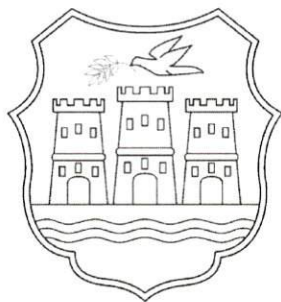


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА РУМЕНАЧКОМ УЛАЗНОМ ПРАВЦУ
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: 1.3.28/24

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА РУМЕНАЧКОМ УЛАЗНОМ ПРАВЦУ
У НОВОМ САДУ

- Елаборат за рани јавни увид –

ПРВИ ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

Др Биљана Андрић, дипл. инж. арх.



На основу члана 27. став 2. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19 и 47/25),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА РУМЕНАЧКОМ УЛАЗНОМ ПРАВЦУ У НОВОМ САДУ:

- УРАЂЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА


Татијана
Д. Бурсан
дипл. инж. арх.
200 0150 03
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 27.03.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.28/24

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Татијана БУРСАЋ, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Мр Александар ЈЕВЂЕНИЋ, дипл. инж. саоб.
Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.
Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.
Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.
Душко МАРКОВИЋ, дипл. еџ
Смиљана ГИГИЋ, маст. инж. пејз. арх.
Соња БЕЛОБАБА, маст. инж. заштите животне средине
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник
Ивана ОЖВАТ, грађ. техн.
Јулијана БОЛТИЋ, техн. геод.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

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.....	3
3.2. Извод из Плана генералне регулације.....	3
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА.....	8
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	8
4.2. Оцена стања зеленила.....	8
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	8
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура.....	8
4.3.2. Водна инфраструктура.....	9
4.3.3. Енергетска инфраструктура.....	9
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	10
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	10
6.1. Концепт просторног развоја.....	10
6.2. Нумерички показатељи.....	11
6.3. Концепт озелењавања простора.....	11
6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре.....	12
6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре.....	12
6.4.2. Концепт водне инфраструктуре.....	13
6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	13
6.4.4. Заштита и унапређење животне средине, културних и природних добара.....	13
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	15

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа

	размера
1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – графички приказ број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора.....	A3
1.2. Извод из Плана генералне регулације пословања у северозападном делу града Новог Сада – графички приказ број 2 - Претежна намена простора са поделом на целине и зоне.....	A3
1.3. Извод из Плана генералне регулације пословања у северозападном делу града Новог Сада – графички приказ број 3 – Спровођење плана.....	A3
2. Обухват планског подручја.....	P 1 : 5000
3. Концепција просторног решења.....	P 1 : 500

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА РУМЕНАЧКОМ УЛАЗНОМ ПРАВЦУ
У НОВОМ САДУ**

Елаборат за рани јавни увид

1. УВОД

Планом генералне регулације простора за пословање на руменачком улазном правцу у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухватиће се простор величине 61,00 ха северно од Руменачког пута. Руменачки пут представља деоницу Државног пута IIА реда ознаке 111 „Оцаци – Ратково – Силбаш – Бачки Петровац – Руменка – Нови Сад“ (у даљем тексту: Државни пут IIА-111). Простор који ће се обухватити Планом се налази у Катастарским општинама (у даљем тексту: КО) Нови Сад IV и КО Руменка.

Доношењем План генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 66/22)(у даљем тексту: План генералне регулације) настале су промене у деловима простора, а нарочито у зони железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), која овај простор ограничава са северне стране, па је неопходно усагласити услове реализације простора.

1.1. Правни и плански основ за израду плана

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, 62/23 и 91/25).

Одлуку о изради Плана генералне регулације простора за пословање на руменачком улазном правцу у Новом Саду, донела је Скупштина Града Новог Сада на XVI седници, 18. марта 2026. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 14/26.

Основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030.године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), који је простор у обухвату Плана дефинисао као претежну намену пословање на улазним правцима и Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија) („Службени гласник РС”, бр. 32/17 и 57/19) – (у даљем тексту ПППН) којим је дефинисан железнички комплекс.

