

НАЦРТ

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на __ седници __ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ РАДНЕ ЗОНЕ И САДОВА У ПЕТРОВАРАДИНУ

УВОД

Планом детаљне регулације простора између радне зоне и Садова у Петроварадину (у даљем тексту: План), обухваћена је површина од 7,85 ha, у југоисточном делу грађевинског подручја града Новог Сада, а у североисточном делу Петроварадина, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Петроварадин.

Обухваћени простор се налази јужно од простора обухваћеног Планом детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 9/20). На западу се простор граничи са железничким подручјем пруге Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија), а на југоистоку са стамбеном зоном Садови.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора између радне зоне и Садова у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 5/23), коју је Скупштина Града Новог Сада донела на XXXVII седници 10. фебруара 2023. године.

Плански основ за израду Плана представља План генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом („Службени лист Града Новог Сада“,

број 41/22), (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је утврђено да је за обухваћени простор основ за реализацију план детаљне регулације, и којим су дефинисане претежне намене простора, примарни инфраструктурни правци и објекти и дате смернице за израду планова детаљније разраде.

Поред Плана генералне регулације, од значаја за израду Плана су и Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је дефинисана претежна намена на обухваћеном простору: пословање у радним зонама, заштитно зеленило и породично становање, а Улица Божидара Аџије дефинисана је као главна саобраћајница, као и План детаљне регулације простора између граница грађевинских рејона обухваћених урбанистичким плановима радне зоне „Исток“ и простора „Садови“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/10) (у даљем тексту: План детаљне регулације), којим је простор у обухвату Плана опредељен за пословање са становањем, заштитно зеленило, Роков поток, одбрамбени насип и саобраћајне површине.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Према Плану генералне регулације, обухваћени простор припада просторној целини 3 – радна зона „Исток“ која је просторно дефинисана пругом Београд – Нови Сад – Суботица и одбрамбеним насипом „Победа“.

Основна намена простора је пословање у радној зони, које се може развијати унутар области секундарних и терцијарних делатности.

„ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ ПРОСТОРА

(...)

Правила за уређење површина осталих намена по просторним целинама

(...)

Просторна целина 3

Радна зона „Исток“

Унутар радне зоне, планиране су намене из области секундарног и терцијарног сектора, уз поштовање следећих параметара:

- максимални индекс заузетости, на нивоу комплекса, износи до 50 %;
- максимални индекс изграђености до 1,5;
- максимална дозвољена спратност П+2;
- за административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност ни висина;

- манипулативне и паркинг-површине је неопходно обезбедити унутар комплекса;
- заступљеност зелених површина у зависности од величине појединачних парцела комплекса треба да буде 20–50 %.

Радна зона „Исток“ је саобраћајно повезана са градом преко Шеноине улице, а преко индустријског колосека и са Железничком станицом „Петроварадин“.

Простор је ограничен различитим врстама заштите. Дуж примарног насипа који пресеца простор дефинисана су три нивоа заштите, као и уз Роков поток, односно дуж кејског зида уз Роков поток. Такође дуж железничког подручја дефинисан је инфраструктурни коридор у зони 25 m од последњег колосека.

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана утврђена је најсевернија тачка, која се налази на пресеку источне регулационе линије железничке пруге Београд–Суботица и продуженог правца северне границе парцеле број 1511/14. Од ове тачке граница у правцу североистока прати претходно описан правац и северну границу парцеле број 1511/14, затим наставља у правцу југоистока, прати источну границу парцела бр. 1511/14, 1511/10, пресеца парцелу број 1511/10 и долази до тромеђе парцела бр. 1511/10, 1511/6 и 490/4. Даље, граница скреће ка североистоку и дужином од 5 m прати границу парцела бр. 490/4 и 490/7, затим скреће ка југоистоку, пресеца парцеле бр. 490/7, 490/8, 2949/1 (одбрамбени насип), 2863/1 (Роков поток), 3033/1, 3033/2 и управним правцем долази до продуженог правца границе парцела бр. 3033/9 и 3033/10, односно до северозападне регулационе линије улице. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прати северозападну регулациону линију улице и источну границу парцела бр. 3050/1, 3051/1 и 3052/1 и продуженим правцем источне границе парцеле број 3052/1 долази до источне регулационе линије пруге Београд – граница Мађарске. Од ове тачке у правцу севера граница прати источну регулациону линију железничке пруге Београд–Суботица и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 7,85 ha.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Подручје обухваћено Планом карактерише неколико ограничавајућих фактора који у значајној мери утичу на организацију простора, могућност и начин коришћења расположивих површина, као и на статус постојећих објеката.

Граница грађевинског подручја у западном делу се подудара са регулацијом железничког подручја. У односу на крајњи колосек железничке пруге дефинисан је инфраструктурни појас пруге од 25 m унутар којег није дозвољена изградња објеката. Паралелно са трасом железничке пруге пролази гасовод средњег притиска са припадајућим заштитним појасом.

Простор у правцу југозапад–североисток пресецају Роков поток и примарни одбрамбени насип „Победа“. Одбрамбени насип северно од Роковог потока и кејски зид, такође одбрамбеног карактера, уз југоисточну обалу Роковог потока имају заштитни појас ширине од 50 m са сваке стране насипа, односно 7 m од хидротехничког објекта уз Роков поток на југоисточну страну и 7 m уз северозападну обалу потока. У наведеним подручјима није дозвољена изградња.

