорочним плановима не планира се изградња електроенергетских објеката на подручју Плана. Планира се реконструкција постојећих и изградња нових ТС 20/0,4 kV и дистрибутивне мреже према будућим захтевима конзума. Уколико се укаже потреба за већим капацитетима од постојећих, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама пословања, у складу са законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити службе-

ност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. Постојећу, надземну, средњенапонску мрежу је по потреби могуће реконструисати или демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску надземну мрежу је такође потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и градити надземна мрежа. У регулацији свих саобраћајница планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Сомбор”.

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система.

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати из градске гасне мреже средњег притиска који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (у даљем тексту: ГМРС) „Руменка”, па све до мерно-регулационе гасне станице (у даљем тексту: МРС) „Степановићево”. Из ове МРС ће полазити дистрибутивна мрежа притиска до 4 bar са које ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод притиска до 16 bar и сопствену МРС на парцели корисника. Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

Потрошачи који не буду прикључени у гасификациони систем ће се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора (уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину) или обновљивих извора енергије.

#### Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења 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 објеката 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 употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

### 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.

### (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се поставити искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

### Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 15 kW) могу се постављати на парцелама намењеним породичном становању, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

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

### 3.4.4. 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 (полиестери, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна осветла 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 кровних вртова и зелених 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;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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 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 потреба, 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 опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

### 3.4.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворова 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 на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа елек-

тронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање Града кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E. Преко подручја прелази траса радио-релејног коридора Црвени чот – Бачка Топола, Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ Београд:

– Србобран са координатама E19°38'14.62"/N45°48'59.82".

На правцу радио-релејних коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

Планира се потпуна покривеност обухваћеног подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. Постојећи антенски систем мобилне телефоније који се налази у регулацији Државног пута IIА-111 (Нови Сад – Бачки Петровац) је потребно изместити. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- 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;
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- 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 надлежне управе.

#### 3.4.6. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних површина јавне намене.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу ову област.

Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

#### 3.5. План уређења зелених и слободних површина

Зеленило у оквиру пословних комплекса представља значајан фактор који обезбеђује и побољшава визуелни изглед и квалитет живота. Оно се користи као средство за побољшање микроклиме. Већи масиви зеленила делују као филтери у пречишћавању ваздуха, обнављају кисеоник у атмосфери, повећавају влажност ваздуха и сл. С тим у вези, посебна пажња се мора посветити формирању система зелених површина у зонама намењеним оваквим комплексима.

Постојеће зеленило на простору у обухвату Плана треба првенствено валоризовати. Најквалитетније примерке обавезно задржати и допунити новом квалитетном вегетацијом.

Ободом парцела намењених чистом пословању обавезно је формирати густ заштитни појас од средње високе и високе лишћарске вегетације. Остатак слободних површина треба пејзажно уредити, на начин да се несметано обављају све активности унутар комплекса. Прилазе и улазе у објекте нагласити декоративном вегетацијом (обликовани четинари, озелењене и цветне жардинијере). Различити садржаји унутар комплекса могу се раздвојити нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама. Сваки комплекс треба да садржи минимум 30 % зелених површина.

Просторе везане за област терцијарних делатности односно трговину, производно и услужно занатство и угоститељство треба озеленити декоративном вегетацијом.

Висока лишћарска вегетација планира се уз све паркинг просторе. Поставка вегетације планира се иза сваког четвртог паркинг места или у линији иза паркинга, са размаком од 10 m између стабала, у зависности од позиција подземних и надземних инфраструктурних коридора. Дрвеће треба садити у розетама пречника 1,2–1,5 m са заштитном решетком.

Дрвореде који прате саобраћајнице, пешачке и бициклистичке комуникације, поставити према садржајима попречних профила. Препорука је да то буду школоване дрворедне саднице високе лишћарске вегетације.

Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину. Није дозвољена примена инва-

живних врста и врста које могу да имају негативан утицај на технолошки процес производње (биљке које при цветању имају обилан полен или семе обрасло влакнастим материјалима).

Блокове 1 и 3 раздваја мелиоративни канал. У зони заштите истог (ширине 7 m), није дозвољена садња високе вегетације.

