

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „РИМСКИ ШАНЧЕВИ“ У НОВОМ САДУ

- Елаборат за рани јавни увид -

НОВИ САД, фебруар 2026.године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.21/25

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „РИМСКИ ШАНЧЕВИ“ У НОВОМ САДУ

- Елаборат за рани јавни увид -



ДИРЕКТОР

Душан Миладиновић, 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 РАДНЕ ЗОНЕ „РИМСКИ ШАНЧЕВИ“ У НОВОМ САДУ:

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

 

У Новом Саду, 19.02.2026. године



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.21/25

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Татијана БУРСАЋ, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Никола ПАНЦИЋ, дипл. инж. саоб.

Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Душко МАРКОВИЋ, дипл. ецц

Јелена РОВЧАНИН, маст. инж. пејз. арх.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, 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.....	3
3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана.....	3
3.2. Извод из Плана генералне регулације.....	3
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА.....	10
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	10
4.2. Оцена стања зеленила.....	11
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	11
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура.....	11
4.3.2. Водна инфраструктура.....	11
4.3.3. Енергетска инфраструктура.....	12
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	12
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	13
6.1. Концепт просторног развоја.....	13
6.2. Нумерички показатељи.....	14
6.3. Концепт озелењавања простора.....	14
6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре.....	15
6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре.....	15
6.4.2. Концепт водне инфраструктуре.....	15
6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	16
6.4.4. Заштита и унапређење животне средине, културних и природних добара.....	16
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	18

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа

	размера
1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада	
Граница плана са претежном планираном наменом простора.....	A3
1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду	
Претежна намена простора са поделом на целине.....	A3
2. Обухват планског подручја.....	P 1 : 5000
3. Концепција просторног решења.....	P 1 : 5000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „РИМСКИ ШАНЧЕВИ“ У НОВОМ САДУ
- Елаборат за рани јавни увид -

1. УВОД

Планом генералне регулације радне зоне „Римски шанчеви“ у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћен је простор величине 111,10 ха северно од Државног пута IА реда ознаке А1 државна граница са Мађарском (гранични прелаз Хоргош)-Нови Сад-Београд-Ниш-Врање-Државна граница са Северном Македонијом (гранични прелаз Прешево) (у даљем тексту: Државни пут А1). Северозападну границу плана представља постојећа једноколосечна неелектрифицирана регионална железничка пруга број 208 (Нови Сад-Распутница Сајлово-Римски шанчеви-Орловат Стајалиште) и локална железничка пруга број 306 (Римски Шанчеви - Жабаљ). Простор који ће се обухватити Планом се налази у Катастарским општинама (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, Нови Сад III, Нови Сад IV и КО Ченеј.

С обзиром да важећа планска документација датира из 2008.године, а да су накнадно усвојени Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030.године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) и План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, северно од Канала ДТД у Новом Саду () (у даљем тексту: План генералне регулације), потребно је ускладити План са новом планском документацијом и преиспитати правила уређења и изградње у циљу боље реализације..

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 радне зоне „Римски шанчеви“ у Новом Саду, донела је Скупштина Града Новог Сада на XV седници, 4. фебруара 2026. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада“, број 5/26.

Основ за израду Плана је Генерални урбанистички план, који је простор у обухвату Плана дефинисао као претежну намену пословање у радној зони и пословање на улазним правцима. На простору се укрштају два државна пута, Државни пут IIА реда ознаке 100 (у даљем тексту Државни пут IIА-100) Хоргош-Суботица-Бачка Топола-Мали Иђош-Србобран-Нови Сад-Сремски Карловци-Инђија-Стара Пазова-Београд и Државни пут IIА реда ознаке 102 (у даљем тексту Државни пут IIА-102) Кањижа-Сента-Ада-Бечеј-Темерин-веза са Државним путем 100. За овај простор