Уз пословање планиране су и остале комуналне површине, енергетски комплекс и заштитно зеленило у зони железничке пруге. За овај простор значајан је и План генералне регулације којим је простор у обухвату Плана намењен пословању на улазним правцима, пословању у зони централних функција, породичном становању, јавним и комуналним службама, заштитном зеленилу и саобраћајним површинама. Он

је дефинисао регулациону линију према новосадском железничком чвору и утврдио спровођење планом детаљне регулације и у делу простора дуални режим спровожења – план детаљне регулације и просторни план.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад IV и КО Руменка, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе грађевинског подручја утврђена је тачка број 1 која се налази на граници КО Нови Сад IV и КО Руменка на тремеђи парцела бр. 2401, 2379/3 (КО Нови Сад IV) и 4431/1 (КО Руменка). Од тачке број 1 у правцу југозапада граница прелази у КО Руменка, прати северну границу парцела бр. 4431/1 и 4431/2 и долази до тремеђе парцела бр. 4431/2, 4336 (КО Руменка) и 9957 (КО Нови Сад IV), затим граница у правцу југозапада прати границу КО Футог и КО Нови Сад IV до пресека са осовином пута Нови Сад – Врбас. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прелази у КО Нови Сад IV, прати осовину пута Нови Сад - Врбас до пресека са границом КО Нови Сад IV и КО Нови Сад I, затим граница скреће у правцу североистока, прати границу КО Нови Сад IV и КО Нови Сад I и долази до тачке описа број 4. Од тачке описа број 4, граница скреће у правцу североистока, пресеца парцелу број 861/3 и долази до преломне тачке на јужној и источној граници парцеле број 486/9, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 486/9 и 470/2 и долази до тачке описа број 3. Даље, граница скреће у правцу североистока и долази до тачке описа број 2, затим граница скреће у правцу северозапада, прати правац који је удаљен 40.30m од осовине железничке пруге до пресека са источном границом парцеле број 844/3, затим граница скреће у правцу севера, прати и обухвата границу парцеле број 844/3 до пресека западне границе парцеле број 844/3 и правца који је удаљен 40.30m од осовине железничке пруге. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати правац који је удаљен 40.30m од осовине железничке пруге до пресека са преломном тачком на северној и источној граници парцеле број 2394/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцела бр. 2403 и 2401 (железничка пруга) и долази до почетне тачке описа оквирне границе плана.

Површина која ће се обухватити Планом је приближно 61,00 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана значајни су следећи урбанистички планови:

- Генерални урбанистички план,
- План генералне регулације и
- ППППН.

3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

Генерални урбанистички план представља основ за израду Плана. Он је дефинисао елементе од значаја за даљу планску разраду, а у обухвату Плана су утврђене претежне намене пословање на улазним правцима, комуналне површине и заштитно зеленило.

Пословање на улазним правцима у град обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства. Учешће становања у овим зонама се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m².

У оквиру ове намене могу се развијати различите делатности из области терц 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 m² 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 m², 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 %.

Намена **осталих комуналних површине**, између осталог, обухвата просторе у функцији примарне енергетске инфраструктуре (ТЕ-ТО, комплекси ТС и разводних постројења) и простор за комунална предузећа, за које правила за даљу разраду су иста као за пословање на улазним правцима.

План обухвата наменеу јавне службе – Научни институт за ветеринарство.

При изради планова детаљније разраде правила грађења у области јавних служби потребно је ускладити са важећим нормативима, како би се достигао потребан квалитет приликом коришћења комплекса ове намене. У том смислу су за све области дефинисани урбанистички параметри и нормативи, који су упућујући за одређивање потребних површина објеката и комплекса.

Приликом подизања нових **заштитних зелених појасева** избор врста треба да је у складу са условима станишта, а начин садње треба прилагодити примарној функцији истог.