### 3.6. Заштита градитељског наслеђа

У евиденцији и документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада нема података о објектима од значаја за градитељско наслеђе, нити о постојању локалитета са археолошким садржајем у обухвату Плана.

У складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон и 6/20 – др. закон), ако се у току извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је нађен.

### 3.7. Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

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

### 3.8. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

Изградња пословних садржаја ће се спроводити у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине.

Неопходно је решити питање одвођења отпадних вода и одлагања свих отпадних материја насталих при функционисању постојећих и планираних садржаја (нарочито на постојећем комплексу млина).

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10) 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), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

### Заштита земљишта

Услови и начин коришћења земљишта на простору Плана обавезују све, да приликом коришћења и експлоатације земљишта обезбеђују рационално коришћење и заштиту овог природног ресурса.

Загађивач земљишта који испуштањем опасних и штетних материја загађује земљиште, дужан је да сноси трошкове рекултивације, односно санације земљишта.

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

На околном пољопривредном земљишту неопходно је контролисано примењивати агротехничке мере заштите биља (ограничити употребу хемијских средстава заштите биља – пестициди, ђубрива).

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).

### Заштита ваздуха

Праћење и контрола ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

С обзиром на то да се на обухваћеном простору очекује велика фреквенција саобраћаја, нарочито теретног, велики извор аерозагађења ће бити саобраћај. Смањење емисије сумпор диоксида и олова у ваздуху, постићиће се коришћењем квалитетнијег горива (безоловно).

Озелењавањем ободних делова комплекса пословања обезбедиће се заштита од аерозагађења, утицаја прашине и ширења непријатног мириса, као и заштита од буке настале као последица кретања теретног саобраћаја. Врсте биљака које би требало користити за озелењавање, требало би да буду из групе отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, под условом да не припадају групи инвазивних. Неопходно је успоставити одговарајући систем управљања отпадом, чиме ће се спречити настајање дивљих депонија и емисија метана у ваздуху.

### Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

- Закон о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14),

- Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12),
- Правилник о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС”, број 74/11), односно примену свих прописа који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине) и технолошке отпадне воде (од чишћења и прања објеката), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

У мелиоративни канал је забрањено испуштање било каквих вода, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији вода обезбеђују одржавање II класе вода водопријемника и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, задовољавају прописане вредности.

### Заштита од буке

На простору у обухвату Плана може се очекивати повећан ниво буке, који је проузрокован радом возила на манипулативним интерним саобраћајним површинама, радом производних постројења и сл.

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 одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Формирањем зелених површина унутар комплекса пословања и дуж саобраћајница знатно ће се смањити ниво буке.

### Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Обавезно је успостављање система контроле интензитета зрачења и нивоа контаминације у објектима у којима

постоје, односно где се ради са изворима зрачења и околне ових објеката, као и система контроле индивидуалне и колективне изложености јонизујућим зрачењима.

Потенцијални извори зрачења су:

- извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, 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.

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

- Закон о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС”, бр. 95/18 и 10/19),
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС”, број 36/09) и
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09).

### Заштита од отпадних материја

Одлагање отпадака на местима која нису одређена за ту намену није дозвољено, као и одлагање индустријских отпадака пре издвајања отпадака који се могу користити као секундарне сировине. Са отпадом се мора поступати на начин којим се обезбеђује заштита животне средине од њиховог штетног дејства, организовано сакупљање, рационално коришћење отпадака који имају употребну вредност и очување њиховог квалитета за даљу прераду, као и ефикасно уклањање и безбедно одлагање, односно складиштење отпадака. Неопходно је класификовати врсте отпада који ће се генерисати у оквиру обухваћеног подручја: комунални чврст отпад, индустријски отпад, опасан отпад.

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, број 92/10) и Правилником 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), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

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).

На основу Одлуке о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 25/10, 37/10 – испр, 3/11 – испр, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19), инвеститор је у обавези да приликом прибављања локацијске дозволе



прибави сагласност од Јавног комуналног предузећа „Чистоћа” Нови Сад о потребном броју, врсти и месту за постављање посуда.

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.