значајан је и План генералне регулације који је дефинисао претежну намену простора, примарну инфраструктурну мрежу и спровођење планом детаљне регулације. Исто тако значајан је и План детаљне регулације радне зоне „Римски шанчеви“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 37/08) (у даљем тексту: План детаљне регулације) којим је простор детаљно разрађен и који је дефинисао сва правила уређења и изградње за реализацију планираних садржаја.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у четири Катастарске општине (у даљем тексту: КО): КО Нови Сад I, КО Нови Сад III, КО Нови Сад IV и КО Ченеј, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе грађевинског подручја утврђена је тромеђа парцела бр. 892(пруга) у КО Нови Сад IV, 4562 и 4188 у КО Ченеј. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прелази у КО Ченеј, прати северну границу парцеле број 4188 и долази до тромеђе парцела бр. 4188 и 3867/20 у КО Ченеј и 855/21(пруга) у КО Нови Сад IV, затим граница у правцу североистока прати границу КО Нови Сад IV и КО Ченеј до тромеђе парцела бр. 4189/1(пут), 4183 и 4174/1(пруга) у КО Ченеј. Даље, граница скреће у правцу севера, прелази у КО Ченеј, прати западну границу парцеле број 4183, затим граница скреће у правцу североистока, прати северну регулациону линију железничке пруге до пресека са продуженим правцем повученим из источне границе парцеле број 4191(пут). Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, пресеца парцеле бр. 4174/2(пруга) и 4191(пут) и долази до тромеђе парцела бр. 4191(пут), 3809 и 4184(пруга), затим граница скреће у правцу североистока, прати северну границу парцеле број 4184(пруга) до пресека са продуженим правцем повученим из источне границе парцеле број 6 у КО Нови Сад III. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описан правац, пресеца парцеле бр. 4184(пруга), 4187 и 4538/3 у КО Ченеј, затим прелази у КО Нови Сад III, пресеца парцелу број 7/5, прати источну границу парцеле број 6 и долази до тромеђе парцела бр. 6, 7/5 и 3175/1(канал). Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 6 и долази до преломне тачке на јужној и западној граници парцеле број 6, затим граница скреће у правцу северозапада, пресеца парцелу број 7/5 правцем који је паралелан југозападној граници парцеле број 5 до пресека са источном границом парцеле број 3219(пут). Даље, граница скреће у правцу југа, прати источне границе парцела бр. 3219(пут), 7/6, 7/9, затим наставља да прати источну границу парцеле број 7/6 до тачке описа број 1 чије су координате: Y1=7408776.67, X1=5019077.00. Од тачке описа број 1, граница прати северну регулациону линију аутопута, затим код тачке описа број 6 чије су координате: Y6=7408754.56, X6=5019066.33, граница скреће у правцу северозапада, прати северну регулациону линију аутопута и границу КО Нови Сад III и КО Ченеј, затим границу КО Нови Сад I и КО Ченеј до пресека са источном границом парцеле број 3/10. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прелази у КО Нови Сад I, прати северну регулациону линију аутопута, затим код преломне тачке

на северној и источној граници парцеле број 832/11 прелази у КО Нови Сад IV, наставља да прати северну регулациону линију аутопута до тачке описа број 10 чије су координате: Y10=7407797.60, X10=5018760.43. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западне границе парцела бр. 855/72 и 855/21(пруга) до пресека са преломном тачком на северној и источној граници парцеле број 116/1, затим граница пресеца парцелу број 855/21(пруга) и долази до преломне тачке на јужној и источној граници парцеле број 61. Од ове тачке, граница у правцу севера прати западне границе парцеле бр. 855/21(пруга), 3868 и 4188 и долази до почетне тачке описа оквирне границе плана.

Површина која ће се обухватити Планом је приближно 111,10 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана значајни су следећи урбанистички планови:

- Генерални урбанистички план,
- План генералне регулације и
- План детаљне регулације радне зоне.