Дуж путева и пруга заштитно зеленило треба да је заступљено у континуитету тако да повезује јавно и остало зеленило. Распоред дрвећа треба да буде у слободном пејзажном стилу.

У заштитном пружном појасу може се садити дрвеће (зелени појас) на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, према условима и уз сагласност управљача и уз примену мера које обезбеђују безбедност људи и саобраћаја.

3.2. Извод из Плана генералне регулације

План генералне регулације дефинисао је претежну намену на простору у обухвату Плана и утврдио начин спровођења. Спровођење за највећи део простора је планом детаљне регулације, а у делу простора је утврђен дуални режим (План генералне регулације и Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), („Службени гласник РС”, бр. 32/17 и 57/19) (у даљем тексту: ППППН).

С обзиром на то да се део простора спроводи директно на основу ППППН потребно је преиспитати важећу планску документацију у делу који је у супротности са ППППН и ускладити са планираним железничким комплексом. Планирани железнички комплекс задржава се у постојећим границама до завршетка извођења радова на реконструкцији, модернизацији и изградњи железничке пруге Београд – Суботица – државна граница (Келебија), а након тога важе решења предложена овим планом.

Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима у град обухвата пословне активности из области терцијарних делатности и производног занатства.

Учешће становања у овим зонама се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m².

За локалитет северно од радне зоне „Север I”, где постоје изграђени објекти породичног становања, планом разраде преиспитаће се учешће становања уз могућност задржавања постојећих објеката.

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 m².

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 на то да ова делатност захтева значајан простор због потребе за великим манипулативним просторима, условљава се минимална парцела од 4000 m².

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 2;
- спратност максимално П+2(3) (за објекте трговачке делатности 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;
- 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 m² у зонама где је планирано становање (делимично Руменачки правац), док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 2000–2500 m², односно 4000 m² 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 20 %;
- зелени појас дуж железничке пруге у јужној зони, као и друге мање површине у намени заштитног зеленила, планиране су у функцији заштите и потребно их је адекватно озеленити.

Општеградски центри

У оквиру општеградских центара могуће је планирати садржаје из области трговине на мало, услужног занатства, угоститељства, културе. У оквиру ове намене није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране.

При изградњи нових објеката мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор (по правилу на сопственој парцели), према нормативима за одговарајуће делатности.

Урбанистички параметри унутар којих треба планирати централне садржаје јесу следећи: максимална спратност П+2, индекс заузетости до 50 %, а индекс изграђености до 1,5.

Станице за снабдевање горивом

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем на просторима који испуњавају просторне услове, а унутар намене пословања.

Ако је станицу за снабдевање горивом са ужим садржајем могуће изградити у оквиру постојеће парцеле пута, обавезна је израда урбанистичког пројекта, уз прибављање сагласности управљача јавног пута. У свим другим случајевима захтева се израда плана детаљне регулације.

Станице за снабдевање горивом се на просторима пословних комплекса, у циљу обављања њихове делатности, могу градити на основу Плана, уз поштовање саобраћајних и прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавања угрожавања окружења.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 m.

Станица за снабдевање горивом треба да испуни све законима предвиђене услове за ову врсту објеката. При уређењу и изградњи свих неопходних садржаја станице за снабдевање горивом поштовати Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова.

Породично становање

За реализацију породичног становања примењивати следеће урбанистичке параметре:

- величина парцеле за слободностојеће објекте 300–600 m²,
- величина парцеле за двојне објекте 200–400 m²,
- минимална ширина фронта је 12 m за слободностојеће објекте, односно 8 m за двојне објекте,
- максимална спратност породичног стамбеног објеката П+1+Пк,
- индекс заузетости је до 40 %,
- максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 m² нето,
- максимални број стамбених јединица у породичном становању је три; препоручује се да се приликом израде планова детаљне разраде у односу на конкретне услове простора, дефинише мањи број станова, а не више од два.