Простор је у већој мери нападнут бесправном изградњом. У северозападном делу бесправно су подигнути пословни објекти (радионице, магацини, канцеларије, надстрешнице и сл.) на комплексима формираним интерном парцелацијом. За објекте су дата мишљења, углавном негативна, о условима за издавање накнадног одобрења за изградњу, јер се налазе у зони инфраструктурних коридора дефинисаних Планом детаљне регулације. Јужно, између одбрамбеног насипа и продужетка Улице Божидара Аџије, која је недавно реконструисана и реализован је подвожњак испод железничког подручја, налази се стовариште НИС – Нафтагас промета.

На простору између одбрамбеног насипа и југоисточне границе грађевинског подручја које је обухваћено Планом, изграђено је двадесетак породичних стамбених објеката, а за потребе прилаза изграђеним објектима формиране су, обострано уз Роков поток, саобраћајнице с коловозима ширине 3–3,5 m. До објеката се приступа преко одбрамбеног насипа „Победа“.

Власничка структура је различита. Већи део земљишта је у власништву државе, а корисници су Град Нови Сад и други јавни и приватни корисници. Приватно власништво је присутно у југоисточном делу обухваћеног простора намењеног заштитном зеленилу.

4.2. Оцена стања зеленила

Постојеће зеленило на простору у обухвату Плана јавља се у виду зеленила дуж улица, у оквиру пословних комплекса и као зеленило у оквиру окућница породичних

објеката. Постојеће зеленило углавном је неплански сађено по сопственом нахођењу корисника простора.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен Планом, са западне стране ослања се на источну границу парцеле магистралне железничке пруге Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница са Мађарском. Испод ове пруге постоји подвожњак са Улицом Божицара Ације, којом је у правцу запада обухваћен простор повезан са уличном мрежом Петроварадина.

У правцу североистока, Улица Божицара Ације наставља ка насељу Садови, преко моста изнад Роковог потока.

Осим Улице Божицара Ације, саобраћајне површине чине некатегорисане саобраћајнице по насипу „Победа“ и приступне улице којима се приступа породичним објектима изграђеним на простору намењеном заштитном зеленилу.

На обухваћеном простору не постоје изграђени тротоари и бицикличке стазе и не одвија се јавни градски путнички саобраћај.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом обухваћеног простора решено је преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у Мостарској улици са профилем Ø 100 mm.

Сагледавајући постојећи начин снабдевања санитарном водом може се констатовати да је он на задовољавајућем нивоу, проблем представља старост мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода обухваћеног простора решава се сепаратно. Канализациона мрежа отпадних вода функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. У Улици Божицара Ације постоји фекална канализација профила Ø 100 mm. Канализациона мрежа атмосферских вода није изграђена.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода може се констатовати да је делимично задовољавајућ.

Одбрана од поплава обавља се преко земљаног насипа и кејског зида који је реализован уз Роков поток. Насип представља прву одбрамбену линију Града Новог Сада од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година. Сагледавајући постојећи систем одбране од поплава може се констатовати да је он задовољавајући за одбрану од стогодишњих високих вода, и да представља добру основу за даљу надоградњу.

Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом овог подручја врши се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање су трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 6“ и ТС 35/10 kV „Петроварадин“, од којих полази 20(10) kV кабловска мрежа до дистрибутивних ТС 20(10)/0,4 kV. Од дистрибутивних ТС полази дистрибутивна 0,4 kV мрежа до постојећих објеката. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја врши се из градског гасификационог система, са постојеће дистрибутивне мреже, и из локалних топлотних извора. Постојећи објекти на подручју су прикључени на дистрибутивну мрежу Петроварадина која полази из мерно-регулационе станице (МРС) „Петроварадин I“. Источном границом подручја пролази гасовод средњег притиска са заштитним коридором у коме није дозвољена изградња објеката.

Електронско-комуникациона инфраструктура је заступљена преко телекомуникационе мреже, мреже оптичке комуникационе инфраструктуре и антенских система електронских комуникација. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање просторних капацитета у сврху дефинисања правила уређења и грађења, а у складу са правилима утврђеним Планом генералне регулације и условима заштите простора.

Овај план садржи нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ

1.1. Концепција уређења простора са претежном наменом

Концептом просторног развоја је усвојена концепција простора дефинисана Планом генералне регулације, а у складу са постојећом и планираном организацијом

саобраћаја, локационим специфичностима и ограничењима која су резултат укрштања на овом простору више инфраструктурних објеката и коридора.

Простору у обухвату Плана се приступа новом улицом у продужетку Улице Божидара Ације, која представља једини приступ стамбеној зони Садови. Планом је дефинисана секундарна саобраћајна мрежа којом се омогућава приступ планираним садржајима.

Зона северно од одбрамбеног насипа намењена је пословним садржајима на којима се могу реализовати пословни комплекси из области секундарних и терцијарних делатности.

У зони одбрамбеног насипа и потока дефинишу се заштитни коридори унутар којих је забрањена изградња, па је простор опредељен за намену заштитног зеленила. Већи део простора у обухвату Плана налази се у широј зони санитарне заштите изворишта воде „Петроварадинска ада“. Статус постојећих породичних објеката није могуће решити због услова заштите уз насип, односно уз кејски зид и Роков поток.

Планом се дефинише начин инфраструктурног опремања свих планираних садржаја.

