

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ  
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ  
Број: V-353-1029/21  
Дана: 10.11.2021. године  
НОВИ САД  
ЗВ/АК

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/10 - Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/2013 - Одлука УС, 50/2013 - Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21), Плана генералне регулације радне зоне у североисточном делу Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 45/15 и 52/15-исправка и 13/21), Плана детаљне регулације радне зоне "Север IV" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 44/19), члана 10. Одлуке о градским управама Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 52/08, 55/09, 11/10, 39/10, 60/10, 69/13 и 70/16) и Решења в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада број V-40-1/2018-254 од 22.06.2018.године, поступајући по захтеву **ModEkolo d.o.o. Beograd** из Београда, Улица Херцеговачка бр.13а, за издавање информације о локацији, издаје

#### **ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ ЗА ПАРЦЕЛУ 2498/18 К.О. НОВИ САД III У НОВОМ САДУ, ПУТ ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА**

Целина, односно зона у којој се налази:  
- радна зона "Север IV"

Намена земљишта:

- парцела број 2498/18 намењена је за пословање секундарног и терцијарног сектора, а део парцеле обухваћен је заштитним енергетским коридором. Преко парцеле прелази магистрални нафтовод и високонапонски електро-вод.

Регулационе и грађевинске линије:

- регулационе линије приказане су у графичким прилозима, а начин дефинисања грађевинске линије у изводу из плана (стр.3-6)

Правила грађења

#### **ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**Соларни системи за комерцијалну производњу електричне и/или топлотне енергије могу се градити у грађевинском подручју и то:**

- у радној зони Север IV - дозвољава се изградња соларних енергана и соларних електрана (снаге до 10 MW) или комбинованих енергетских производних објеката који користе обновљиве изворе енергије. За изградњу оваквих објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта. Такође је обавезна израда Стратешке процене утицаја на животну средину.

#### **ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

##### **3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **3.1. Намена површина и концепција уређења простора**

Радна зона Север IV опредељена је за развој секундарних и терцијарних делатности. Секундарне делатности обухватају: индустрију, грађевинарство и производно занатство, док у терцијарне делатности спадају садржаји из области трговине, услужног занатства, финансијских, техничких и пословних услуга, саобраћаја и комуналних делатности. Намена секундарних и терцијарних делатности подразумева и различите привредне садржаје из области трговине на велико и трговине на мало, саобраћаја и веза и прерађивачке индустрије које ће користити савремену технологију за своје технолошке процесе. На простору ове радне зоне могу се лоцирати: погони индустрије метала и неметала, производње боја и лакова, средстава за прање, затим резане грађе, електроиндустрије, производње текстила, коже и папира и комплекси из области грађевинарства, трговине, и саобраћаја и веза. Такође се предлажу различити облици производног занатства који су везани за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса.

Обављање делатности у радној зони мора бити такво да не угрожава постојеће и планиране садржаје у функцији хидротехнике у непосредном окружењу. С обзиром да се ова радна зона својом источном границом ослања на планирано извориште воде инфилтрационог типа, а јужно уз Дунав је извориште воде Ратно острво, у тим зонама формирају се значајне заштитне зелене површине.

#### **3.5.1. Саобраћајна инфраструктура**

Паркирање на обухваћеном простору ће се решавати у оквиру парцела.

Паркирање и гаражирање путничких и теретних возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели, према нормативима паркирања у зависности од функције објекта.

На простору у обухвату плана могућа је изградња станица за снабдевање моторних возила горивом, јавних или интерних. Услов за реализацију јавних станица за снабдевање моторних возила горивом је израда плана детаљне регулације, уколико је неопходно формирање јавне површине. Уколико није неопходно формирање јавне површине, услов за реализацију јавних станица за снабдевање моторних возила горивом је урбанистички пројекат.

#### **3.5.3. Енергетска инфраструктура**

##### **Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од ЕПС "Дистрибуција", огранак Електродистрибуција Нови Сад.

##### **Снабдевање топлотном енергијом**

Подручје обухваћено планом ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије.

На подручју се налази и гасовод високог притиска који допрема гас до ГМРС „ТЕ-ТО“. У заштитном коридору гасовода није дозвољена изградња објеката, осим уз посебне услове ЈП „Србијас“.