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 у радним зонама и пословање на улазним правцима и заштитно зеленило. Овим планом утврђују се просторно-планске основе за развој пословних активности, као и услови и параметри за рационално коришћење и уређивање радних зона, улазних праваца и других простора намењених пословању.

Пословање у радним зонама

Радне зоне су организоване у шест просторних целина и намењене су за развој секундарних и терцијарних делатности. Радна зона „Север III” планирана је за развој луке и робно-транспортног центра.

У радним зонама планира се развој делатности секундарног и терцијарног сектора, односно привредних активности из области прерађивачке индустрије, производног занатства, трговине угоститељства, грађевинарства и саобраћаја. Под појмом терцијарне делатности подразумевају се трговина, угоститељство, услужно занатство, саобраћај и комуналне делатности.

За развој пословних садржаја у радним зонама утврђују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 1,5;
- висина објеката у складу са наменом с тим да спратност буде до П+2, односно максимална висина објекта је 15 m;

- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, а функционално специфични објекти (силоси, торњеви, димњаци и слично), висински се не ограничавају;

- минимална парцела 2000 m^2 , а ширина фронта 25 m;

- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса;

- заступљеност зелених површина на комплексу утврђује се у складу са величином комплекса: комплекси величине до 1 ha минимално 20 % зелених површина; већи комплекси од 1ha 25 %; а од утврђених процената, обавезно је да 60 % зеленила буде високо зеленило (дрвеће),

- за комплексе са искључиво канцеларијским простором без производних садржаја могуће је планирати већи индекс заузетости (до 2,5), а објекте не треба ограничавати спратношћу ни висински.

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 m^2 .

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 m^2 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 $2000\text{--}2500 \text{ m}^2$, 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 %.

Део простора јужно од Државног пута ПА-102 налази се у зони станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја ознака :

* Радне зоне су планиране првенствено за развој привреде која захтева веће комплексе, али с обзиром на промене у радним зонама, које су се десиле у процесу реструктурисања и потреба које ће се у складу са тим јавити у процесу даљих трансформација, утврђена је минимална јединица величине 2000 m^2 .

НСА18 „Тршћаци и утрине код Немановаца и Пејићевих салаша”. Категорија станишта: мочваре и ритови, ободна вегетација водених система, ровови и мали канали.

Станишта су регистрована у бази података Покрајинског завода за заштиту природе у складу са критеријумима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива, број: 110-00-18/2009-03 од 20. јануара 2010. („Службени гласник РС”, бр. 5/10, 47/11, 32/16 и 98/16).

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

Простор око Државног пута ПА-102 представља потенцијални **археолошки локалитет** -стара висока обала Дунава насељавана од праисторије до данас.

3.2. Извод из Плана генералне регулације

План генералне регулације дефинисао је претежну намену на простору у обухвату Плана, примарну инфраструктуру и утврдио начин спровођења планом детаљне регулације. Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним урбанистичким планом, дакле претежна намена је пословање у категоријама пословања у радним зонама и пословања на улазним правцима.

Правила уређења и грађења утврђена овим планом су усмеравајућа за израду планова детаљне регулације.

При разради основног урбанистичког решења (саобраћајна мрежа и намена простора) може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену.

Радна зона

Планом је обухваћена радна зона, „Римски шанчеви“. За простор ове радне зоне постоји план детаљне регулације као основ за реализацију планираних садржаја. Израда се обавезује у циљу усклађивања са условима уређења и грађења из овог плана, са новим инфраструктурним решењима, али и са потребама корисника простора.

Сви пословни садржаји који у радној зони егзистирају или се планирају су из спектра секундарних и терцијарних делатности.

Под појмом терцијарне делатности подразумевају се садржаји из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности. Намена секундарних и терцијарних делатности подразумева и различите привредне садржаје из области трговине на велико и трговине на мало, грађевинарства, саобраћаја и веза, и прерађивачке индустрије која ће користити савремену технологију за своје технолошке процесе.

