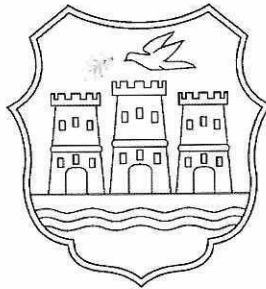


**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**  
**ГРАД НОВИ САД**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ПОСЛОВАЊА У РАДНОЈ ЗОНИ СЕВЕР IV**  
**ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА IA РЕДА ОЗНАКЕ A1**  
**(МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ E-75)**  
**У НОВОМ САДУ**

**- Елаборат за рани јавни увид -**

НОВИ САД, март 2026. године



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”**  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД  
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3  
Број: 1.4.9/24

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПОСЛОВАЊА У РАДНОЈ ЗОНИ СЕВЕР IV  
ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА IA РЕДА ОЗНАКЕ A1  
(МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ E-75)  
У НОВОМ САДУ**

**- Елаборат за рани јавни увид -**

**ДИРЕКТОР**

**Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.**





**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”**  
**ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД**  
**21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3**  
Број: 1.4.9/24

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ**  
**ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”**

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ ПЛАНА**  
**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Милица ЗЛИЧИЋ, дипл. инж. арх.



**ОБРАЂИВАЧИ:**

Милица ЗЛИЧИЋ, дипл. инж. арх.

Марија МАЉКОВИЋ-ГРИГОРОВ, дипл. инж. геод.

Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.

мр Александар ЈЕВЂЕНИЋ, дипл. инж. саобр.

Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Смиљана ГИГИЋ, маст. инж. пејз. арх.

Соња БЈЕЛОБАБА, маст. инж. заштите животне средине

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Јулијана БОЛТИЋ, техн. геод.

Јана ЂЕМРОВСКИ, техн. геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.



## САДРЖАЈ

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

	страна
1. УВОД.....	1
1.1. Правни и плански основ за израду Плана.....	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана .....	2
Пословање .....	2
Општи урбанистички услови .....	2
Улазни правци у град .....	3
Други елементи од значаја за даљу планску разраду .....	4
Пословање .....	4
Пословање на улазним правцима.....	4
Саобраћајна инфраструктура .....	5
Ваздушни саобраћај .....	5
3.2. Извод из Плана генералне регулације .....	5
Пословање на улазним правцима.....	6
Заштитно зеленило .....	6
Саобраћајна инфраструктура .....	6
Друмски саобраћај.....	6
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА.....	7
4.1. Оцена постојећег стања простора .....	7
4.2. Оцена стања зеленила .....	7
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	7
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура .....	7
4.3.2. Водна инфраструктура.....	8
Снабдевање водом .....	8
Одвођење отпадних и атмосферских вода .....	8
Одбрана од поплава.....	8
Подземне воде.....	8
4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	8
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	9
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	9
6.1. Концепт просторног развоја .....	9
6.2. Нумерички показатељи.....	11
6.3. Концепт озелењавања простора .....	11
Пословање на улазним правцима.....	11
Заштитно зеленило .....	11
Водно земљиште.....	11



Саобраћајне површине .....	11
6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре .....	12
6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре .....	12
6.4.2. Концепт водне инфраструктуре .....	12
Снабдевање водом .....	12
Одвођење отпадних и атмосферских вода .....	12
Одбрана од поплава .....	12
6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	13
Снабдевање електричном енергијом .....	13
Снабдевање топлотном енергијом .....	13
Електронска комуникациона инфраструктура .....	13
6.5. Заштита и унапређење животне средине .....	13
Заштита природних добара.....	14
Заштита културних добара .....	14
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА .....	14

## ГРАФИЧКИ ДЕО

### Списак графичких приказа

	<b>размера</b>
1.1 Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године, графички приказ број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора .....	A4
1.2 Извод из Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада, графички приказ број 2: Претежна намена простора са поделом на целине и зоне .....	A3
2. Обухват планског подручја.....	P 1 : 5000
3. Концепција просторног уређења планског подручја.....	P 1 : 5000