Рафинерија нафте, нафтоводи и продуктовод На овом подручју се налазе енергетски објекти веома значајни за снабдевање индустрије, саобраћаја и становништва. Рафинерија нафте заузима југозападни део подручја и садржи манипулативне и складишне резервоарске просторе, пумпне станице, цевоводе, постројења за прераду нафте итд. Рафинерија ће у наредном планском периоду задржати своју делатност. Нафта се до рафинерије допрема нафтоводима УС Тиса - РН Нови Сад и УС Адорјан - РН Нови Сад, а

преко пријемно -отпремног и складишног Терминала ЈП Транснафта - Нови Сад (Терминал Транс-нафта) који се налази североисточно од рафинерије, нафтовод има Дунав (Бачко Ново Село) -Нови Сад (ознака ДН-01) и Нови Сад - Панчево (ознака ДН-02). Нафтоводи имају своје заштитне коридоре у којима није дозвољена изградња објеката за рад и становање, а остали објекти се могу градити уз услове и сагласност предузећа које обавља делатност транспорта. Сви нафтоводи ће се у појединим деловима трасе изградити у новом енергетском коридору који је дефинисан на подручју јужно и северно од ДП А1 (Е75). Док се изградња нових деоница не заврши потребно је поштовати све услове заштите постојећих инсталација, односно забрану изградње у коридору који износи 30 m лево и десно од осе нафтовода. Када се нова траса нафтовода пусти у погон, на самој траси постојећих инсталација није дозвољена изградња објеката док се не изврши планирано повезивање. У нови енергетски коридор ће бити смештен и планирани нафтовод Турија - Нови Сад и планирани продуктовод (са надзорно-управљачким оптичким каблом) за који је потребно изградити пријемно-отпремни складишни Терминал система продуктовода (ТПНС) у источном делу постојећег Терминала Транснафта. Правила уређења и грађења за продуктовод и Терминал су дата у Просторном плану подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију (Сомбор - Нови Сад - Панчево - Београд - Смедерево - Јагодина - Ниш) („Службени гласник РС”, број 19/11). Приликом изградње инсталација у новом коридору потребно је водити рачуна о постојећим саобраћајницама и подземним и надземним инсталацијама водне, енергетске и телекомуникационе инфраструктуре, односно изградњу вршити уз прибављање услова од власника ових објеката. Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

### **Обновљиви извори енергије**

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

#### **Соларна енергија**

Пасивни соларни системи - дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи - соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним повр-шинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- површине осталих намена - на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних комплекса, тако да не пређе 50% укупне паркинг површине, док остали паркинг простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

#### **Енергија биомасе**

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

Постројења за производњу електричне и топлотне енергије из биомасе или у комбинацији са другим ОИЕ могу се градити у оквиру пословно-производних комплекса. За изградњу

оваквих објеката обавезна је урбанистичког пројекта. Такође је обавезна израда процене утицаја на животну средину.

### **Геотермална енергија**

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, оне могу бити искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

### **3.7. Заштита градитељског наслеђа**

На простору у обухвату плана у евиденцији стручне службе заштите не постоје заштићена културна добра, као ни подаци о забележеним локалитетима са археолошким садржајем. У складу са чланом 109. Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр.71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон), ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

## **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

#### **Утврђивање регулационе и грађевинске линије**

Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације".

У односу на регулационе линије, планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају, у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђена је грађевинска линија и то на удаљености минимално 5 m од регулационе линије. У зони између регулационе и грађевинске линије могуће је поставити објекте портирнице, рекламне елементе и сл.

#### **Општа правила изградње**

Нове парцеле треба да буду приближно правилног геометријског облика, да имају излаз на јавну површину, а величина је дефинисана у зависности од намене и положаја парцеле у простору. На графичком приказу број 5 "План регулације површина јавне намене са елементима парцелације" у Р 1 : 5000, дефинисани су обавезни и могући елементи парцелације, а дефинисана су и правила парцелације по планираним наменама. Дозвољено одступање од утврђених мера је 10%.

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

- максималан индекс заузетости парцеле је 50 %, а индекс изграђености 1,5;
- индекс заузетости за комплексе који се састоје од више парцела рачуна се у односу на укупан комплекс;
- у комплексима чији је степен заузетости испод 50% сви објекти се могу доградити до назначеног степена под условом да не ремете постојеће технолошке линије;
- све постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим, уз поштовање основних урбанистичких параметара, односно утврђеног максималног индекса заузетости и индекса изграђености;
- дозвољена спратност објеката је високо приземље (приземље) до максимално П+2. Висина објекта (венац или слеме) не сме прећи висину од 15 m. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује, а унутар постојећих комплекса ускладити спратност;