За све пројекте који се буду реализовали у границама ове радне зоне, 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 и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе

пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну, обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Делом је радна зона заузета постојећим комплексима, са разрађеним технолошким процесом и изграђеним објектима. Тамо где су простори слободни, потребно је, за сваки локалитет, израдити техничко-технолошке карактеристике, односно за делатност која се планира на одређеном делу слободних површина.

На простору радне зоне није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, изузев ако се примењује модерна технологија у затвореним просторима. Могуће је дозволити складиштење материјала за рециклажу ван објеката, али на уређеном и евентуално наткривеном простору. У зони према државним путевима није дозвољено лоцирати садржаје за рециклажу.

Уколико постоји потреба за лоцирање фабрике бетона унутар радне зоне, она никако не сме бити у зони реализације или постојећих комплекса прехранбене индустрије. Лоцирање оваквог садржаја не дозвољава се ни уз значајне саобраћајне правце, односно државне путеве.

Постојећи комплекси се задржавају или се реструктуришу и деле на мање комплексе. Могуће је и издвајање слободних површина унутар постојећих комплекса за нове грађевинске парцеле, уз услов поштовања утврђених урбанистичких параметара како на новом, тако и на постојећем комплексу.

На просторима где се планирају отворена складишта, зависно од технолошких услова, могуће је поједине делове наткрити или потпуно покрити, с тим што покривени део улази у степен заузетости целог локалитета.

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

За формирање нових привредних комплекса унутар постојећих или планираних привредних садржаја, утврђени су исти урбанистички параметри:

- дозвољена спратност објеката је приземље (ВП) до максимално П+2; висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 15 m; подрумска или сутеренска етажа се не препоручује; унутар постојећих комплекса ускладити спратност;
- за административне објекте и објекте са искључиво канцеларијским простором, те за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност ни висина;
- максималан степен заузетости је 50 %, а индекс изграђености треба да се креће у распону 0,5–1,5; комплексима са искључиво канцеларијским просторима може се дозволити индекс изграђености до 2;
- на комплексима чији је степен заузетости испод 50 % сви објекти се могу доградити до назначеног степена под условом да не ремете постојеће технолошке линије;

- парцеле постојећих комплекса се могу задржати, могуће је спајање са суседном парцелом, а могућа је и деоба постојећих комплекса на мање целине у складу са утврђеним параметрима;
- нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а површина нових комплекса/парцела је минимално 2000 m² са фронтом ширине 25 m; дозвољено одступање од утврђених параметара је 10 %;
- удаљеност објекта од границе суседне парцеле је минимално 5 m на једној страни парцеле због ватросигурносних услова, односно минимално 2 m на супротној страни;
- израда урбанистичког пројекта условљава се за пословне комплексе на којима је услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложену организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром; исто тако, потребна је израда урбанистичког пројекта за нове пословне комплексе веће од 1 ha.

Кота пода приземља пословних објеката је до 20 cm виша у односу на планирану нивелету, а код складишних простора може ићи до 1,20 m због претовара робе помоћу рампи.

Објекте поставити на утврђене грађевинске линије, 5–10 m од регулационе линије, а могуће их је повући и унутар комплекса. У простору од регулационе до грађевинске линије могуће је поставити портирнице или рекламне елементе.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету. Спољну обраду производних објеката прилагодити обради постојећих, уз примену савремених материјала за заштиту објеката од атмосферских утицаја.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу је 25 % на парцели, од чега треба да буде 60 % високог зеленила.

Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања). Ограђивање парцела извести у виду живе или металне транспарентне ограде, коју треба поставити по регулационој линији, осим код оних парцела где се простор између регулационе и грађевинске линије оставља за слободно уређење, па се тада ограда поставља на грађевинску линију.

Облик крова се не условљава, може бити раван, лучан или кос, благог нагиба. Уколико је кров раван, препорука је да се кровови реализују као озелењене кровне површине, а у циљу стварања квалитетније микроклиме и услова рада.