1.2. Подела простора на целине и зоне

Основу просторног концепта чини подела простора у односу на постојећи одбрамбени насип, у погледу намене, на две целине од којих се северозападна намењује пословању секундарног и терцијарног сектора, а југоисточна заштитном зеленилу. Планом ће се дефинисати урбанистички параметри за реализацију планираних садржаја.

1.3. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	(%)
пословање секундарног и терцијарног сектора	3,69	47,00
заштитно зеленило	2,15	27,39
одбрамбени насип	0,79	10,06
водна површина – Роков поток	0,85	10,83
саобраћајне површине	0,37	4,72
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	7,85	100,00

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 1512/5, 1512/6, 1515/6, 3033/8 и делови парцела бр. 490/7, 1511/6, 1511/7, 1511/21, 1511/22, 1512/2, 1515/5, 3033/10, 3046/2, 6629/5;

- одбрамбени насип: целе парцеле бр. 1515/2, 1516/3 и делови парцела бр. 490/7, 490/51, 1512/2, 2946/17;

- Роков поток: део парцеле број 2863/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000, 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 које су дате на графичком приказу.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 77,00 m до 81,00 m. Највиши терен је на одбрамбеном насипу, а најнижи на северозападном делу, уз пругу. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

3. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења приказаног 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 и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава. Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу ову област. Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Западна граница обухваћеног простора ослања се на парцелу магистралне железничке пруге 105 (Е-85): (Београд Центар) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Келебија). Средишњи део пресеца Улица Божидара Ације којом је подвожњак испод наведене пруге обухваћен простор саобраћајно повезан са уличном мрежом Петроварадина. На делу Улице Божидара Ације од насипа „Победа“ ка насељу Садови, налази се мост изнад Роковог потока. По насипу „Победа“ у правцу североистока постоји изграђен коловоз ширине 2,5 m.

На обухваћеном простору не постоје изграђени тротоари и бицикличке стазе.

Планским решењем задржава се Улица Божидара Ације као основна саобраћајница која ће опслуживати пословне садржаје које се ослањају на ову улицу. Такође се задржава и приступна улица која се налази у северном делу обухваћеног простора, а којом се обезбеђује приступ и функционисање постојећим парцелама са пословањем.

Коловоз дуж насипа „Победа“ планира се за проширење на 5,5 m, којим ће се након изградње „Фрушкогорског“ коридора и обилазнице око Петроварадина, обезбедити брза и квалитетна саобраћајна веза са уличном мрежом града Новог Сада, као и веза са Државним путем IА реда ознаке А1 (ауто-пут Е-75).

Планиран је продужетак Улице Божидара Ације у правцу североистока (код постојеће кривине ка насељу Садови). На овај начин, повезаће се некадашњи комплекс „Победа“ и планирани централни пречистач отпадних вода са овом улицом.

Бицикличке стаза се планира у Улици Божидара Ације и по насипу „Победа“, а у свим улицама планира се изградња тротоара.

У оквиру свих постојећих и планираних намена, паркирање свих врста возила, решава се на сопственој парцели, изван површина јавних намена. Улични паркинзи се не планирају.

На графичким приказима дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајнице и коридоре инфраструктуре у простору.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Постојећа секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm снабдева водом део насеља Садови обухваћеног овим планом.

Планира се изградња водоводне мреже профила Ø 100 mm и Ø 150 mm са повезивањем на постојећу мрежу Петроварадина.

Планирану мрежу могуће је изградити у свим постојећим и новопланираним улицама. Својим капацитетом планирана и постојећа мрежа задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

Имајући у виду да се највећи део простора налази у заштитним појасевима инфраструктурних објеката, потребно је приликом пројектовања и изградње инфраструктуре испоштовати услове заштите прописане од стране имаоца јавних овлашћења.

У залеђини обухваћеног простора, непосредно уз Дунав, налази се извориште воде „Петроварадинска ада“. У циљу заштите воде за пиће од намерног и случајног загађивања, као и од других штетних дејстава која могу трајно утицати на здравствену исправност воде, утврђене су зоне санитарне заштите изворишта.

Зоне санитарне заштите дефинисане су у складу са Елаборатом о зонама санитарне заштите изворишта „Петроварадинска ада“ у Новом Саду, израђеног од стране Института за водопривреду „Јарослав Черни“ – Београд (из септембра 2010. године).

Обухваћени простор налази се у III зони санитарне заштите.

Начин коришћења и одржавања зона санитарне заштите дефинисан је Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08, чл. 27, 28, 29. и 30.) и сви планирани радови морају бити у складу са њим.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже, као и зона санитарне заштите приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа, а све у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Планира се изградња сепаратне канализационе мреже.

Канализациона мрежа отпадних вода, профила Ø 250 mm, постоји у улицама Божидара Аџије и Бранка Миљковића.

Канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим постојећим и новопланираним улицама где то околна намена простора захтева и биће оријентисана на канализациони систем Петроварадина.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, исте ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Атмосферске воде ће се преко планиране канализационе мреже одвести у Роков поток. Атмосферска канализација биће реализована у виду отворених уличних канала са могућношћу њиховог делимичног или потпуног зацељења.

Ограничава се количина атмосферских вода која се са кровних равни производно-пословних објеката и непропусних површина парцеле може директно упустити у мрежу јавне канализације на 30 l/s/ha.

Све количине изнад наведених морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану канализацију атмосферских вода.