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПОСЛОВАЊА У РАДНОЈ ЗОНИ СЕВЕР IV  
ЈУЖНО ОД ДРЖАВНОГ ПУТА IA РЕДА ОЗНАКЕ A1  
(МЕЂУНАРОДНИ ПУТ ОЗНАКЕ E-75)  
У НОВОМ САДУ**

**- Елаборат за рани јавни увид -**

## **1. УВОД**

Подручје које ће се обухватити Планом детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда ознаке A1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду (у даљем тексту: План), површине око 20,91 ha, налази се у катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад III.

Обухваћени простор се налази у северном делу грађевинског подручја Новог Сада, уз Државни пута A1 (E75) (државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош) - Нови Сад – Београд – Ниш – Врање - државна граница са Македонијом (гранични прелаз Прешево) (у даљем тексту: ДП A1 (E75)).

### **1.1. Правни и плански основ за израду Плана**

Плански основ је План генералне регулације радне зоне у североисточном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 45/15, 52/15 – исправка и 13/21) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је обухваћени простор намењен пословању на улазним правцима, заштитном зеленилу, саобраћајним површинама и мелиоративном каналу. Планска решења ће се ускладити и са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор намењен пословању на улазним правцима и заштитном зеленилу.

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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 Одлуци о изради Плана детаљне регулације пословања у радној зони Север IV јужно од Државног пута IA реда број 1 (Међународни пут ознаке E-75) у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 14/26).

## **2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у КО Нови Сад III унутар описане границе.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3281, 215/4 и 215/11. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати границу парцела бр. 2154/4 и 215/11 и долази до тромеђе парцела бр. 215/4, 215/11 и 3218/8. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати и обухвата границе парцела бр. 215/4, 215/3 и 216 и долази до тромеђе парцела бр. 216, 219/1 и 3175/17 (Канал Врбак). Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати западне границе парцела бр. 216 и 218 до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 219/2, 3175/17 (Канал Врбак) и 233/1. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати претходно описан правац и долази до тромеђе парцела бр. 219/2, 3175/17 (Канал Врбак) и 233/1, затим граница скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцеле број 3175/17 (Канал Врбак) до пресека са осовином железничке пруге. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину железничке пруге, пресеца парцелу број 3175/17 (Канал Врбак) до пресека са северном границом парцеле број 3175/17 (Канал Врбак), затим граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 3175/17 (Канал Врбак) до тромеђе парцела бр. 3175/17 (Канал Врбак), 3281 и 215/11. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати источну границе парцеле број 3281 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку оквирне границе Плана.

Површина која се обухвата Планом је приближно 20,91 ha.

## **3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Документацију од значаја за израду Плана чине Генерални урбанистички план и План генералне регулације.

Планом генералне регулације су утврђени претежна намена простора и примарни инфраструктурни правци, као и стратешка опредељења развоја, а у складу са раније започетом концепцијом планирања обухваћеног простора.

За највећи део обухваћеног простора не постоји важећи план детаљне регулације.

### **3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана**

#### **Пословање**

#### **Општи урбанистички услови**

„Простори за развој привреде представљају значајан део укупних површина које чине структуру урбаног насеља. Простори за пословање у Новом Саду обезбеђени су: у радним зонама, на улазним правцима у град, те луци, пристаништу и слободној зони као специфичним целинама.”

„Површине за пословање обухватају постојеће (ангажовано) и планирано неизграђено грађевинско земљиште намењено за:

- пословне активности у радним зонама из области секундарних и терцијарних делатности: трговине, грађевинарства, саобраћаја и веза, и прерађивачке индустрије која у пословању користи савремене технолошке процесе;
- пословне активности на улазним правцима из области терцијарних делатности: трговина, угоститељство, услужно занатство, саобраћај и комуналне делатности;
- робно-транспортни центар који је због специфичности и изузетног значаја за Град Нови Сад, издвојен као засебна категорија.”