На комплексу обезбедити паркирање за 50 % запослених односно у складу са нормативом за паркирање возила за сопствене потребе који за производне, магацинске или индустријске објекте утврђује једно паркинг-место на 200 m² корисног простора.

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.

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.

На простору ове намене у блоковима у непосредном окружењу заштићеног станишта, односно намене парк-шума, неопходно је водити рачуна о избору делатности, а за изградњу и уређење простора, потребно је исходовати посебне услове заштите природе.

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

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 1,5(2);
- спратност максимално П+2(пов.3) (за објекте трговачке делатности дозвољава се спратност објекта П+2(пов.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 или технолошки специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, чија висина се не ограничава;
- величина парцеле је минимално 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 25 % на парцели, од чега треба да буде 60 % високог зеленила.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету.

Облик крова се не условљава. Коси кров је благог нагиба до 15 %, а ако је раван препоручује се озелењавање у циљу побољшања микроклиме.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса. Обезбедити паркирање за 50 % запослених односно према одговарајућим нормативима за поједине врсте делатности.

Разрада урбанистичким пројектом условљена је за нове комплексе веће од 1 ha.

3.3. План детаљне регулације

Овим планом дефинисана су сва правила уређења и изградње постојећих и планираних садржаја.

Парцелација у постојећим комплексима се по правилу задржава. Могућа је парцелација, у складу са променама на терену, или препарцелација, у случају потребе да се обједине парцеле на једном комплексу. У случају парцелације унутар постојећих комплекса, важе следећа правила:

- минимална величина парцеле 2.500 m²,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

Изузетак је изграђени део комплекса "Агровојводина" где се утврђују следећа правила:

- минимална величина парцеле 4.000 m²,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

За јужни део комплекса, где су административни објекти, услови су следећи:

- минимална величина парцеле 1.500 m²,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

За све планиране пословне садржаје утврђују се правила парцелације јер нису познати будући корисници тих неизграђених површина. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Услови су следећи:

- минимална величина парцеле 2.000 m²,
- минимална ширина уличног фронта 20 m.

За простор намењен пословању са становањем у блоку 10 утврђују се следећа правила:

- минимална величина парцеле 500 m² (оптимално 1.000 m²),
- минимална ширина уличног фронта 20 m.

За породичне стамбене објекте унутар блока 10 услови су следећи:

- величина парцеле 260 – 500 m²,
- минимална ширина уличног фронта 10 m.

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Радна зона „Римски шанчеви“ обухвата бруто површину од око 100 ha, налази се у најсевернијем делу грађевинског подручја Новог Сада, северно од Државног пута IA-

Зона је углавном оријентисана на друмски саобраћај, а само делом на железнички. Унутар зоне налази се железничка станица „Римски шанчеви“.

Око 50 ha је ангажовано за привредне садржаје, породичном становању унутар стамбене зоне "Шумице 3" намењено је око 2 ha, а остале површине су у функцији пољопривреде или у функцији саобраћаја.

Највећи део привредних капацитета ове радне зоне налази се у процесу реструктурисања. Бивши комплекс "Агровојводина" подељен је између више корисника, али проблем индустријског колосека који је некад кориштен није решен. На простору бившег комплекса „Машиноалат“ реализован је комплекс хотела „Соле“ који користи паркинг на јавној површини. И остали пословни комплекси који су егзистирали су реструктурисани, а започета је и изградња нових у зони Државног пута ПА-100. Планирана сервисна саобраћајница уз овај државни правац није реализована, па изградња нових пословних комплекса није могућа.

Неколико нових пословних комплекса реализовано је у делу простора према породичном становању "Шумице 3"(пет амбалажа, комплекс у функцији саобраћаја...)

У зони "Шумице 3" је изграђено петнаестак породичних објеката. Објекти су од чврстог материјала, а настали су у периоду 1971-1985. Уз стамбени објекат на парцели су изграђени и помоћни објекти. Само један породични објекат је спратности П+1, а остали су приземни. Започета је реализација пословних садржаја у блоку уз постојеће породично становање, али и промена намене из стамбеног у пословно у северном делу блока.