Опасан отпад, било да се транспортује или је продукт неког технолошког процеса, један је од озбиљних складишних и еколошких проблема. Да би се спречила неконтролисана инцидентна ослобађања опасних материја, потребно је у потпуности испоштовати све законске одредбе о транспорту и складиштењу опасних материја.

### 3.9. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других несрећа

#### Мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода, ниво високе воде Дунава и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавања њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

#### Мере заштите од земљотреса

Највећи део подручја Града Новог Сада се налази у зони угроженој земљотресима јачине 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 88/19 и 52/20)

#### Мере заштите 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, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС”, број 1/18), 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 инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

#### Мере заштите од удара грома

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

#### Склањање људи, материјалних и културних добара

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.

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.

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити 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).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

### 3.11. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

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.

С обзиром на намену планираних садржаја на обухваћеном простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Потребе за технолошком водом решити преко бушених бунара у оквиру сопствених парцела.

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.

## 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1. Услови за изградњу објеката и уређење простора

#### 4.1.1. Пословање – секундарне и терцијарне делатности

Нове парцеле се планирају тако да су приближно правилног геометријског облика и да имају излаз на јавну површину, а величина је дефинисана у зависности од намене и положаја парцеле у простору.

У блоку број 5 минимална ширина фронта је 25 м, минимална површина 2500 м<sup>2</sup>, уз дозвољено максимално одступање од 10 %.

У блоковима бр. 2 и 3 минимална ширина фронта је 35 м, минимална површина 3500 м<sup>2</sup>, уз дозвољено максимално одступање од 10 %. Изузетно, код формирања нових парцела од парцеле број 1364, минимална површина парцеле може бити 2500 м<sup>2</sup>. Већа ширина фронта у блоку број 3 планира се због парцела које нису ортогонално постављене у односу на приступну саобраћајницу.

У блоку број 1 се планира формирање јединственог комплекса, проширењем комплекса млина на суседне парцеле у дубини простора, ка граници грађевинског подручја.

Индекс заузетости износи до 25 %, а индекс изграђености до 0,50.

Минимум 30 % површине парцеле треба озеленети.

Могућа је изградња више објеката у оквиру парцеле привредног комплекса.

Могућа је фазна реализација за све планиране садржаје.

Постојећи објекти у комплексима који се задржавају могу да се реконструишу, дограде, надограде или замене новим, уз поштовање планираних индекса заузетости и изграђености. Уколико постојећи индекс заузетости комплекса не прелази 25 %, могућа је доградња постојећих или изградња нових објеката до максимално дозвољених 25 % заузетости. Ако је индекс заузетости већи од 25 %, у случају било каквих интервенција на постојећим објектима,

задржава се постојећи индекс заузетости, односно објекти се не могу дограђивати.

Спратност објеката је од П до П+1, са равним или плитким косим кровом, нагиба око 10°.

За производне погоне дозвољава се изградња објеката са повећаном висином приземља (6–8 м).

Максимална висина објеката је 15 м, а уколико технолошки процес изискује (за објекте са посебним конструктивним и обликовним захтевима који произилазе из технолошких потреба), не условљава се ни спратност ни висина.

Планира се реализација садржаја из области секундарног и терцијарног сектора привреде.

Планирани садржаји првенствено обухватају пословање из области пољопривреде и пољопривредне производње. Могућа је и реализација садржаја из других области које немају штетан утицај на околну пољопривредно земљиште.

Из области пољопривреде и пољопривредне производње могући су различити садржаји из области услужних делатности у пољопривреди, прераде пољопривредних производа и слично. Могућа је реализација најразличитијих садржаја везаних за обраду и прераду пољопривредних производа и производњу и пласман хране, као што су: откупне станице, млинови и силоси, погони за производњу хране – прераду житарица и индустријског биља, млека, јаја и меса, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сокова од воћа и поврћа, хладњаче за воће и поврће, производњу сточне хране, односно пратеће делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима, осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Из области услужног занатства могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у саобраћају. У оквиру производног занатства дозвољена је производња предмета од папира, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних пређевина, графичка делатност и друге врсте производње уколико не утичу штетно на околину.