### **Улазни правци у град**

„Улазни правци у град представљају привлачне просторе за лоцирање различитих пословних активности, а нарочито су погодни за развој терцијарних делатности и на неким просторима производног занатства ограниченог просторног капацитета. С обзиром на то да се налазе уз најважније путне правце, да су опремљени или имају могућност прикључења на инфраструктуру, повољни су за развој предузетништва. На овим правцима као компатибилна намена су различите комуналне површине.

Планирање развоја пословања на улазним правцима настало је као потреба да се улазни правци обликују, усмери изградња, ограничи избор делатности и формира уређенији изглед улаза у град. Садржаји на улазним правцима су по правилу пословни, а учешће становања планирано је само на одређеним правцима. Постојеће стање на улазним правцима последица је бесправне изградње на значајним саобраћајним правцима или трансформације стамбених или пословних зона које су формиране уз важну саобраћајницу.

Пословање је планирано на следећим улазним правцима: Сентандрејском, Темеринском путу и правцима за Зрењанин, Ветерник, и Руменку, али и на сремској страни дуж важнијих саобраћајних праваца.”

„Зрењанински правац – због оријентације на Државни пут IB реда ознаке 12 и Државни пут IA реда ознаке A1 (E75), као и због величине простора, ово је за пословне активности изузетно атрактиван правац. За развој пословних активности планиран је простор површине око 250 ha.

Простор је испресецан значајним инфраструктурним коридорима и већим делом низак и угрожен подземним водама, па га је потребно насипати. Намењен је атрактивним садржајима из области трговине, угоститељства, услужног занатства и саобраћаја, али и производном занатству. Реализација је започета на источној страни Државног пута IB реда ознаке 12, изградњом пословних објеката из области трговине и услужног занатства, те производње. Овом правцу припадају и површине источно од Темеринске улице у зони Великог рита које су намењене за трговину односно тржне

центре, угоститељско-занатске центре, складишта и дистрибуцију робе, али и различите спортске садржаје. Терен у овом делу је низак и неопходно је насипање.”

## Други елементи од значаја за даљу планску разраду

### Пословање

#### Пословање на улазним правцима

„Пословање на улазним правцима у град обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства. Највећи слободни простори за изградњу на улазним правцима налазе се у зонама пословања уз ауто-пут, односно на Зрењанинском и Темеринском улазном правцу.”

„Учешће становања у овим зонама (изузев пословања на улазном правцу уз Футошки пут) се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m<sup>2</sup>.”

„У оквиру пословања на улазним правцима могу се развијати различите делатности из области терцијарног сектора.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. За објекте из области трговине који су намењени робним кућама, тржним центрима и слично, минимална парцела је 4000 m<sup>2</sup>.

Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину.

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

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области. С обзиром да ова делатност захтева значајан простор због потребе за великим манипулативним просторима, условљава се минимална парцела од 4000 m<sup>2</sup>.

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима (изузев пословања на улазном правцу уз Футошки пут) примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 2;
- спратност максимално П+2(3);
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;
- величина парцеле се креће од 500 m<sup>2</sup> у зонама где је присутно становање (Темерински и Ветернички улазни правац, те делимично Руменачки правац), док

- се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 2000–2500 m<sup>2</sup>, односно 4000 за карактеристичне делатности – трговина, саобраћај);
- максимална величина парцеле ограничава се само за комплексе намењене производном занатству и она не може бити већа од 2 ha;
  - манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,
  - заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално износи 25 %.

„За пословне садржаје потребно је урбанистичким планом утврдити обавезу разраде урбанистичким пројектом у следећим случајевима:

- ако је комплекс већи од 1 ha (минимум утврдити за конкретан простор који се разрађује планом);
- ако се због значаја простора и атрактивности садржаја, жели контролисати изглед објеката, односно ако је потребно посебну пажњу посветити обликовању објеката;
- ако је сложена организација функционисања комплекса (нпр. потребно организовати више улаза различитог карактера у комплекс; потребно раздвојити правце кретања робе или корисника унутар комплекса; потребно организовати различите делатности у јединствену целину, а унутар једног комплекса и сл.).”