Комуналне површине

Унутар простора обухваћеног Планом дефинисани су простори за реализацију различитих комуналних садржаја. Усмеравајући урбанистички параметри за реализацију комуналних садржаја су спратност до П+2, индекс заузетости 50 % и индекс изграђености 1–1,5.

Остали услови зависе од конкретне намене локалитета, односно специфичности садржаја, па ће се уређење и изградња тих садржаја планирати у складу са нормативима и стандардима који важе за одређену намену.

На овом простору предложен је простор за пресељење Научног института за ветеринарство Нови Сад.

Планом је одређена површина за реализацију комуналних површина у зони на Руменачком улазном правцу. На простору је могуће реализовати различите комуналне службе поштујући урбанистичке параметре за спратност објеката П до П+2, а индекс заузетости парцеле до 50 %. Ако се реализује више комплекса, минимална парцела је 2500 m².

2.3. Извод из ППППН

ППППН је донет 2017.године и измењен 2019.године. Основни циљ овог плана је дефинисање железничког комплекса који се граничи са простором обухваћеним овим планом. План генералне регулације утврдио је начин спровођења и регулацију железничког комплекса у складу са просторним планом.

ППППН утврђују се основе организације, уређења, коришћења и заштите подручја посебне намене инфраструктурног коридора на деловима територије града Новог Сада. Смернице за спровођење ППППН за Деоницу Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија) упућују на следеће:

„Овај план представља плански основ за реализацију пројекта изградње пруге и спроводи се директно. На основу овог плана се издају Локацијски услови за израду техничке документације.“

„План дозвољава могућност корекције позиције и капацитета железничке, саобраћајне и комуналне инфраструктуре, као и позиције, габарита и материјализације објеката, након израде законски утврђене документације за добијање грађевинске дозволе и извођење радова.“

„Непотпуна експропријација вршиће се у заштитном појасу пруге (према потреби и шире), обухвати земљишта дефинисаће се кроз израду техничке документације за непотпуну експропријацију, уз сагледавање техничко-технолошких потреба, просторних могућности и примену минималних утицаја на садржаје и функције у окружењу, у току изградње.“

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Простор улазног правца уз Руменачки пут представља врло атрактиван простор за пословне активности, нарочито за развој терцијарних делатности и производног занатства, као и за делатности које представљају садржаје центара. Овај простор је опремљен инфраструктуром и погодан је за развој предузетништва.

Простор који ће се обухватити овим планом налази се између Руменачког пута и железничке пруге, градске магистрале и границе грађевинског подручја Новог Сада.

Овај простор, где су до пре двадесет година били салаши и пољопривредно земљиште, био је нападнут бесправном изградњом привредних и стамбених објеката, која је регулисана и усмерена 2003. године, када је за овај простор усвојена планска документација. Планом детаљне регулације простора за пословање на Руменачком улазном правцу у Новом Саду усвојеним 2009. године, проширена је зона за пословање на комплекс Индустрије меса "Матијевић", и планиране су нове саобраћајнице. Велики број објеката пословања је изграђен на терену према важећој планској документацији.

Уз различите пословне садржаје на простору егзистира Научни институт за ветеринарство чији је комплекс стављен од Завода за заштиту споменика под претходну заштиту.

У непосредној близини Института налази се комплекс трансформаторске станице „Нови Сад II“.

У зони источне границе са комплексом Индустрије Матијевић налази се породично становање формирано око једне улице.

4.2. Оцена стања зеленила

На простору у оквиру границе обухвата Плана налазе се разнородне биљне врсте, док су зелене површине делимично уређене. На североисточним деловима Планског подручја налазе се самоникле групације дрвенастих и жбунастих врста биљака као и травни покривач. У осталим деловима Планског подручја налазе се спорадично сађене дрвенасте врсте одраслих биљних врста. Биљке су у доста добром и виталном стању, без видљивих оштећења, паразита и других штеточина. Зелене површине се на појединим подручјима редовно одржавају (кошење и чишћење), као што су комплекси пословања и једним мањим делом стамбени комплекси, док су другим деловима подручја запуштене. Биљке је потребно валоризивати и у што већој мери сачувати.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Окосницу посматраног подручја са становишта саобраћајне приступачности чини Руменачки пут, односно државни пут ПА реда број 111, Озаци - Нови Сад. Ово је