4.2. Оцена стања зеленила

Постојеће зеленило на простору у обухвату Плана јавља се као зеленило у оквиру пословних комплекса, које је, као и улично зеленило, врло оскудно и у лошем стању.

Окућнице породичних објеката смештених уз источну границу обухваћеног простора озелењене су различитим врстама лишћарске и четинарске вегетације, распоређене по сопственом нахођењу корисника простора, а у неким двориштима формиран су и мањи засади воћних врста.

Поред наведеног, велики део обухваћеног простора, представљају обрадиве површине са различитим ратарским културама.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајна мрежа на обухваћеном простору претежно је изграђена.

У североисточном делу обухвата плана налази се Темерински пут који је део државног пута ПА-102 (од станицаже km 104+09 до km 105+397).

У средишњем делу обухвата плана, у правцу север-југ, пролази Сентандрејски пут, деоница државног пута ПА-100 која се дели на два крака:

- од укрштаја са државним путем ПА-102 на станицажи km 105+397, деоница задржава ознаку ПА-100, а добија назив Темерински пут
- од станицаже km 122+683 државног пута ПА-100, почиње нова деоница Сентандрејског пута, са истом ознаком али са статусом привремене деонице (до станицаже km 000+678)

Радну зону обухваћену планом опслужују постојеће сабирне улице, ширине регулације од 20,0 до 25,0 m и изграђеним коловозом ширине 6,0 m.

Јужну границу плана тангира државни пут IА реда, ознаке А1 (међународног назива Е-75).

На обухваћеном простору не постоје изграђене бициклистичке стазе и тротоари.

У северном делу обухвата плана налази се једноколосечна неелектрифицирана регионална железничка пруга број 208 (Нови Сад-Распутница Сајлово-Римски шанчеви-Орловат Стајалиште) и локална железничка пруга број 306 (Римски Шанчеви - Жабал).

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора делимично је решено преко водоводног система Града Новог Сада.

Примарна мрежа изграђена је дуж државног пута I реда М-22/1 и профила је Ø 300 и Ø 350 mm.

Секундарна мрежа је изграђена у оквиру постојећег комплекса „Агроводина“, профила од Ø 75 до Ø 100 mm, и повезана је на примарну мрежу на државном путу I реда М-22/1.

Постојећи начин снабдевања водом није на задовољавајућем нивоу, потребно је изградити нову водоводну мрежу, и изместити стару уколико планирана намена простора то буде захтевала.

Одвођење отпадних и атмосферских вода предметног простора делимично је решено преко сепаратне канализационе мреже. Канализациона мрежа отпадних вода која је у власништву Града Новог Сада није реализована.

Канализација отпадних вода реализована је у оквиру постојећег комплекса „Агроводина“, који је функционисао на овом подручју. Отпадне воде се одводе појединачно у септичке јаме на парцелама корисника.

Канализациона мрежа која је у власништву Града Новог Сада није изграђена.

Атмосферска канализација је изграђена у оквиру комплекса и оријентисана је према мелиорационим каналима Врбак и Ада. Канализациони колектори су профила Ø 1000 mm, Ø 800 mm и Ø 500 mm, док је секундарна мрежа профила од Ø 250 до Ø 400 mm.

Постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода није на задовољавајућем нивоу.

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. Од крупне инфраструктуре на обухваћеном подручју се налази ТС 110/20 „Римски Шанчеви“ као и далеководи 110kV и 35kV са својим заштитним појасевима у којима је ограничена изградња објеката и обавезно уз сагласност имаоца јавних овлашћења.

Од термоенергетске инфраструктуре, кроз јужни део подручја пролази гасовод притиска изнад 16 bar са заштитним појасом у којем није дозвољена изградња објеката, као и нафтоводи са својим заштитним појасом у којем такође није дозвољена изградња објеката.