## **Саобраћајна инфраструктура**

### **Ваздушни саобраћај**

„Анализа зоне сигурности летења аеродрома „Нови Сад – Ченеј” је дефинисала зону ограничења градње објеката висине преко 231 m.n.v. и она је приказана на графичким прилозима.”

### **3.2. Извод из Плана генералне регулације**

Према Плану генералне регулације обухваћени простор, који се налази у западној просторној целини, намењен је пословању на улазним правцима, заштитном зеленилу, саобраћајним површинама, железничкој прузи и мелиоративном каналу.

„Планом се остварује континуитет у планирању развоја основних градских функција (пословања, комуналних система, итд.), базиран на поставкама важећег Генералног плана, Концепта и планова детаљне регулације.

Овим планом утврђују се усмеравајућа правила за израду планова детаљне регулације, као и правила уређења и грађења која се директно примењују овим планом.

На просторима који се разрађују плановима детаљне регулације, могућа је корекција мреже и регулационих линија саобраћајница у односу на графичке приказе План саобраћаја, регулације и нивелације и План површина јавне намене, као и делимичне преоријентације планиране канализационе мреже и промене профила, а у складу са пројектно техничком документацијом која ће то потврдити.”

## **Пословање на улазним правцима**

„Унутар намене пословање на улазним правцима предвиђени су пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства. У оквиру ове намене није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и осталих садржаја који негативно утичу на животну средину и њене кориснике, односно на функцију пословања и остале околне намене у окружењу.

Основни урбанистички параметри који се примењују унутар ове намене су индекс заузетости до 50 %, спратности до П+2 (3), а величине комплекса око 2500 m<sup>2</sup>. Максимални индекс изграђености износи 1.5, изузетно 2.

За административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба или намене) не условљава се спратност, али се и даље условљава индекс изграђености на максимално 1.5. За објекте трговачке делатности планиране уз примарне саобраћајне правце дозвољава се спратност објеката П+2(3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта. У овом случају максимални индекс изграђености износи 2.

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

Реализоваће се на основу плана детаљне регулације, уз обавезу израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче у складу са законском регулативом која важи у тој области. Плановима детаљне регулације се за поједине делове зона може условљавати израда урбанистичких пројеката.”

## **Заштитно зеленило**

„Заштитно зеленило се планира дуж саобраћајних и инфраструктурних праваца и основна му је функција заштита простора. Реализоваће се као затрављене површине, засади високог дрвећа или ће се сачувати аутохтона вегетација, у зависности од положаја.”

## **Саобраћајна инфраструктура**

### **Друмски саобраћај**

„У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу. У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топовод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Заштитни појас, са сваке стране јавног пута, има следеће ширине (у односу на планирану регулациону линију пута):

1. ДП А1 (Е75) 40 m
2. Планирани ДП 21 20 m
3. Општински пут 5 m

Појас контролисане изградње јесте површина исте ширине као и заштитни појас али са спољне стране од границе заштитног појаса. Изградња објеката у појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја. У зонама потребне прегледности забрањено је подизати засаде, ограде и дрвеће, остављати предмете и материјале, постављати постројења и уређаје и градити објекте, односно вршити друге радње које ометају прегледност јавног пута.”

## **4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА**

### **4.1. Оцена постојећег стања простора**

Обухваћени простор налази се у северном делу грађевинског подручја града Новог Сада. Својом дужом страном пружа се уз коридор ДП А1 (Е75). Положај простора непосредно уз трасу ауто-пута чини га посебно атрактивним.

Простор који ће се обухватити Планом представља неизграђено градско грађевинско земљиште, њиве, ливаде и зелене појасеве. Постојећи терен је доста низак и налази се на коти од око 74.50 до 76.50 m н.в, и у делу је угрожен подземним водама.