пут од државног значаја и састоји у једном делу од 2 коловоза појединачне ширине 7 метара, односно од 4 саобраћајне траке међусобно развојене разделним острвом. У другом делу постоји 1 коловоз ширине око 7 m са две саобраћајне траке у супротним смеровима. Коловози су изграђени од асфалтног застора чије су коловозне конструкције предвиђене за одвијање најтежег вида саобраћаја. Дуж пута нема изграђених тротоара или бицикличких стаза.

Већина путева или улица на посматраном простору нису асфалтирани већ су то постојећи земљани путеви који су у најбољем случају посути туцаником.

Посматрани простор је ограничен са северне стране постојећом међународном двоколосечном електрифицираном железничком пругом Нови Сад-Суботица, а са са западне стране постојећом регионалном неелектрифицираном железничком пругом број 207 Нови Сад - Озаци - Богојево. Руменачки пут постојећим путним објектом прелази преко претходно споменуте железничке пруге Нови Сад - Озаци – Богојево.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора решено је преко водоводног система Града Новог Сада. На Руменачком путу постоји примарна и секундарна водоводна мрежа.

Постојећи систем задовољава потребе за водом постојећих корисника простора и представља добру основу за даље ширење.

Одвођење отпадних и атмосферских вода делимично је решено је преко канализационог система Града Новог Сада. На Руменачком путу, у једном делу постоји канализациона мрежа отпадних вода, као и канализациона мрежа атмосферских вода. Такође, реализована је и црпна станица отпадних вода у оквиру регулације.

Постојећа примарна водоводна и канализациона мрежа представљају добру основу за даље проширење мреже, а у складу са планираним садржајима.

4.3.1. Енергетска инфраструктура

На подручју постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и гасоводна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и енергетски и телекомуникациони објекти-трансформаторска станица и улични телекомуникациони ормар чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења.

Од крупне инфраструктуре на обухваћеном подручју се налази трансформаторска станица 110/20 kV „Нови Сад 2, а преко подручја пролази далековод (ДВ) 110 kV: ДВ бр. 190А/1 ТС „Нови Сад 2”-ТС „Римски шанчеви” и 35kV далековод са својим заштитним коридорима у којима је ограничена изградња објеката, могућа је уз сагласност носилаца јавних овлашћења.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање просторних капацитета у сврху реализације планираних садржаја, а у складу са правилима усмеравајућег карактера и новим просторним решењима у зони железничке пруге која су утврђена Генералним урбанистичким планом, односно Планом генералне регулације и ППППН. Део земљишта издвојено је за комплекс железнице, а саобраћај ће се рационализовати на начин да ће се неке планиране улице укинути.

Уређење и коришћење простора засниваће се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, те усклађивању са постојећим и планираним садржајима у окружењу.

План ће садржати границу обухвата, 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, правила уређења и правила грађења за планирану намену, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног развоја

Концептом просторног развоја спровешће се концепција простора утврђена Генералним урбанистичким планом, односно планом генералне регулације којим је обухваћен знатно шири простор од оног који ће се обухватити овим планом.

Концепција на обухваћеном подручју подразумева пословање на улазним правцима као преовлађујућу намену. Пословни садржаји треба да су из области терцијарних делатности и производног занатства. Пословње терцијарног сектора (област трговине на мало, услужног занатства, угоститељства, културе и сл.) ће се планирати и у намени централних функција уз могућност учешћа становања.

Задражаће се постојеће породично становање, комплекс трансформаторске станице и постојећи комплекс Научног института за ветеринарство за чије проширење је планирана површина северно од планиране површине за остале комуналне површине. На простору у намени остале комуналнеповршине омогућиће се реализација различитих комуналних служби.