Меродавне падавине приликом прорачуну су двадесетоминутна киша повратног периода две године – односно 120 l/s/ha.

Ретензије за прихват атмосферских вода се морају пројектовати унутар парцеле корисника.

Количина и квалитет атмосферских вода које се буду упуштале у Роков поток, морају бити у складу са условима Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ који ће бити дати у делу Водни услови.

Имајући у виду да се највећи део простора налази у заштитним појасевима инфраструктурних објеката, потребно је приликом пројектовања и изградње инфраструктуре испоштовати услове заштите прописане од стране имаоца јавних овлашћења.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Одбрана од поплава

Одбрана од поплава биће решена преко постојеће прве одбрамбене линије која је реализована у виду земљаног насипа и армирано-бетонског зида непосредно уз Роков поток.

Насип је изграђен западно у односу на Роков поток, док је армирано-бетонски зид изграђен непосредно уз десну обалу Роковог потока.

Насип и армирано-бетонски зид бране Петроварадин и Садове од великих вода Дунава вероватноће појаве једном у 100 година.

Планирана одбрамбена линија реализоваће се по траси постојеће одбрамбене линије до нивоа одбране од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у 1000 година, односно од 0,1 % високих вода Дунава.

У делу Водни услови, дефинисане су зоне заштите насипа, армирано-бетонског зида и Роковог потока.

Водни услови

Водни услови преузети су из Плана генералне регулације, а на основу дописа Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ број П-370/4-23 од 28. септембра 2023. године.

Услови за лоцирање објеката у зони прве одбрамбене линије са брањене стране:

- у појасу ширине 10 m од ножице насипа (зида) мора се оставити слободан пролаз за радно инспекциону стазу, за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве; у том појасу није дозвољена градња никаквих подземних и надземних објекта, нити постављање ограда, садња дрвећа и сл.;
- у заштитном појасу насипа (зида) на удаљености од 10 до 50 m од ножице насипа (зида), услови под којима се могу изводити објекти зависеће од елемената и стања одбрамбене линије.

Смернице за изградњу:

- на делу од 10 до 30 m удаљеном од ножице насипа (односно 10 до 25 m удаљеном од бетонског зида) могу се предвидети приступи парцели, паркинг-простор и слични објекти нискоградње, али није дозвољена изградња никаквих надземних и подземних објеката, ограда, садња дрвећа и сл., као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;
- на делу од 30 до 50 m удаљеном од ножице насипа (односно од 25 до 50 m удаљеном од бетонског зида) могућа је изградња саобраћајних површина, као и адаптација, доградња и реконструкција објеката плитко фундираних (дубина фундарања до максимално 1 m од постојеће коте терена); није дозвољена изградња сутерена (подрума), нити копање бунара; у овом појасу се може предвидети постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре (дубина рова за постављање инсталација до максимално 1 m од постојеће коте терена);
- за лоцирање објеката у зони прве одбрамбене линије са небрањене стране, услов је да се у појасу ширине 10 m од ножице насипа, мора се оставити слободан појас за радно-инспекциону стазу за пролаз возила и механизације службе за одбрану од поплаве и спровођење одбране од поплаве; у овом појасу није дозвољена изградња објеката (подземних и надземних), садња дрвећа и сл.;

- у инундационом појасу насипа на удаљености од 10 до 50 m од ножице насипа у којем постоји или је планиран заштитни појас са шумом и заштитним зеленилом, није дозвољена изградња никаквих објеката.

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони потока и латералних канала, уважити следеће:

- дуж обала потока и канала мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5 m (у ванграђевинском рејону 10 m) за пролаз и рад механизације која одржава канал; у овом појасу се не смеју градити никакви објекти, постављати ограде, садити дрвеће и сл.;
- у случају да се планира постављање подземне инфраструктуре у близини водних објеката, постављање инсталација планирати изван експропријационог појаса потока/канала односно изван заштитног појаса ових водних објеката; подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржавају водни објекти, а саобраћа приобалним делом; укрштања инсталација са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала, и удаљити минимално 5 m од ивице постојећег моста/пропушта односно минимално за ширину заштитног појаса инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5 m;
- саобраћајне површине планирати изван експропријационог појаса канала, односно изван заштитног појаса овог водног објекта; уколико је потребна саобраћајна комуникација – повезивање, леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу пропушта – мостова;
- у поток/канал се могу упуштати атмосферске и друге комплетно пречишћене воде са површина обухваћених Планом, уз услов да се претходно изврши анализа да ли и под којим условима постојећи канал може да прими додатну количину атмосферских вода, а да не дође до преливања из корита по околном терену.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање електричном енергијом биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 6 – Мишелук“ и будуће разводно постројење (РП) 20 kV (на месту садашње ТС 35/10 kV „Петроварадин“). Из овог РП-а полазиће 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. Нове ТС ће се градити као слободностојећи објекти на парцелама намењеним пословању, у складу са важећом 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. На обухваћеном подручју планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система.

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Петроварадин II“. Од ове МРС ће се изградити дистрибутивна гасоводна мрежа која ће бити димензионисана тако да омогући квалитетно снабдевање гасом свих планираних садржаја. Планирани објекти ће се снабдевати изградњом прикључка од дистрибутивне мреже до котларница у објектима. У случају потреба за већим капацитетима на парцелама пословања изградиће се сопствена МРС и доводни гасовод максималног притиска до 16 bar.

Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре потребно је изместити, уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

Уз источну границу подручја пролазе два подземна гасовода максималног притиска до 16 bar – дистрибутивни гасовод МГ-02 и дистрибутивни гасовод за снабдевање топлане Петроварадин. Око ових гасовода је дефинисан заштитни појас од 3 m лево и десно од осе гасовода у коме није дозвољена изградња објеката за стални и повремени боравак људи. У заштитном појасу се извођење свих радова обавља ручним ископом, осим уз посебну сагласност ЈП „Србијагас“. Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати привремене, трајне, покретне и непокретне објекте, осим других линијских инфраструктурних објеката. Такође поштовати и све остале услове дате у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

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, економског објекта 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 објекта 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 постављати 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.

3.4. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних

платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване 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). Планирани објекти ће имати могућност прикључења на мрежу електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће мреже. Будућа мрежа ће се градити подземно.

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 електронских 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, 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.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. У непосредној близини подручја је изграђен један антенски систем мобилне телефоније, а на подручју је могуће постављати и све остале системе електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније и остали системи електронских комуникација 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 са базним станицама мобилне телефоније и остали системи електронских комуникација могу се постављати на кровне и горње фасадне

површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;

- 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 станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Основни фондус зеленила чини заштитно зеленило, линијско зеленило у уличним коридорима и зеленило унутар пословних комплекса. Квалитетну постојећу вегетацију на простору у обухвату Плана обавезно задржати уз адекватне мере неге.

Површине намењене заштитном зеленилу позициониране су уз одбрамбени насип и водену површину – Роков поток и у складу са тим, приликом озелењавања ових површина морају се поштовати услови издати од надлежног водопривредног предузећа, осим у деловима који не улазе у заштитне зоне одбрамбеног насипа и потока. На овим деловима површина намењених заштитном зеленилу планира се садња високе и средње високе вегетације у комбинацији са декоративним жбунастим врстама, као и изградња шетних стаза и поставка различитих садржаја који ће бити у функцији корисника простора.

Уређење и озелењавање простора уз обалу Дунава (одбрамбени насип), као и зоне уз Роков поток, се планира према условима надлежног водопривредног предузећа.

Све саобраћајнице треба да прате дрвореди формиране од квалитетне високе лишћарске вегетације у складу са садржајима попречних профила улица. Паркинг-простори треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације, осим у случају паркинга намењених за транспортна возила са високом каросеријом.

У оквиру пословних комплекса, планира се формирање ободног заштитног зеленог појаса од високе и средње високе лишћарске вегетације, осим у деловима где то није могуће због заштитних зона одбрамбеног насипа. Улазни делови и простори уз управне зграде треба да су обрађени декоративном вегетацијом, вертикалним зеленим зидовима и цветним жардинијерама.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита културних добара

У документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада и регистру заштићених културних добара и евиденцији добара која уживају претходну заштиту нема података о објектима од значаја за градитељско наслеђе, нити о постојању локалитета са археолошким садржајем у обухвату Плана.

Ако се у току извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете или остатке некрополе, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове, остави налазе у положају у којем су пронађени и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

5.2. Заштита природних добара

Простор у обухвату Плана налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ утврђеној Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон), као и у обухвату еколошки значајног подручја број 14 „Фрушка Гора и Ковиљски рит“ еколошке мреже Републике Србије утврђеног Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10). Такође, обухват Плана захвата деоницу водотока Роковог потока, који повезује Национални парк „Фрушка гора“ са међународним еколошким коридором Дунав (утврђен Уредбом о еколошкој мрежи), као и еколошки коридор од локалног значаја утврђен Генералним урбанистичким планом.

Услови заштите природе

Неопходно је обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење фрагмената природних и блиско-природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом.

Планске активности морају бити усклађене са мерама заштите еколошке мреже Републике Србије (Уредба о еколошкој мрежи) и са мерама прописаним за заштитну зону Националног парка „Фрушка гора“, утврђеним Просторним планом подручја посебне намене „Фрушка гора“ („Службени лист АПВ“, број 8/19).

Мере за заштиту еколошког коридора Роковог потока

За израду планова, пројеката и реализацију активности у оквиру просторних целина коридора потребно је прибавити услове заштите природе у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21).

Код водотока са функцијом еколошких коридора:

- обезбедити очување травне вегетације обале/насипа, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта;
- обезбедити отвореност канала/водотока на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацењених деоница) и обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица.

Неопходно је прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридором и изградње нових и обнављање старих мостова.

Применити одговарајућа планска и техничка решења заштите коридора од утицаја вештачког осветљења (избегавати директно осветљење, одговарајућа светлосна тела, посебни светлосни спектар, итд).

Забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора непланском изградњом објеката и сл.

Посебне мере очувања функционалности и проходности коридора:

- приликом планирања зелених појасева забрањено је сађење/уношење инвазивних биљних врста;
- обезбедити проходност обале потока за дивље врсте забраном изградње ограда неопходних за ситне животиње у обалном појасу, као и уз примену еколошки прихватљивих елемената ограда са отворима већим од 10 cm.

Мере за заштитну зону еколошког коридора Роковог потока

У појасу од 500 m од еколошког коридора забрањује се примена планских решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова.