У западном и југозападном делу обухваћеног простора, уз границу Плана, налази се водно земљиште (канал и парцеле у функцији одржавања водних објеката – канала и насипа). Уз југоисточну границу Плана, ван његовог обухвата, налази се одбрамбени насип.

### **4.2. Оцена стања зеленила**

У оквиру границе обухвата Плана се налазе обрадиве површине (оранице), мања групација одраслих стабла дрвенастих врста као и коровске биљке поред водене површине. Одрасла стабла дрвенастих врста су у доста добром и виталном стању, без видљивих механичких и других оштећена, паразита и штеточина, које је потребно у што већој мери задржати и уклопити у новопланирано решење.

### **4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре**

#### **4.3.1. Саобраћајна инфраструктура**

Простор који се обухвата Планом, ослања се на планирану основну уличну мрежу града и мрежу атарских путева. Костур саобраћајне мреже чини постојећи ауто

пут А-1 (Е-75) Суботица-Нови Сад – Београд, и сервисна саобраћајница која повезује све садржаје уз ауто-пут.

Посматрани простор није опремљен саобраћајном инфраструктуром, осим атарског пута који се простире дуж мелирационог канала „Врбак”.

#### **4.3.2. Водна инфраструктура**

##### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом предметног простора није решено преко водоводног система Града Новог Сада, с обзиром да није постојала потреба за тим. Овај део Града Новог Сада је неизграђен, па самим тим нема ни примарне ни секундарне водоводне мреже у близини. Најближа водоводна мрежа налази се код производног објекта „Lear” у склопу радне зоне „Север IV”.

##### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

Одвођење отпадних вода није решено преко канализационог система Града Новог Сада, с обзиром да није постојала потреба за тим. Најближа канализациона мрежа отпадних вода налази се код производног објекта „Lear” у склопу радне зоне „Север IV”.

Атмосферске воде одводе се преко мреже мелиорационих канала који функционишу у склопу мелиорационог слива „Врбак”, према Дунаву. Уз западну границу плана постоји мелиорациони канал „Врбак”, и црпна станица „Врбак” која је ван обухвата овог плана.

##### **Одбрана од поплава**

Одбрана од поплава се спроводи преко секундарног насипа „Каћки”, који се налази ван обухвата овог Плана, али непосредно уз југоисточну границу. Насип „Каћки” реализован је за одбрану од стогодишњих високих вода Дунава.

##### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 75,70 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 73,30 m н.в.

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

#### **4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације**

Подручје обухваћено планом је неопремљено електроенергетском мрежом, гасном мрежом, као и мрежом електронских комуникација. Северозападни крај обухваћеног подручја улази у зону заштитног појаса гасовода високог притиска као и

нафтовода у којем је ограничено извођење свих радова, односно могуће је само уз сагласност имаоца јавних овлашћења ових инсталација.

## **5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дата Планом генералне регулације. Овај План ће садржати нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену површина, 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.

У плански документ ће се уградити решења и смернице за даљу разраду Плана генералне регулације, преиспитаће се саобраћајна мрежа и по потреби планирати нови саобраћајни правци.

## **6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

### **6.1. Концепт просторног развоја**

Планираће се пословање на улазним правцима са атрактивним садржајима из области терцијарног сектора (трговина, угоститељство, туризам, услужно занатство и саобраћај), а посебна пажња ће се обратити на уређење простора због атрактивности положаја уз ДП А1 (Е75).

Предложиће се следећи основни урбанистички параметри:

- минимална величина парцеле 2.500 m<sup>2</sup>, односно 4.000 m<sup>2</sup> за карактеристичне делатности (трговина, саобраћај);
- индекс заузетости до 50 %,
- индекс изграђености до 2,
- спратност до П+2 (3),
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално износи 25 %,
- у посебним случајевима ће се утврдити обавеза разраде урбанистичким пројектом (величина комплекса, значај простора и атрактивност садржаја, слоњена организација функционисања комплекса).