На пословним комплексима није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, као ни продаја расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Кота пода планираних пословних објеката је до 0,20 м у односу на нивелету простора. Ниво пода код складишних објеката је 0,2–1,20 м, што је условљено технологијом претовара.

Грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија је на минимално 5 м од регулационе линије (препоручује се 10 м), а могуће је и веће повлачење ако постоје просторни услови или потребе.

Изузетно се на регулациону линију, или на мању удаљеност од дефинисане грађевинске линије могу поставити објекти за чувара или портира.

Простор између регулационе и грађевинске линије искористити за формирање паркинг простора где постоје услови за то (довољна ширина) или за формирање уређених озелењених површина испред планираних објеката.

Сваком индустријском објекту се мора обезбедити приступни пут у складу са прописима који уређују област

заштите од пожара. Приступни пут увек мора бити слободан и на њему није дозвољено паркирање и заустављање возила ни постављање било којих других препрека које ометају интервенцију ватрогасних возила.

Око објеката се мора обезбедити противпожарни пут, који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Слободностојећим индустријским објектима површине веће од 5000 m<sup>2</sup> и индустријским објектима у низу чија је укупна површина основе пода већа од 5000 m<sup>2</sup>, мора се обезбедити приступни пут са свих страна објекта (кружни пут).

Минимална удаљеност планираних објеката од границе парцеле је 4 m са једне стране (због противпожарних услова), односно 2 m са супротне стране.

Положај индустријских објеката ускладити и са условима утврђеним Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара.

Комплекси се могу ограђивати транспарентном оградом висине до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).

Обавезна је израда урбанистичког пројекта у следећим случајевима:

- ако је нови комплекс већи од 1 ha;
- ако је сложена организација функционисања комплекса (нпр. потребно је организовати више улаза различитог карактера у комплекс; потребно је раздвојити правце кретања робе или корисника унутар комплекса; потребно је организовати различите делатности у јединствену целину, а унутар једног комплекса и сл.).

#### 4.1.2. Пословање – терцијарне делатности

Нове парцеле се планирају тако да су приближно правилног геометријског облика и да имају излаз на јавну површину.

Минимална ширина фронта је 25 m, минимална површина 2500 m<sup>2</sup>, уз дозвољено максимално одступање од 10 %.

Индекс заузетости износи до 25 %, а индекс изграђености до 0,50.

Минимум 30 % површине парцеле треба озеленети.

Могућа је изградња више објеката у оквиру парцеле привредног комплекса.

Могућа је фазна реализација за све планиране садржаје.

Спратност објеката је од П до П+1, са равним или плитким косим кровом, нагиба око 10°.

За производне погоне дозвољава се изградња објеката са повећаном висином приземља (6–8 m).

Максимална висина објеката је 15 m, а уколико технолошки процес изискује (за објекте са посебним конструктивним и обликовним захтевима који произилазе из технолошких потреба), не условљава се ни спратност ни висина.

На слободним површинама у оквиру радне зоне планира се развој делатности из области терцијарног сектора (трговина, услужно занатство, угоститељство), за које се препоручује да су уско повезане са пољопривредом, као што су трговина на велико, складишта, стоваришта, логистички центри, хладњаче за воће и поврће и слично.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима, осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Из области услужног занатства могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству и услуге у саобраћају.

На пословним комплексима није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, као ни продаја расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Кота пода планираних пословних објеката је до 0,20 m у односу на нивелету простора. Ниво пода код складишних објеката је 0,2–1,20 m, што је условљено технологијом претовара.

Грађевинска линија је повучена у односу на регулациону линију.

Грађевинска линија је на минимално 5 m од регулационе линије (препоручује се 10 m), а могуће је и веће повлачење ако постоје просторни услови или потребе.

Изузетно се на регулациону линију или на мању удаљеност од дефинисане грађевинске линије могу поставити објекти за чувара или портира.

Простор између између регулационе и грађевинске линије искористити за формирање паркинг простора где постоје услови за то (довољна ширина) или за формирање уређених озелењених површина испред планираних објеката.

Сваком индустријском објекту се мора обезбедити приступни пут у складу са прописима који уређују област заштите од пожара. Приступни пут увек мора бити слободан и на њему није дозвољено паркирање и заустављање возила ни постављање било којих других препрека које ометају ватрогасну интервенцију.