Планом ће се дефинисати сви урбанистички параметри за уређење и изградњу планираних садржаја, као и начин инфраструктурног опремања.

Реализација планираних садржаја ће се спроводити на основу овог плана, а делови простора који се директно ослањају на железнички комплекс, а који нису у функцији железнице, већ су планирани за друге намене, спроводиће се у дуалном режиму (овај план и ППППН). Планирани железнички комплекс задржаће се у постојећим границама до завршетка извођења радова на реконструкцији, модернизацији и изградњи железничке пруге Београд – Суботица – државна граница

(Келебија), а након тога ће се примењивати решења која ће се дефинисати овим планом.

6.2. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	(%)
Пословање на улазним правцима	39,80	65,25
Пословање у зони централних функција	2,82	4,62
Породично становање	1,63	2,68
Остале комуналне површине	2,60	4,26
Научни институт за ветеринарство „Нови Сад“	3,08	5,05
Комплекс трансформаторске станице „Нови Сад II“	0,90	1,47
Заштитно зеленило	4,21	6,90
Саобраћајне површине	5,96	9,77
Укупно у обухвату плана	61,00	100,00

6.3. Концепт озелењавања простора

Улога уређења зелених површина на подручју обухвата Плана је првенствено санитарна и хигијенска, као и улога пасивне и активне рекреација. Такође, зелене површине побољшавају режиме инсолације простора, штити и пружа заштиту од ветра, прашине, буке и других аерозагађења.

Биљке је потребно валоризовати и у што већој мери сачувати, као и уклопити у новопланирано решење.

Концепт озелењавања на комплексима пословања треба да се базира на заступљености биљака које имају висок капацитет прераде негативних честица. Минимална заступљеност зелених површина (без паркинга) на простору предвиђеном за развој пословних и производних делатности треба да буде минимално 25 %.

Приликом подизања нових заштитних зелених појасева избор врста треба да је у складу са условима станишта, а начин садње треба прилагодити примарној функцији истог.

Концепт озелењавања општеградског центра треба да се базира на наглашавању главних прилаза објектима декоративним биљкама (дрвеће, жбуње, жардинијере и слично). Приликом уређења зелених површина станица за снабдевањем горивом потребно је водити рачуна о довољној удаљености садњи биљка од постављања објеката са запаљивим материјама.

Уређење зелених површина у оквиру постојећег комплекса института за ветерину треба да се базира на очувању и одржавању постојећих биљних врста као и допуни новим врстама. Зелене површине у оквиру планираног комплекса ветерине треба да буде у слободном стилу, а главне улазе објектима је потребно нагласити декоративним врстама биљака.

Концепт озелењавања породичног становања треба да се базира на слободном уређењу кућних вртова и пред башти.

6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Карактеристике равничарског терена на посматраном простору, постојећи саобраћајни коридори и наравно положај постојећих легално и нелегално изградњених објеката ће значајно утицати на предлог саобраћајног решења.

Концептом се предлаже да све планиране улице буду преко раскрсница на Руменачком путу повезане са градском и ванградском путном мрежом. Саобраћајнице на посматраном просотру не захтевају изградњу коловоза са четири или више саобраћајних трака, већ коловоза са две саобраћајне траке (ширине 5,5 или 6 m) за одвијање двосмерног саобраћаја. Изузетак је Руменачки пут (у већем делу је већ формиран коловоз са четири саобраћајне траке) где је потребно продужити профил са четири саобраћајне траке и разделним острвом све до границе грађевинског рејона. То значи да ће се планирати изградња још једног паралелног надвожњака изнад железничке пруге број 207 Нови Сад - Оџаци - Богојево и реконструкција постојећег, а све у циљу да се омогући одвијање једносмерног друмског саобраћаја испод поменутих надвожњака. Тиме ће се укинути постојећа раскрсница која се налази југоисточно испред надвожњака, а добити денивелисана без укрштања саобраћајних токова. По свом облику она треба да буде погодна и за евентуално организовање окретнице аутобуса градског саобраћајног предузећа. Такође ће се предвиђати денивелација раскрснице Руменачког пута и Булевар Европе.