- ако се унутар етажне реализује галерија, дозвољава се реализација галеријског дела на максимално 1/3 основе приземља објекта;
- у спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије;
- за административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност ни висина;
- висина рекламних елемената ограничава на 30 m;
- објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2m на супротној страни (за индустријске објекте положај ускладити са условима утврђеним Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18);
- манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, паркирање обезбедити за 50% запослених или према нормативима за одређену делатност;
- кровови објеката су равни или благог нагиба до 10 степени, а дозвољена је реализација лучних кровова;
- комплекси се могу оградавати транспарентном оградом висине до 2,20 m (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградавања);
- могућа је фазна реализација за све планиране садржаје;
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса. Комплекси величине до 1ha треба да имају минимално 20 % зелених површина, комплекси величине 1-5 ha 25 %, а већи комплекси преко 5 ha 30-50 % зелених површина.

### **Услови уређења и грађења простора по планира ним наменама**

#### **Пословање**

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

На простору радне зоне није дозвољено одлагање отпадних материја или рециклирање, изузев ако се примењује модерна технологија или се организује у затвореним просторима. Овакви садржаји се не могу реализовати уз значајне друмске правце.

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

Минимална површина грађевинских парцела је 2000 m<sup>2</sup> и ширина фронта 25 m. Дозвољено одступање је 10%.

Параметри утврђени за изградњу објеката у општим условима изградње примењиваће се у намени пословања.

У просторној целини II за комплекс НИС-а дозвољена је парцелација у циљу формирања функционално-организационих целина које појединачно неће имати излаз на јавну површину и ове парцеле се не сматрају грађевинским.

#### **НАПОМЕНА**

**Сви садржаји у оквиру зона санитарне заштите морају бити у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“ број 92/08).**

Услови прикључења на инфраструктуру:

саобраћајна инфраструктура

- елементи планиране регулације и нивелације дати су у приложеним изводима из плана.

**Водна инфраструктура**

- локалитет је опремљен уличним инсталацијама водовода и канализације. Услове прикључења прибавити од ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад.

**Енергетска инфраструктура**

- локалитет је опремљен уличним електроенергетским и гасним инсталацијама. Услове прикључења прибавити од "Електродистрибуција Нови Сад" и ДП "Нови Сад-гас"

**Електронске комуникације**

- локалитет је опремљен уличном мрежом електронских комуникација. Услове прикључења прибавити од надлежног оператера.

Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта:

**-У изводу из плана (стр.3-6) наведени су случајеви у којима се условљава израда урбанистичког пројекта.**

Катастарска парцела (потреба за формирањем грађевинске парцеле):

- У изводу из плана (стр.3-6)

- Ижењерско-геолошки услови (клизиште и сл.): /

**Посебни услови: Инвеститор не може обављати делатности из описане намене објекта, без претходног одобрења, сагласности или другог акта надлежног органа, ако је то посебним законом прописано.**

**Графички прилози:**

Изводи из плана детаљне регулације (уже диспозиције Р 1:6500):- Прилог 1 - план намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације;-Прилог 2 - план регулације површина јавне намене са елементима парцелације;-Прилог 3 – Синхрон план инфраструктуре

**Напомена:** Идентификација предметног простора извршена је увидом у расположиве геодетске подлоге (уз захтев није достављена копија плана).

**Ова информација о локацији важи док је на снази план на основу којег је издата.**

У складу са Одлуком о градским административним таксама ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/09, 23/11, 56/12, 13/13 - решење о усклађивању динарских износа, 24/14 - решење о усклађивању динарских износа 74/16 и 42/18) по тарифном броју 3 и тарифном броју 25 наплаћена је такса на захтев и списе и радње у износу од 3.100,00 динара.

У складу са Законом о републичким административним таксама ("Службени гласник РС" број 43/2003, 51/2003-испр. 61/2005, 101/2005-др. Закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011-усклађени дин. износ, 55/2012- усклађени. дин. износ 93/2012, 47/2013-усклађени дин. износ 65/2013- др. Закон, 57/2014- усклађени дин. износ 45/2015 - усклађени дин. износ 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. износ 61/2017 - усклађени дин. износ и 113/2017, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21), према тарифном броју 1 и тарифном броју 1716 наплаћена је такса на захтев и такса за издавање информације о локацији у износу од 3.240,00 динара.

**ДОСТАВИТИ:**

1. Подносиоцу захтева
2. А р х и в и

ШЕФ ОДСЕКА  
Марица Милинковић, дипл. инж. грађ.