У појасу од 200 m од еколошког коридора:

- услов за изградњу укопаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор;
- планским решењима мора се обезбедити примена мера заштите коридора/станишта од утицаја светлости, буке и загађења и дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

У појасу од 50 m од еколошког коридора или станишта:

- забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору;

- очувати проходност еколошког коридора забраном ограђивања појаса уз обалу или применом одређених типова оgrade које омогућују кретање ситних животиња;
- услов за изградњу вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора.

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15).

Мере за очување водних ресурса треба да буду у складу са чл. 97. и 98. Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Неопходно је предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог закона које се односе на стационарне и покретне изворе загађивања.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

На простору у обухвату Плана заступљене су следеће категорије терена према погодности за изградњу:

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција),
- терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm²; могућа градња лаких објеката, неосетљивих на слегање),
- терен врло непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 0,5 kg/cm²; терен неупотребљив за градњу).

Литолошку класификацију предметног простора чине:

- преталожен лес, уништена лесна структура, повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, кохезија је смањена;
- старији речни нанос, глиновито-песковит до извесног степена консолидован и
- савремени речни нанос, претежно фино песковит, хетероген, неконсолидован.

Педолошка структура

Заступљен тип земљишта на обухваћеном простору је алувијално земљиште (флувисол) – иловасто.

Сеизмичке карактеристике

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје Града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за $\pm 1^\circ$ MCS што је потребно проверити истражним радовима.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума: март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Релативна влажност ваздуха се креће у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 m/s.

6.2. 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.

Планиране делатности у оквиру намене пословања секундарног и терцијарног сектора не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

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 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), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине и обезбедити контролу свих захвата и активности.

Заштита ваздуха

Мере заштите од аерозагађења подразумевају очување постојеће квалитетне вегетације, озелењавање ободних делова пословних комплекса и простора уз саобраћајнице, пругу и у оквиру одбрамбеног насипа, као и успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на обухваћеном подручју биће остварена у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима за квалитет ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 53/13) и другим важећим подзаконским актима.

Заштита земљишта

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), Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС“, бр. 30/18 и 64/19), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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

У складу са важећим прописима, 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.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Обухваћени простор налази се у III зони санитарне заштите изворишта „Петроварадинска ада“.

Зоне санитарне заштите дефинисане су у складу са Елаборатом о зонама санитарне заштите изворишта „Петроварадинска ада“ у Новом Саду, израђеног од стране Института за водопривреду „Јарослав Черни“ – Београд (септембар 2010. године).

Сви планирани радови морају бити у складу са чл. 27, 28, 29. и 30. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања.

Заштита вода подразумева примену следеће законске регулативе:

- Закона о водама,
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање,
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12),
- Правилника 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 важећих прописа који регулишу ову област.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка 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 предtretман 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.

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), 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 са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На основу Правилника за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/2010 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

Мере заштите од буке

Смањење утицаја буке на простору у обухвату Плана, могуће је успешно извршити применом одговарајућих мера:

- техничким решењима на моторима друмско-саобраћајних возила (смањењем побудних сила, пригушењем елемената на које делују побудне силе, променом режима, начина, па често и принципа рада извора буке),
- постављањем заштитних баријера према околним објектима,
- озелењавањем дела према железничкој прузи (постављањем вегетационих баријера),
- озелењавањем ободних делова комплекса пословања и сл.

При избору врсте заштитног зеленила, посебна пажња се мора посветити способности да се истовремено обезбеди оптимална ефикасност у погледу апсорпционих, рефлексивних и изолационих карактеристика, али и способности отпорности конкретне биљне врсте на штетна дејства аерозагађења.

Да би се остварила заштита од прекомерне буке на простору у обухвату Плана потребно је да се успостави одговарајући мониторинг животне средине, 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“, број 96/21) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини.

Неопходно је планирати изворе нејонизујућих зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09) и извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових, уз обавезу да се прикаже постојеће и планирано стање.

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

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 ублажавање 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. 89/19, 52/20 и 122/20.

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“, бр. 1/18 и 81/23), 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, прилагођене за склањање људи и материјалних добара и други природни објекти.

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

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

8. 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.

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 свему према важећем Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА 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.

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. Имајући у виду да се највећи део простора налази у заштитним појасевима инфраструктурних објеката, потребно је приликом пројектовања и изградње инфраструктуре испоштовати услове заштите прописане од стране имаоца јавних овлашћења.

Изузетно, до изградње планиране канализационе мреже, Планом се оставља могућност да се отпадне воде решавају преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

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.

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за изградњу објеката и уређење простора

Регулациона и грађевинска линија

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, одбрамбеног насипа и Роковог потока. Регулационе линије саобраћајница су утврђене као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница су 9, 12 и 13 m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

У односу на регулационе линије, планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају, у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је грађевинска линија и то на 5, односно 10 m од регулационе линије.

Правила изградње

Пословање у овој радној зони развијаће се унутар области секундарних и терцијарних делатности. Реализоваће се на основу овог плана, уз обавезу израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче у складу са законском регулативом која важи у тој области.

На простору радне зоне није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, изузев ако се примењује модерна технологија или се организује у затвореним просторима.

Постојећи објекти који се налазе у зони заштите могу да се задрже уз сагласност надлежног водопривредног предузеће.

Планом се условљава израда урбанистичких пројеката за нове комплексе веће од 1 ha и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложена организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

Минимална величина парцела је 2000 m² и ширина фронта 25 m. Дозвољено одступање од утврђених мера је 10 %.