Око објеката се мора обезбедити противпожарни пут, који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

Слободностојећим индустријским објектима површине веће од 5000 m<sup>2</sup> и индустријским објектима у низу чија је укупна површина основе пода већа од 5000 m<sup>2</sup>, мора се обезбедити приступни пут са свих страна објекта (кружни пут).

Минимална удаљеност планираних објеката од границе парцеле је 4 m са једне стране (због противпожарних услова), односно 2 m са супротне стране.

Положај индустријских објеката ускладити и са условима утврђеним Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара.

Комплекси се могу ограђивати транспарентном оградом висине до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).

Обавезна је израда урбанистичког пројекта у следећим случајевима:

- ако је нови комплекс већи од 1 ha;
- ако је сложена организација функционисања комплекса (нпр. потребно је организовати више улаза различитог карактера у комплекс; потребно је раздвојити правце кретања робе или корисника унутар комплекса; потребно је организовати различите делатности у јединствену целину, а унутар једног комплекса и сл.).

## 4.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за:

- нове привредне комплексе, за специфичне случајеве (према условима из Плана, одељак 4. „Правила грађења“, пододељак 4.1. „Услови за изградњу објеката и уређење простора“, подтачка 4.1.1. „Пословање – секундарне и терцијарне делатности“ и подтачка 4.1.2. „Пословање – терцијарне делатности“).

## 4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

### 4.3.1. Услови за уређење саобраћајних површина – Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих особа, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.S4.234:2020 који се односи на обележавање места за парирање.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаном у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу ову област.

Не условава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализације појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

Минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 м, а за двосмерно 1,6 м.

По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса, или где то није могуће, предвидети заштитне ограде.

Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе 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 обли-

ковног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Бициклическе стазе су двосмерне, тј. минималне ширине 2 м и физички одвојене од осталих видова саобраћаја.

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.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 м.

Најмања планирана ширина коловоза је 3,5 м за једносмерне саобраћајнице, а 5 м за двосмерне. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 м. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором.

### Услови прикључење на саобраћајну мрежу

Сви саобраћајни прикључци дефинисани су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:2500.

У грађевинском подручју, прикључење корисника на уличну мрежу планира се само са једним колским прилазом, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне колске прилазе. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, колски прилаз се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Сви укрштаји и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3 м и у дужини од најмање 10 м.

Не планирају се нови саобраћајни прикључци на Државни пут IIA-113, односно задржавају се постојећи прикључци комплекса млина.

### 4.3.2. Услови за изградњу и прикључење за водоводну и канализациону мрежу – Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагају у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано уколико је улични фронт шири од 20 м.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7

до 1 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове, пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи од 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за минимално 1 m од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

#### **Водоводни прикључци**

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16 и 59/19) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за пословне објекте постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m<sup>2</sup> код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према наведеном правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

#### **Услови за изградњу канализационе мреже**

Трасу мреже канализације полагаати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту једнострано, или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm, а атмосферске Ø 300 mm.

Трасе фекалне канализације се постављају тако да се задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издане и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимум 50 m.

#### **Канализациони прикључци**

Прикључак на фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Ревизионо окно лоцира се на парцели корисника, на 0,5 m од регулационе линије.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материје, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем, дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

Код решавања одвода отпадних вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука). Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претак-качка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

#### 4.3.3. Правила за уређење енергетске и инфраструктуре и електронских комуникација – Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција Сомбор”.

##### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене МРС, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади

или у унутрашњости објекта, где ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

## 5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Степановићево  
графички приказ број 2: План намене земљишта ..... А3
  2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације..... Р 1:2500
  3. План регулације површина јавне намене ..... Р 1:2500
  4. План водне инфраструктуре..... Р 1:2500
  5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... Р 1:2500
- Попречни профили улица ..... 1:100.

План детаљне регулације простора за пословање у северном делу Степановићева 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 и у Јавном предузећу „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације простора за пословање у северном делу Степановићева, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

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: 35-805/2019-1  
29. децембар 2020. године  
НОВИ САД

Председница

**MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**