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 утврђена Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације.

План ће садржати нарочито: 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 као преовлађујућу намену. Пословни садржаји треба да су из области секундарних и терцијарних делатности, а само у једном блоку ће се планирати искључиво терцијарне делатности.

Секундарне делатности подразумевају привредне активности из области прерађивачке индустрије, производног занатства, трговине, угоститељства, грађевинарства и саобраћаја. Пословње терцијарног сектора обухвата област трговине на мало, услужног занатства, угоститељства, културе и сл.

У ову зону не треба уводити садржаје за одлагање отпадних материја или рециклирање, изузев ако се примењује модерна технологија у затвореним просторима.

Планом ће се утврдити довољно флексибилни услови реализације и уређења простора да би се задовољиле различите потребе.

На крајњем западу простора где су постојећи породични стамбени објети дефинисаће се услови реализација мањих пословних садржаја уз постепено претварање постојећих објеката породичног становања, који се налазе у улици Јегричка, у пословање.

У обухвату Плана налази се комплекс постојеће трансформаторске станице. Око ње, у зони Државног пута А1 и у североисточном делу простора према Градској депонији планирана је зелена тампон зона у функцији заштите.

Простор пресецају инфраструктурни коридори у којима ће се ограничити изградња објеката. Осим ових ограничења у деловима простора ће се утврдити мере заштите за потенцијалне археолошке локалитете, као и за део простора који се налази уз станиште строго заштићених и заштићених врста NSA18.

У обухвату Плана је железничко подручје са железничком станицом Римски шанчеви. Унутар дела простора намењеног пословању постоји могућност коришћења железнице с обзиром да постоји индустријски колосек.

Планом ће се дефинисати начин опремања простора недостајућом инфраструктуром.

6.2. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	(%)
Пословање секундарног и терцијарног сектора	75,29	67,80
Пословање терцијарног сектора	5,17	4,65
Заштитно зеленило	4,11	3,70
Комплекс трансформаторске станице	0,50	0,44
Железничко подручје	4,71	4,22
Саобраћајне површине	21,32	19,19
Укупно у обухвату плана	111,10	100,00

6.3. Концепт озелењавања простора

Постојећу квалитетну вегетацију на простору у обухвату Плана је потребно задржати и уклопити у нова решења.

Дуж саобраћајница формираће се дрвореди, у зависности од просторних могућности и садржаја попречних профила саобраћајнице. Потребно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

Сви паркинг простори треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације.

Озелењавање пословних комплекса планираће се у складу са просторном организацијом објеката у оквиру парцела/комплекса и потреба корисника простора. Ободом пословних комплекса планираће се, у складу са могућностима заштитини зелени појас од високе лишћарске вегетације како би се спречио негативан утицај на околне намене. У оквиру осталих планираних зелених површина у намени пословања планираће се групације високе лишћарске и жбунасте вегетације са елементима урбаног мобилијара. Зеленило у оквиру постојећих пословних комплекса треба вадоризовати и квалитетне примерке задржати, а допуна зеленила вршиће се у складу са могућностима.

Простор намењен пословању са становањем озелениће се применом високе и средње високе лишћарске вегетације. Приликом планирања зеленила, водити рачуна о распореду вегетације, како би се, у складу са могућностима, одвојили пословни од осталих садржаја на парцели.

Зоне заштитног зеленила планираће се као густ заштитни појас од вишеспратне високе вегетације, који ће бити у функцији заштите негативних утицаја пословних садржаја на околни простор. У обухвату Плана налази се станиште строго заштићених и заштићених врста „Тришћац и утрине код Немановаца и Пејићевих салаша“ (NSA18). Обзиром на то, посебна пажња обратиће се на планирање зеленила у овом делу

обухваћеног простора. У реализацији планираних пословних садржаја или уређењу зелених површина који се граниче са заштићеним стаништем, неопходно је поштовати мере заштите које ће прописати надлежни завод за заштиту природе.