Концептом се предвиђа да се дуж целог Руменачког пута протеже разделно острво које се укида на четири места и то на раскрсницама са следећим улицама:

1. Горње Сајлово,
2. Доње Сајлово,
3. улаз у Ново гробље и
4. Билевар Европе код Научног института за ветеринарство Нови Сад.

Концептом се предлаже да се у улицама поред коловоза предвиди изградња тротоара ширине од 1,6 до 3 m, а дуж примарне саобраћајне мреже (Руменачки пут) и изградња бицикличких стаза ширине 2 m које ће омогућити корисницима посматраног простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима града.

Паркирање и гаражирање возила се планира на парцелама корисника према нормативима у зависности од намене. Улично паркирање ће бити предложено

обострано уз коловозе само у делу код гробља, с обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја који се очекује у односу на пропусну моћ саобраћајница. Паркирање дуж Руменачког пута се неће планирати.

6.4.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем. Уколико се укаже потреба за доградњом водоводне мреже, иста ће се предвидети у нацрту плана. Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом будућих корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи и планирани сепаратни канализациони систем. Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних, као и мреже атмосферских вода на Руменачком путу.

Планом ће се дефинисати количина атмосферских вода која се може директно упустити у уличну канализациону мрежу са осталог грађевинског земљишта, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад и Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за водом будућих корисника простора.

6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Основни концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација предвиђен важећим Планом се задржава, односно планира се опремање свих постојећих и планираних садржаја електроенергетском, гасоводном и мрежом електронских комуникација. Изменама Плана ће се дефинисати евентуално повећање капацитета у електроенергетској и гасоводној мрежи и изградња нових трансформаторских станица. Изменама ће се такође дефинисати сва потребна електронско-комуникациона инфраструктура потребна за функционисање планираних објеката.

6.4.4. Заштита и унапређење животне средине, културних и природних добара

На простору у обухвату Плана нема регистрованих загађивача животне средине.

Полазећи од просторно-планских циљева ускладиће се сви облици коришћења простора у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних последица за активности које ће се реализовати на простору плана и његове непосредне околине.

На предметном простору нису дозвољене активности које би могле да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, загађења воде и земљишта,

вибрација, производње отпада и других штетних утицаја и оних који би негативно утицале на породично становање у оквиру предметног простора, али и шире.

С обзиром на то да се простор у обухвату Плана граничи са железничком пругом са своје северне и западне стране, као и државним путем, посебна пажња ће се посветити мерама заштите од аерозагађења и буке, а које се односе на очување постојеће квалитетне вегетације и озелењавање ободних делова пословних комплекса и простора уз саобраћајнице.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору плана усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине.

Заштита културних добара

На простору у обухвату Плана налази се комплекс који је у предлогу за утврђивање за споменик културе:

- Научни институт за ветеринарство Нови Сад, Руменачки пут број 20.

У зони кружне раскрснице на Руменачком путу налази се Археолошки локалитет Сајлово – зона Б.

Режим заштите за овај локалитет:

- дозвољава се изградња објеката и инфраструктуре и пратећег уређења простора само уз претходно обављена систематска археолошка истраживања,
- забрањује се обрада земљишта дубоким орањем, као и садња винограда и воћњака, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен,
- забрањује се просипање, одлагање и привремено или трајно складиштење отпадних и штетних материјала,
- забрањује се неовлаштено ископавање,
- забрањује се неовлаштено прикупљање површинских налаза.

Заштита природних вредности

На простору у обухвату Плана не постоје евидентирана заштићена природна добра.

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

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењем ће се створити услови за реализацију нових пословних садржаја у зони Руменачког пута. Уређење и коришћење простора засниваће се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, усклађивању са постојећим и планираним садржајима у окружењу, као и усклађење са новом планском документацијом.