Могу се планирати сви облици трговине, осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина, а за објекте који су намењени робним кућама, тржним центрима и слично, минимална парцела је 4.000 m<sup>2</sup>. Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских

услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично. Могуће су све врсте услуга из области угоститељско-туристичке делатности, рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције, као што су спорт и рекреација. У оквиру саобраћајно-транспортне делатности могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области, а минимална парцела је 4.000 m<sup>2</sup>, с обзиром да ова делатност захтева значајан простор за велике манипулативне површине.

За административне и друге карактеристичне и функционално специфичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба или намене), као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, не ограничава се спратност, уз поштовање максимално дозвољеног индекса изграђености на комплексу. Максимална висина у зони сигурности летења аеродрома „Нови Сад – Ченеј”, која обухвата источни део простора, ограничена је на 231 m.n.v.

На обухваћеном простору је, пре реализације, неопходно насипање и подизање коте терена изнад максималног нивоа подземних вода (постојећа кота терена се креће између 74,50 m н.в. и 77,65 m н.в., а ниво подземних вода је између 73,30 m н.в. (минимални ниво) и 75,70 m н.в. (максимални ниво)).

Пристап планираним садржајима са ДП А1 (Е75) планираће се преко постојеће сервисне саобраћајнице у његовом коридору, а секундарна улична мрежа омогућиће формирање нових парцела намењених пословању на улазним правцима.

Поред пословања на улазним правцима, планираће се и заштитно зеленило, водно земљиште (канал и водно земљиште у функцији одржавања водних објеката) и саобраћајне површине.

Заштитно зеленило ће се планирати у северозападној зони обухваћеног простора, између саобраћајних површина (коридора ДП А1 (Е75) и планираних саобраћајница).

Постојеће водно земљиште (канал и парцеле водног земљишта у функцији одржавања водних објеката – канала и насипа) ће се задржати.

За све парцеле које су делимично у појасу терена врло непогодног за изградњу, Планом ће се дефинисати посебни услови за реализацију објеката, односно прописати израда елабората геомеханичког испитивања тла, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

## 6.2. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	(%)
пословање на улазним правцима	13.99	66.87
саобраћајне површине	3.50	16.74
водно земљиште	3.10	14.83
заштитно зеленило	0.33	1.56
<b>Укупна површина обухваћеног простора (ha)</b>	<b>20.91</b>	<b>100.00</b>

## 6.3. Концепт озелењавања простора

### Пословање на улазним правцима

Зелене површине потребно је уредити у геометријском или слободном стилу, које се планирају уз комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско). Предлаже се уређење кровним озелењавањем у складу са функцијом и габаритом објекта. Потребно је водити рачуна о поставци слојева на крову. Минимални проценат за озелењавање је 25 %.

### Заштитно зеленило

Зелене површине се планирају као затрављене, засади високог дрвећа или очување постојеће аутохтоне вегетације.

Забрањена је садња биљака од ножице пруге у размаку од 10 m.

### Водно земљиште

Начин озелењавања у заштитном појасу канала, дефинисаће се у нацрту Плана, у складу са водним условима.

Забрањена је садња дрвећа на 5 m од горње ивице канала због одржавања канала и проходности механизације.

У нацрту Плана ће се дефинисати планиране зелене површине на парцелама водног земљишта, које су у функцији одржавања водних објеката (канала и насипа).

### Саобраћајне површине

У јужном делу заштитног појаса ДП А1 (Е75) зелене површине се планирају као затрављене површине, засади високог дрвећа или ће се сачувати аутохтона вегетација, у зависности од положаја.

У профилима планираних улица секундарне саобраћајне мреже планира се једностранни дрворед.

## **6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре**

### **6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре**

Концепт саобраћајне инфраструктуре подразумева приступ планираној уличној мрежи са сервисне саобраћајнице постојећег ауто пута А1 (Е-75) и прилагођавање планираним наменама простора, као и планираној саобраћајној мрежи радне зоне Север IV и конфигурацији терена.