Комплекс трансформаторске станице и железничко подручје, озелениће се у складу са условима надлежних предузећа.

6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Предложено саобраћајно решење заснива се на положају постојећих улица и атарских путева, планираној саобраћајној мрежи из суседних планских докумената, положају парцела и планираних намена на обухваћеном простору.

Предвиђа се изградња кружне раскрснице, на укрштању два државна пута.

Дуж Сентандрејског пута, предвиђају се сервисне саобраћајнице које ће опслуживати простор дуж државног пута.

Из планова вишег реда преузета је деоница Темеринског пута, са предвиђеним проширењем регулације на 40,0 m, изградњом две саобраћајне траке по смеру, разделним острвом и бициклическим стазама.

У радној зони предвиђа се развитак саобраћајне мреже. Предложена уличну мрежу чине саобраћајнице попречних профила ширине од 15,0 m до 25,0 m, и ширине коловоза 6,0 m.

Нови прикључци на државне путеве се не предвиђају, док се сви постојећи задржавају.

У графичком приказу „Концепција планског решења“, цртеж број 3, у размери 1:2500 приказано је концептуално саобраћајно решење које ће се прецизно дефинисати у Нацрту овог плана. Приликом израде Нацрта плана, могуће је дефинисање нових улица, као и промене предложених. Одредиће се ранг саобраћајница, а у вези са тим ширине појаса регулације и садржај унутар попречних профила улица.

У оквиру Нацрта плана дефинисаће се начин приступа парцелама (број приступа, ширина и положај).

Паркирање свих врста возила, обезбедиће се на индивидуалним парцелама у складу са нормативима који ће се утврдити у Нацрту плана, а у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године.

6.4.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Планом ће се предвидети изградња водоводне мреже у свим постојећим и новопланираним улицама где то околна намена простора буде захтевала.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа, која ће функционисати у оквиру канализационог система Града Новог Сада. Постојећа канализациона мрежа на осталом грађевинском земљишту изместиће се, а кроз израду нацрта плана сагледаће се и потреба за изградњом канализационе мреже у свим улицама где то околна намена простора захтева, а све у складу са условима надлежног Јавног комуналног предузећа Водовод и канализација“.

6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

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 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.

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 путевима, 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.

Неопходно је решити питање одвођења отпадних вода и одлагања свих отпадних материја насталих при функционисању постојећих и нових садржаја

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.

6.4.5. Заштита културних добара

На простору у обухвату Плана не постоје заштићена културна добра нити добра под претходом заштитом са аспекта вредног градитељског наслеђа, али постоје потенцијални археолошки локалитети.

У зони између државних путева и на крајњем западу простора обухваћеног Планом налазе се неколико локалитета.

Археолошки локалитети 2, 2а и 2б – Темеринска петља

У широј зони Темеринске петље се налази вишеслојни локалитет са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из времена неолита, енеолита, старијег и млађег гвозденог доба и из средњег века. Заштитна археолошка истраживања и ископавања на овом локалитету започета су 80-их година прошлог века и вршена су у више наврата у периоду од 2007. до 2010. године од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе.

Мере заштите простора

У зонама познатих локалитета са археолошким садржајем обавезна су претходна заштитна археолошка истраживања пре изградње и реконструкције објеката и инфраструктуре.

Инвеститори изградње објеката и инфраструктуре у зонама познатих археолошких локалитета имаће обавезу исходавања предпројектних услова и сагласности на пројектну документацију надлежног Завода за заштиту споменика културе.

6.4.6. Заштита природних вредности

У обухвату Плана налази се станиште строго заштићених и заштићених врста „Тршћаци и утрине код Немановаца и Пејићевих салаша“ (NSA18).

У реализацији планираних пословних садржаја или уређењу зелених површина у зони заштићеног станишта, неопходно је поштовати мере заштите које ће прописати надлежни завод 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 радној зони. 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.