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

За реализацију планираних садржаја у радној зони ће се примењивати следећи урбанистички параметри:

- максималан индекс заузетости је 50 %, а индекс изграђености треба да се креће у распону 0,5–1,5;

- индекс заузетости за комплексе који се састоје од више парцела рачуна се у односу на укупан комплекс;

- у комплексима чији је степен заузетости испод 50 % сви објекти се могу доградити до назначеног степена под условом да не ремете постојеће технолошке линије;

- постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, уз поштовање основних урбанистичких параметара, односно утврђеног максималног индекса заузетости и индекса изграђености;

- дозвољена спратност објеката је високо приземље (приземље) до максимално П+2. Висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 15 m. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује, а унутар постојећих комплекса ускладити спратност;

- ако се унутар етажне реализује галерија, дозвољава се реализација галеријског дела на максимално 1/3 основе приземља објекта;
- за административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност ни висина;
- висина рекламних елемената ограничава се на максимално 30 m;
- објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 5 m на једној страни због противпожарних услова, односно минимално 2 m на супротној страни (за индустријске објекте положај ускладити са условима утврђеним Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара);
- манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, паркирање обезбедити за 50 % запослених или према нормативима за одређену делатност;
- кровови објеката су равни или благог нагиба до 10 степени и другог облика уз поштовање утврђене максималне висине објеката;
- комплекси се могу оградавати транспарентном оградом висине до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградавања);
- могућа је фазна реализација за све планиране садржаје;
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, односно минимално 20 % за комплексе величине до 1 ha и минимално 25 % за веће.

Заштитно зеленило

На простору планираног заштитног зеленила не планира се било каква изградња. Начин коришћења постојећих објеката ускладити са Одлуком о коришћењу простора до привођења планираној намени („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/10).

Простор треба озеленити у складу са условима за озелењавање.

10.2. Услови за озелењавање

У заштитним зонама одбрамбеног насипа, у појасу од 0 до 10 m и од 10 до 30 m, као и у заштитној зони Роковог потока (5 m) забрањена је садња високе вегетације. Ове зоне планирају се као травнате површине формиране од квалитетних трава, отпорних на гажење, а све у складу са условима надлежног предузећа. У заштитној зони насипа, у појасу од 30 до 50 m могућа је садња жбунастих врста и украсних трава, које неће нарушити стабилност насипа својим кореновим системом и изградња шетних стаза. У овим зонама, ради постизања квалитетнијег функционалног и визуелног ефекта, могућа је примена различитих варијетета, форми и боја жбунастих врста и украсних трава.

На зеленим површинама у оквиру намене заштитног зеленила, а које не улазе у претходно наведене зоне заштите насипа и Роковог потока, планира се садња средње високе и високе лишћарске вегетације у комбинацији са жбунастим врстама. Такође, планира се изградња пешачких комуникација као и поставка урбаног мобилијара, који

ће обогатити простор и омогућити пријатан боравак корисника. Завршна обрада на свим шетним стазама треба да буде од природних материјала, набијени камен (туцаник) величине 3–5 mm. Дизајн урбаног мобилијара треба прилагодити начину и стилу уређења комплетног простора. Поред наведених, на овим површина могуће је организовати и друге садржаје који ће бити у складу са потребама корисника и утицајима околних намена (близина одбрамбеног насипа, Роковог потока, пруге и сл.).

Планиране дрвореде поставити у складу са садржајима попречних профила саобраћајница. Међусобно растојање садница у оквиру дрвореда треба да буде од 8 до 10 m у зависности од врсте дрвета која се примењује. При формирању дрвореда неопходно је укалупљивање кореновог система дрвета како не би дошло до оштећења на подземним инсталацијама и подизања застора на пешачким и бицикличким стазама.

Крошње дрвеће у оквиру дрвореда уз саобраћајнице и паркинге обликовати тако да прве гране буду на висини 2,20 m у односу на коту тла испод крошње дрвета, како би се обезбедио несметани пролазак пешака.

За формирање зеленог заштитног појаса у оквиру пословних комплекса користити средње високу и високу лишћарску вегетацију у комбинацији са жбуњем, како би се спречио негативни утицај на околину. Минимална ширина зеленог заштитног појаса је 5 m, а може бити и већа у зависности од просторне организације садржаја унутар комплекса. У зависности од величине пословног комплекса, заступљеност зелених површина треба да буде минимум 20 % уколико се ради о комплексима површине до 1 ha, док у комплексима величине 1–5 ha, зеленило треба да заузима минимално 25 %. Дрвеће у оквиру планираних паркинг-простора садити иза сваког четвртог паркинг-места у отворима предвиђеним за садњу, осим у случају паркинга за теретна возила, где се висока вегетација избегава због лакше манипулације.

Завршна обрада отвора за садњу треба да буде у виду заштитне декоративне челичне решетке, како би се спречило гажење и осипање земље. Прилазе и улазе у комплексе и објекте нагласити најдекоративнијом вегетацијом. На слободним зеленим површинама у оквиру комплекса, поред садње високе, средње високе и партерне лишћарске и четинарске вегетације, неопходно је планирати и шетне стазе и поставку комплетног урбаног мобилијара, који ће бити у функцији корисника простора. На овим површина могуће је организовати и друге садржаје који би обогатили простор, а све у складу са потребама корисника. У деловима пословних комплекса који улазе у заштитне зоне насипа, приликом озелењавања примењивати параметре наведене у претходном делу текста, а који се односе на ове зоне заштите.