Секундарна улична мрежа на овом простору планираће се тако да се дефинишу и нове пословне улице које омогућавају формирање нових парцела, у складу са правилима парцелације.

На деловима анализираног простора, на којима се планира пословање, који су испод коте 77,00 планира се насипање терена до приближно те коте тако да се и нивелете саобраћајне мреже на тим деловима планирају око наведене коте 77,00.

Профили сабирних и пословних улица ће бити од 10 до 15 m.

У оквиру попречних профила улица поред коловоза планираће се тротоари и бицикличке стазе.

Паркирање возила ће се планирати у оквиру парцела планираних садржаја. На јавним површинама се неће планирати паркирање.

### **6.4.2. Концепт водне инфраструктуре**

#### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже која ће функционисати у склопу водоводног система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана дефинисаће се начин снабдевања водом планираних садржаја, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

#### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа, која ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана дефинисаће се начин одвођења отпадних и атмосферских вода планираних садржаја, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад, и Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине” из Новог Сада.

#### **Одбрана од поплава**

Одбрана од поплава спроводиће се преко секундарног насипа „Каћки“, који се налази ван обухвата овог Плана, али непосредно уз југоисточну границу, па ће се у нацрту Плана дефинисати његови заштитни појасеви, као и услови изградње у том појасу, а све на основу услова Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине” из Новог Сада.

### **6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација**

#### **Снабдевање електричном енергијом**

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама објеката.

#### **Снабдевање топлотном енергијом**

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у гасоводној мрежи и изградњи нових према потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја, које ће бити могуће проширењем постојеће гасоводне мреже и изградњом прикључака до објеката или изградњом мерно-регулационе гасне станице и доводног гасовода, у складу са будућим потребама.

Снабдевање топлотном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних колектора на кровним и фасадним површинама објеката за искоришћење сунчеве енергије или уградњом топлотних пумпи, вертикалних и хоризонталних сонди за искоришћење (хидро) геотермалне енергије.

#### **Електронска комуникациона инфраструктура**

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће мреже до будућих садржаја на подручју, као и изградња нове уличне мреже. Планом ће се такође дефинисати и услови за постављање уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл.

### **6.5. Заштита и унапређење животне средине**

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору у обухвату Плана, усагласиће се са свим актуелним техничким прописима а нарочито са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18, 95/18 - др. закон).

Делатности које ће се одвијати на предметном простору треба да задовољавају еколошке и функционалне критеријуме, како би се спречио сваки вид загађивања

ваздуха, воде и тла,. Неопходно је решити питање одвођења отпадних вода и одлагања свих отпадних материја насталих при функционисању планираних садржаја.

С обзиром на положај простора у обухвату Плана у односу на државни пут А1 (Е-75) посебна пажња ће се усмерити на дефинисање мера заштите од буке и аерозагађења.

Озелењавањем ободних делова комплекса пословања и простора према железничкој прузи, обезбедиће се заштита од буке, аерозагађења и утицаја прашине.

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврдиће 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.

Планираним наменама не уводе се садржаји који ће имати негативне утицаје на животну средину.

#### **Заштита природних добара**

На простору у обухвату Плана нема регистрованих природних добара.

Мере заштите природних добара дефинисаће се у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

#### **Заштита културних добара**

На простору у обухвату Плана нема регистрованих непокретних културних добара, нити евидентираних добара која уживају претходну заштиту, као ни података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

### **7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Планом ће се утврдити правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације. Усвајањем Плана створиће се услови за реализацију планираних намена и издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које се евентуално утврди обавеза израде урбанистичког пројекта.

Основни циљ израде Плана је да се у оквиру обухваћеног подручја утврди таква просторна организација која ће створити услове за уређење површина и изградњу објеката у склопу планиране намене (пословање на улазним правцима). Уређење се

заснива на рационалној организацији и уређењу простора, на усклађивању његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима, и потребама дугорочног социјалног и економског развоја Новог Сада.