Избор биљних врста при озелењавању комплетног простора у обухвату Плана треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Ограничити удео једне врсте на 10 % од

укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Озелењавање унутар обухваћеног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

10.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.3.1. Услови за уређење саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – др. закон);
- Закона о железници („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 62/23);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19, 128/20 – др. закон и 76/23);
- Закона о заштити од пожара, и осталих прописа који регулишу ову област;
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

На обухваћеном простору, минимална ширина тротоара је 1,6 m за двосмерно кретање пешака, а 1 m за једносмерно.

На укрштањима колских саобраћајница и тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колских саобраћајница мора бити такво да су тротоар и бицикличка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба

применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским саобраћајницама.

Препорука је да се тротоари изводе од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Препорука је да се паркинзи изводе од тзв. „перфорираним плочама“, или сличним елементима типа бехатон – растер са травом, који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и отицање атмосферске воде.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара 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.

Планом се оставља могућност изградње тротара и бицикличких стаза и ако оне нису уцртане на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Колски приступ (за све врсте моторних возила) не може бити ужи од 2,5 m, нити шири од 8 m.

Парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m (од крајње тачке на радијусу прикључка) и на растојању од најмање 3 m од суседних парцела. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Колски прикључци морају бити удељени минимално 15 m од радијуса кривине на раскрсници, односно од постојеће кривине у Улици Божидар Ације (скретање ка насељу Садови).

Заштита железничке пруге

Планом се дефинисанише заштита железничке пруге кроз: пружни појас, инфраструктурни појас и заштитни појас пруге.

Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 8 m, у насељеном месту 6 m, мерећи од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14 m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, укрсница, стајалишта, распутница и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута.

Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 25 m, мерећи од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 100 m, рачунајући од осе крајњих колосека.

У пружном и инфраструктурном појасу могу се постављати надземни и подземни електроенергетски водови, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу испуњених услова и издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.

У заштитном пружном појасу, на удаљености 50 m од осе крајњег колосека, или другој удаљености у складу са посебним прописом, не могу се градити објекти као што су рудници, каменоломи у којима се користе експлозивна средства, индустрија хемијских и експлозивних производа, постројења и други слични објекти.

10.3.2. Услови за изградњу инсталација и прикључака водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти у зони јавне површине, (ако је урбана средина) између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

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 0,7–1 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 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 минимум 1 m од сваке стране.

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

Уколико се нова водоводна мрежа планира у оквиру зоне изворишта воде радови морају бити спроведени у складу са Законом о водама и Правилником о начину одређивања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (чл. 27, 28, 29. и 30.).

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима важеће Одлуке 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, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде постављају се у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторија за водомере мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

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 фекалне канализације полагати 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 200 mm.

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

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7–1 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 новопланираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколову.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода од две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком 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). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, 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.

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником од DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником од DN 200 mm.

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 употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних 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.

10.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом 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 „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на дистрибутивну гасоводну мрежу. 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.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Планом се условљава израда урбанистичких пројеката за нове комплексе веће од 1 ha и за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложону организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

12. 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 (одељак 11.).

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 Петроварада са Петроварадинском тврђавом – План претежне намене простора са поделом на просторне целине и зоне.....	A3
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације.....	1:1000
3. План регулације површина јавне намене.....	1:1000
4. План водне инфраструктуре.....	1:1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација... ..	1:1000
6. Синхрон план инфраструктуре	1:1000
– Попречни профили	1:100.

План детаљне регулације простора између радне зоне и Садова у Петроварадину 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 између радне зоне и Садова у Петроварадину доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора између граница грађевинских рејона обухваћених урбанистичким плановима радне зоне „Исток“ и простора „Садови“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/10) у целости.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на XXXVII седници од 10. фебруара 2023. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације простора између радне зоне и Садова у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 5/23).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације простора између радне зоне и Садова у Петроварадину обављен је у периоду од 15. марта 2023. године до 29. марта 2023. године. У остављеном року за достављање примедби није достављена ниједна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 78. седници одржаној 22. фебруара 2024. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације простора између радне зоне и Садова у Петроварадину.

Планом детаљне регулације простора између радне зоне и Садова у Петроварадину обухваћена је површина од 7,85 ха, у југоисточном делу грађевинског подручја града Новог Сада, у североисточном делу Петроварадина у Катастарској општини Петроварадин.

Обухваћени простор се налази јужно од простора обухваћеног Планом детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 9/20). На западу се простор граничи са железничким подручјем пруге Београд – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија), а на југоистоку са стамбеном зоном Садови.

Планом генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/22) обухваћени простор је намењен за: пословање – радна зона „Исток“, заштитно зеленило, Роков поток, одбрамбени насип и саобраћајне површине.

Важећи плански документ за обухваћени простор је План детаљне регулације простора између граница грађевинских рејона обухваћених урбанистичким плановима радне зоне „Исток“ и простора „Садови“ у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/10), који ће се преиспитати кроз ново планско решење, у складу са смерницама утврђених Планом генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом.

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање просторних капацитета у сврху дефинисања правила уређења и правила грађења, а у складу са правилима утврђеним Планом генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом и условима заштите простора.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије“, Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад; д.о.о. „Нови Сад – Гас“ Нови Сад; „Акционарско друштво за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“ Београд и Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад.

**ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић**