

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА СТАРА ПАЗОВА



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРАЛНЕ РАДНЕ ЗОНЕ ОПШТИНЕ СТАРА ПАЗОВА**

јул 2019.

ЈАВНОУРБАНИСТИЧКОПРЕДУЗЕЋЕ
УРБАНИЗАМ
СТАРА ПАЗОВА

22300 Стара Пазова Светосавска 11
тел 022 312 935 ; факс 022 315 140
jurupazova@yahoo.com; juru@ptt.rs

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРАЛНЕ РАДНЕ ЗОНЕ ОПШТИНЕ СТАРА ПАЗОВА**



Наручилац:

Општина Стара Пазова
Светосавска 11, Стара Пазова

Обрађивач плана:

Јавно урбанистичко предузеће „Урбанизам“
Светосавска 11/III, Стара Пазова

Руководилац израде Плана

Одговорни урбаниста:

Дарко Исаиловић, дипл. прост. план.

Радни тим ЈУП "Урбанизам":

Јарослава Оташевић, д.и.а.
Дарко Исаиловић, дипл. прост. план.
Тијана Перуничкић, дипл. прост. план.
Радмила Поповић-Микулић, д.и.а.
Зорица Арсеновић, дипл.инж. грађ.
Мирко Резић, дипл. ек.
Сања Мазалица, дипл.прост.план.

Директор:

в.д. Милица Јеленић д.и.а.

САДРЖАЈ

- САДРЖАЈ -

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I Увод

Обухват Измена и допуна

Правни и плански основ за израду Измена

Циљ израде Измена и допуна

II Измене и допуне Плана

Графички прилози

I УВОД

Приступа се изради Измена и допуна Плана детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова (Сл.лист општина Срема, бр. 9/19,), на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова (Сл.лист општина Срема, бр.23/19) од 12.07.2019.

Наручилац израде Измена и допуна је општина Стара Пазова

Обрађивач је Ј.У.П. „Урбанизам“.

Измене ће се радити, на основу члана 516 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/18),у скраћеном поступку.

На основу члана 516 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19), скраћени поступак се примењује за измене планских докумената чијом изменом се мења део планског документа, а не плански документ у целини.

Измене и допуне садрже текстуални и графички део.

ОБУХВАТ ИЗМЕНА И ДОПУНА

Проширење обухвата плана детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова. Проширење се односи на проширење југозападне стране границе блока 6. Граница се помера око 60м паралелно са постојећом границом ка зони ограничене градње, укупно проширење износи 4 ха. Централна радна зона општине Стара Пазова обухватала је површину око 790 ха а са проширењем око 794 ха.

Исправка регулације у деловима улице „нова бр 4,, и нумерација блокова.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ је:

Закон о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19);

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 32/19);

Одлуке о изради Измена и допуна плана детаљне регулације централне радне зоне општине Стара Пазова (Сл.лист општина Сремаброј 23/19).

Плански основ за израду Измена:

Просторни план општине Стара Пазова (Сл.лист општина Срема, бр 12/09, 17/12, 38/13 и 7/19).

ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА

Циљ израде наведеног планског документа су следећи разлози:

- Измена границе плана у југозападном делу, побољшање просторне функционалности блока б.,
- измена регулације улице Нова 4 у контактним деловима са улицама 7 и 8, ради побољшања саобраћајне мреже,
- измена нумерације блокова, ради усклађивање текста и графике,

II ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

2.1. У оквиру поглавља „ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“, тачке 1. „ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА“, текст:

Граница обухвата плана дата је на графичком прилогу бр. 2.: *Граница обухвата плана.*

Граница плана почиње од тачке број 1 која се налази на међи катастарских парцела бр. 5516 и 6471 к.о. Нова Пазова, даље иде ка југу у дужини од 578 м до тачке број 2 која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 5537, 5538 и 6471 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка истоку у дужини од 439 м до тачке 3 која се налази на међи катастарских парцела бр. 6474/1 и 5616 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка северу у дужини од 3 м до тачке 4 која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 6474/1, 5616 и 5617 к.о. Нова Пазова, затим скреће десно на исток у дужини од 79 м до тачке 5 која се налази на међи катастарских парцела број 5617 и 5616 к.о. Нова Пазова, затим иде југоисточно у дужини од 110 м до тачке 6 која се налази на катастарској парцели број 5611 к.о. Нова Пазова, затим наставља у правцу југоистока у дужини од 532 м до тачке 7 која се налази на међи катастарских парцела 5642/1 и 6477/3 к.о. Нова Пазова, даље скреће ка југу у дужини од 1068 м до тачке 8 која се налази на међи катастарских парцела бр. 5650/1 и 6477/3 к.о. Нова Пазова, затим скреће југоисточно у дужини од 745 м до тачке 9 која се налази на међи катастарских парцела бр. 5198 и 6461 (локални пут Војка-Стари Бановци) к.о. Нова Пазова, даље скреће ка истоку и иде јужном међом локалног пута Војка – Стари Бановци у дужини од 536 м до тачке 10 која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 6035/1, 6487 и 6461 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка југоистоку међом парцела 6035/3 и 6035/1 у дужини од 324 м до тачке 11 која се налази на међи катастарских парцела бр. 6487 и 6035/1, затим наставља у правцу југоистока у дужини од 982 м до тачке број 12 која се налази на међи катастарских парцела бр. 6035/2 и 6486 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка североистоку у дужини од 412 м до тачке број 13 која се налази на међи катастарских парцела бр. 6035/2, 6486, 6485/1 и 6037/4 к.о. Нова Пазова, затим скреће на југоисток у дужини од 344 м до тачке 14 која се налази на међи катастарских парцела 6067 и 6485/1 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка североистоку у дужини од 61 м до тачке 15 која се налази на међи кат. парцела бр. 6065 и 6064 к.о. Нова Пазова, затим наставља у праву југоисток до тачке 16 која се налази на кат. парцели 6142 к.о. Нова Пазова, затим наставља ка југоистоку у дужини од 1054 м до тачке 17 која се налази на кат. парцели број 6143 к.о. Нова Пазова, затим скреће на североисток у дужини од 533 м до тачке број 18 која се налази на кат. парцела бр. 6143 к.о. Нова Пазова, затим скреће на северозапад у дужини од 658 м до тачке број 19 која се налази на кат. парцели бр. 6142

к.о. Нова Пазова, затим скреће ка североистоку у дужини од 450 м до тачке број 20 која се налази на међи катастарских парцела бр. 2072/3, 6144 к.о. Нови Бановци и к.о. Нова Пазова, затим скреће на југоисток у дужини од 24м до тачке број 21 која се налази на тромеђи катастарских парцела 2072/2, 2101/2 и 2101/1 к.о. Нови Бановци, затим скреће на југ у дужини од 772 м до тачке број 22 која се налази на међи катастарских парцела бр. 2078/1 и 2077 к.о. Нови Бановци, затим скреће ка истоку у дужини од 305 м до тачке број 23 која се налази на међи катастарских парцела бр. 2078/1 и 2077 к.о. Нови Бановци, затим скреће ка југу у дужини од у дужини од 295 м до тачке број 24 која се налази на међи катастарских парцела бр. 2126/3 и 2128 к.о. Нови Бановци, затим скреће на југоисток у дужини од 165 м до тачке која се налази на међи кат.парц.бр. 2127/10 и кат.парц.бр. 2127/11 к.о. Нови Бановци и иде међом атарског пута бр.кат.парц. 2050/1 до тачке број 26 затим скреће на северозапад и иде међом државног пута IА реда ознака А Iу дужини од 7890 м до тачке број 1 која се налази на међи катастарских парцела 6479/1 и 6478/1 к.о. Нова Пазова, која је уједно и последња тачка границе обухвата плана. Површина Централне радне зоне је 766,87ха.

Тачке обухвата плана у координатама

1. X=7438510.270	Y=4982727.925
2. X=7437657.020	Y=4982748.840
3. X=7437616.786	Y=4982180.552
4. X=7438140.511	Y=4982169.910
5. X=7438178.157	Y=4982052.198
6. X=7438461.150	Y=4981597.740
7. X=7438393.633	Y=4980527.385
8. X=7439004.121	Y=4980091.791
9. X=7439196.270	Y=4980167.430
10. X=7439311.918	Y=4979881.639
11. X=7440134.220	Y=4979297.100
12. X=7440509.888	Y=4979431.713
13. X=7440637.923	Y=4979115.584
14. X=7440664.017	Y=4979124.556
15. X=7440694.109	Y=4979118.494
16. X=7440988.108	Y=4978754.310
17. X=7441001.529	Y=4978689.083
18. X=7441825.431	Y=4978107.559
19. X=7442297.643	Y=4978321.473
20. X=7442483.838	Y=4977910.450
21. X=7442511.112	Y=4977924.924
22. X=7442810.367	Y=4977252.648
23. X=7443080.990	Y=4977387.283
24. X=7443238.672	Y=4977073.064
25. X=7443376.447	Y=4976978.532
26. X=7444266.780	Y=4977430.480
27. X=7443625.137	Y=4977952.856
28. X=7443491.018	Y=4978062.046
29. X=7443311.399	Y=4978193.738
30. X=7443169.790	Y=4978313.005
31. X=7443094.236	Y=4978367.469
32. X=7443052.710	Y=4978410.820
33. X=7443023.058	Y=4978436.816
34. X=7442932.162	Y=4978486.681
35. X=7442760.304	Y=4978606.906
36. X=7442616.935	Y=4978736.820
37. X=7442539.404	Y=4978813.911
38. X=7442318.325	Y=4978997.882

39. X=7442032.581	Y=4979202.887
40. X=7441906.420	Y=4979306.796
41. X=7441860.230	Y=4979353.100
42. X=7441758.540	Y=4979432.480
43. X=7441691.481	Y=4979498.487
44. X=7441507.350	Y=4979644.840
45. X=7441269.130	Y=4979813.767
46. X=7440478.515	Y=4980461.547
47. X=7440289.403	Y=4980628.602
48. X=7439912.750	Y=4980987.570
49. X=7439506.670	Y=4981408.430
50. X=7439053.307	Y=4981951.399

Мења се и гласи:

Граница обухвата плана дата је на графичком прилогу бр. 2.: *Граница обухвата плана.*

Граница плана почиње од тачке број 1 која се налази на међи катастарских парцела бр. 5516 и 6471 к.о. Нова Пазова, даље иде ка југу у дужини од 578 м до тачке број 2 која се налази на тремеђи катастарских парцела бр.5537, 5538 и 6471 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка истоку у дужини од 439 м до тачке 3 која се налази на међи катастарских парцела бр. 6474/1 и 5616 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка северу у дужини од 3 м до тачке 4 која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 6474/1, 5616 и 5617 к.о. Нова Пазова, затим скреће десно на исток у дужини од 79 м до тачке 5 која се налази на међи катастарских парцела број 5617 и 5616 к.о. Нова Пазова, затим иде југоисточно у дужини од 110 м до тачке 6 која се налази на катастарској парцели број 5611 к.о. Нова Пазова, затим наставља у правцу југоистока у дужини од 1141 м до тачке 7 која се налази на међи катастарских парцела 5642/1 и 6477/3 к.о. Нова Пазова, даље скреће ка југу у дужини од 673м до тачке 8 која се налази на међи катастарских парцела бр. 5916 и 6461/1 к.о. Нова Пазова, затим скреће североисточно у дужини од 279 м до тачке 9 која се налази на међи катастарских парцела бр. 5198 и 6461(локални пут Војка-Стари Бановци) к.о. Нова Пазова, даље скреће ка истоку и иде јужном међом локалног пута Војка –Стари Бановци у дужини од 536м до тачке 10 која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 6035/1, 6487 и 6461 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка југоистоку међом парцела 6035/3 и 6035/1 у дужини од 324 м до тачке 11 која се налази на међи катастарских парцела бр. 6487 и 6035/1,затим наставља у правцу југоистока у дужини од 982 м до тачке број 12 која се налази на међи катастарских парцела бр. 6035/2 и 6486 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка североистоку у дужини од 412 м до тачке број 13 која се налази на међи катастарских парцела бр. 6035/2, 6486, 6485/1 и 6037/4 к.о. Нова Пазова, затим скреће на југоисток у дужини од 344 м до тачке 14 која се налази на међи катастарских парцела 6067 и 6485/1 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка североистоку у дужини од 61 м до тачке 15 која се налази на међи кат. парцела бр. 6065 и 6064 к.о. Нова Пазова, затим наставља у праву југоисток до тачке 16 која се налази на кат.парцели 6142 к.о. Нова Пазова, затим наставља ка југоистоку у дужини од 1054 м до тачке 17 која се налази на кат.парцели број 6143 к.о. Нова Пазова, затим скреће на североисток у дужини од 533 м до тачке број 18 која се налази на кат. парцела бр. 6143к.о. Нова Пазова, затим скреће на северозапад у дужини од 658 м до тачке број 19 која се налази на кат.парцели бр. 6142 к.о. Нова Пазова, затим скреће ка североистоку у дужини од 450 м до тачке број 20 која се налази на међи катастарских парцела бр. 2072/3, 6144 к.о. Нови Бановци и к.о. Нова Пазова, затим скреће на југоисток у дужини од 24м до тачке број 21 која се налази на тремеђи катастарских парцела 2072/2, 2101/2 и 2101/1 к.о. Нови Бановци, затим скреће

на југ у дужини од 772 м до тачке број 22 која се налази на међи катастарских парцела бр. 2078/1 и 2077 к.о. Нови Бановци, затим скреће ка истоку у дужини од 305 м до тачке број 23 која се налази на међи катастарских парцела бр. 2078/1 и 2077 к.о. Нови Бановци, затим скреће ка југу у дужини од у дужини од 295 м до тачке број 24 која се налази на међи катастарских парцела бр. 2126/3 и 2128 к.о. Нови Бановци, затим скреће на југоисток у дужини од 165 м до тачке која се налази на међи кат.парц.бр. 2127/10 и кат.парц.бр. 2127/11 к.о. Нови Бановци и иде међом атарског пута бр.кат.парц. 2050/1 до тачке број 26 затим скреће на северозапад и иде међом државног пута IА реда ознака А 1у дужини од 7890 м до тачке број 1 која се налази на међи катастарских парцела 6479/1 и 6478/1 к.о. Нова Пазова, која је уједно и последња тачка границе обухвата плана. Површина Централне радне зоне је 794 ха.

Тачке обухвата плана у координатама

7. X=7438372.733	Y=4980440.565
8. X=7438920.028	Y=4980048.690

2.2. У оквиру поглавља „КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ПРИКЉУЧЕЊА“, тачке 3.4. „ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА УЛИЧНИХ КОРИДОРА“, текст:

3.4 Правила уређења уличних коридора

У свим новопланираним коридорима саобраћајница резервисан је простор за комуналну инфраструктуру и то: водовод, канализацију отпадних вода, атмосферску канализацију (отворени канали), гасовод, електроенергетску инфраструктуру, оптички кабл.

Коридори саобраћајница износе од 20,0м до 30,0м, са ширином коловоза од 7,0м димензионисаним за тежак теретни саобраћај.

Уз регулацију планиране су пешачко бицикличке стазе, минималне ширине 1,5м. Коловозну конструкцију на бицикличким стазама изабрати према условима који важе за лак саобраћај (асфалтиране или од префабрикованих коцки). Елементе хоризонтално - вертикалних кривина изабрати према брзини на бицикличким стазама која не сме бити већа од 30 км/х.

Колски прилаз сваком поједином комплексу мора бити минимум ширине 6м са радијусом скретања 12,5м. Све саобраћајнице пројектовати за тежак теретни саобраћај. Минимална ширина саобраћајнице за једносмерни саобраћај износи 3,5м и односи се искључиво на интерне саобраћајнице у оквиру комплекса.

Простор између бицикличких стаза и отвореног атмосферског канала предвиђа се за зелени појас.

Уз све саобраћајнице планирана је обострана улична атмосферска канализација - отворени канали. Падове уличних канала пројектовати тако да се атмосферске воде спроводе ка одговарајућим реципијентима. Део атмосферске канализације ће се одводити ка кишним затвореним каналима унутар источне радне зоне а део атмосферске канализације ће бити оријентисан ка отвореним каналима у оквиру локалног пута Нова Пазова – Стари Бановци.

На подручју обухваћеном Планом је планирано 17 нових улица.

Профили планираних улица су дати на графичком прилогу бр. 8.

Мења се и гласи:

3.4 Правила уређења уличних коридора

У свим новопланираним уличним коридорима резервисан је простор за комуналну инфраструктуру и то: водовод, канализацију отпадних вода, атмосферску канализацију (отворени канали), гасовод, електроенергетску инфраструктуру, оптички кабл.

Коридори улица износе од 20,0м до 30,0м, са ширином коловоза од 7,0м димензионисаним за тежак теретни саобраћај.

Уз регулацију планиране су пешачко бицикличке стазе, минималне ширине 1,5м. Коловозну конструкцију на бицикличким стазама изабрати према условима који важе за лак саобраћај (асфалтиране или од префабрикованих коцки). Елементе хоризонтално - вертикалних кривина изабрати према брзини на бицикличким стазама која не сме бити већа од 30 км/х.

Колски прилаз сваком поједином комплексу мора бити минимум ширине 6м са радијусом скретања 12,5м. Све саобраћајнице пројектовати за тежак теретни саобраћај. Минимална ширина саобраћајнице за једносмерни саобраћај износи 3,5м и односи се искључиво на интерне саобраћајнице у оквиру комплекса.

Простор између бицикличких стаза и отвореног атмосферског канала предвиђа се за зелени појас.

Уз све саобраћајнице планирана је обострана улична атмосферска канализација - отворени канали. Падове уличних канала пројектовати тако да се атмосферске воде спроводе ка одговарајућим реципијентима. Део атмосферске канализације ће се одводити ка кишним затвореним каналима унутар источне радне зоне а део атмосферске канализације ће бити оријентисан ка отвореним каналима у оквиру локалног пута Нова Пазова – Стари Бановци.

На подручју обухваћеном Планом је планирано 21 нових улица.

Профили планираних улица су дати на графичком прилогу бр. 10.

2.3. У оквиру поглавља „ПОСЕБНЕ ЗОНЕ ЗАШТИТЕ“,

Додаје се текст:

Зона заштите гасовода високог притиска

Од магистралног гасовода иде прикључни гасовод за ГМРС Нова Пазова дуж инфраструктурног коридора. У складу са важећом законском регулативом и нормативима дефинисан је и заштитни појас око гасовода који износи 30м од осе гасовода мерено са обе стране осе гасовода. У заштитном појасу не смеју се постављати трајни или привремени објекти или предузимати друга дејства која би могла да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, сем објеката у функцији гасовода, (постављање трафостаница, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање ограда са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине 0,5м без писменог одобрења оператора транспортног

система. У заштитном појасу забрањена је садња дрвећа и другог растиња чији корени достижу дубину већу од 1м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5м.

2.4. У оквиру поглавља „ПОДЕЛЕ ПОДРУЧЈА НА ПОСЕБНА ЦЕЛИНЕ“, брише се цео текст:

Мења се и гласи:

Површине јавне намене

У оквиру планског подручја на грађевинском земљишту, одвајају се површине за јавне намене и то:

- улични коридори са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода и коридорима за смештај инфраструктуре, коридори заштитног зеленила,
- површина у функцији електроенергетске делатности – трафо станица

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене.

Попис парцела и делова парцела постојећих и планираних за јавне површине, садржаје и објекте

Улица Нова 1	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		целе парцеле:	6474/2, 6478/25627/3, 5626/3, 5625/3, 5624/3
		део парцеле:	5627/2, 5626/2, 5625/2, 5624/2, 5623/3, 5622/1
		Планирано јавно грађ. земљиште	
		целе парцеле:	6482/3, 5643/13
		део парцеле:	5619, 5618, 5617, 5615, 5614, 5613, 5612, 5611, 5610, 5609, 5608, 5607, 5606, 5605, 5604, 5603, 5602, 5601, 5600, 5599, 5598, 5597, 5596, 5595, 5594, 6477/3, 5642/1, 6481, 5650/1
Улица Нова 2	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		парцеле:	не постоји
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	5533, 5522/1, 5519
Улица Друга централна радна	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		Парцеле:	Нема постојећих парцела
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		целе парцеле:	5643/11, 6482/5
		део парцеле:	6477/3, 5638, 5639, 5641/2, 5641/1, 6480, 5642/2, 5642/1
Улица Прва централна радна	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		целе парцеле:	5643/6, 5643/9
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		парцеле:	Нема планираних парцела

Улица Нова 3	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		део парцеле:	Нема постојећих парцела
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	5642/1, 6481, 5650/1
Улица Нова 4	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		део парцеле:	6037/4
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	5650/1, 6482/1, 5643/14, 6461/1, 6035/1, 6035/2, 6485/1, 6142, 6503, 6143
Улица Нова 5	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		део парцеле:	6483
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	5649/1, 5648/1, 5647/1, 5646/1, 5645/1, 5644/1, 5643/5
Улица Нова 6	к.о. Нова Пазова	Јавно грађ. земљ. у употреби – у држ. власништву (нема јавну својину)	
		парцеле:	6485/2, 6485/3, 6037/15 део
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	6037/5 и 6035/4
Улица Нова 7	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		део парцеле:	6037/4
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	Нема планираних парцела
Улица Нова 8	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		део парцеле:	6463, 6142
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	Нема планираних парцела
Улица Нова 9	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		део парцеле:	Нема постојећих парцела
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	6142
Улица Нова 10	к.о. Нова Пазова	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		део парцеле:	Нема постојећих парцела
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	6142
Улица Нова 11	к.о. Нови Бановци	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		парцеле:	2236/1, 2126/2, 2126/1, 2188/13 део, 2102/3, 2101/6,

		Планирано јавно грађевинско земљиште
		део парцеле: 2240/4, 2240/6, 2240/3, 2240/7, 2240/5, 2240/2, 2240/12, 2215, 2216/1, 2216/2, 2217, 2218, 2219/1, 2220, 2221/2, 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2084/1, 2085, 2086, 2087, 2088/1, 2088/2, 2089, 2090/1, 2090/2, 2091/1, 2091/2, 2092, 2093, 2094/1, 2095, 2096/1, 2096/2, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101/1, 2101/2, 2101/3, 2101/4, 2103/2, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2083, 2082/6, 2082/5, 2082/7, 2081, 2080,
		Целе парцеле: 2079/3, 2082/9, 2082/8, 2105/2, 2102/4
Улица Нова 12	к.о. Нови Бановци	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини
		део парцеле: 2214/1
		Планирано јавно грађевинско земљиште
		део парцеле: 2215, 2216/1, 2216/2, 2217, 2218, 2219/1, 2220, 2221/2, 2221/1
Улица Нова 13	к.о. Нови Бановци	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини
		део парцеле: 2101/5, 2101/3, 2102/1 цела, 2101/4, 2101/2
		Планирано јавно грађевинско земљиште
		део парцеле: Нема планираних парцела
Улица Нова 14	к.о. Нови Бановци	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини
		део парцеле: 2204/2
		Планирано јавно грађевинско земљиште
		део парцеле: 2213/3, 2213/2, 2213/8, 2213/7, 2213/6, 2213/5, 2190/4, 2190/3, 2190/1, 2190/2, 2191/1
Улица Нова 15	к.о. Нови Бановци	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини
		део парцеле: 2189/1
		Планирано јавно грађевинско земљиште
		део парцеле: 2188/5, 2188/4, 2188/8, 2188/10, 2188/1, 2187/3, 2187/2, 2187/1, 2187/4, 2186/2, 2190/4, 2190/3, 2190/1, 2190/2, 2191/1, 2191/2, 2191/4, 2191/3, 2192/1, 2192/2
Улица Нова 16	к.о. Нови Бановци	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини
		цела парцела: 2188/2, 2188/13
		Планирано јавно грађевинско земљиште
		део парцеле: 2188/5, 2188/4, 2188/8, 2188/10, 2188/1, 2187/3, 2187/2, 2187/1, 2187/4, 2186/2, 2186/1, 2188/7, 2188/12
Улица Нова 17	к.о. Нови Бановци	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини
		део парцеле: 2162/3 цела, 2162/1 део
		Планирано јавно грађевинско земљиште
		део парцеле: 2144/1, 2147, 2148/9, 2148/10, 2150/1, 2151/3
Улица Нова 18	к.о. Нови Бановци	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини
		део парцеле: 2143/1 део, 2143/3 цела, 2140/14 цела, 2139/11 цела
		Планирано јавно грађевинско земљиште

		део парцеле:	2140/3, 2140/6, 2139/1, 2138/9, 2138/3, 2138/2, 2138/4, 2151/3
Улица Нова 19	<i>к.о. Нови Бановци</i>	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		целе парцеле:	2134/1
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	2142/9, 2129/26, 2129/25, 2129/24, 2129/23, 2129/22, 2129/21, 2129/20, 2129/19, 2129/18, 2129/17, 2129/16, 2129/15, 2129/14, 2130/2, 2131/2, 2132/5, 2132/1, 2142/7, 2142/6, 2142/5, 2142/2, 2140/12, 2140/11, 2140/10, 2140/9, 2140/3, 2140/6, 2140/6, 2140/7, 2139/10, 2139/12, 2139/9, 2139/8, 2130/7, 2130/6, 2138/8, 2138/7, 2138/6, 2138/5, 2138/4, 2138/2, 2138/3, 2138/9, 2139/1
Улица Нова 20	<i>к.о. Нови Бановци</i>	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		део парцеле:	2143/1, 2162/1, 2189/1
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	2191/2, 2191/4, 2191/3, 2192/1, 2192/2, 2192/3, 2186/2, 2186/1, 2185/1, 2184/6, 2154/3
Улица Нова 21	<i>к.о. Нови Бановци</i>	Постојеће јавно грађ. земљиште – у јавној својини	
		целе парцеле:	2137
		Планирано јавно грађевинско земљиште	
		целе парцеле:	2138/1 и 2138/5
Заштитно зеленило	<i>к.о. Нови Бановци</i>	Планирано јавно грађевинско земљиште	
		део парцеле:	2224/1 цела, 2223/2 цела, 2223/1, 2222/1, 2221/1, 2221/2, 2220, 2219/1, 2240/11, 2240/12, 2240/2, 2236/1, 2213/5, 2213/4, 2204/2, 2191/2, 2191/4, 2191/3, 2192/1, 2192/2, 2192/3, 2193/2 цела, 2189/1, 2186/2, 2186/1, 2185/1, 2184/8 цела, 2184/5, 2184/4 цела, 2184/6, 2162/1, 2151/3, 2154/3, 2155/2 цела и 2143/1

*У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком прилогу „План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало“, важи графички прилог, односно катастарско стање у РГЗ-у.

Остале површине

Даља подела простора унутар површина за јавне намене и осталих површина је на урбанистичке зоне, које нису увек хомогене (међусобно се преплићу) па је базирана на концепту претежне намене површина. То су:

- Комерцијално пословна зона
- Пословно производна зона

У оквиру мултифункционалне намене простора дефинисане су следеће зоне:

1. Комерцијално-пословна зона, која је претежно намењена за изградњу трговачких капацитета са пратећим садржајима;
2. Пословно-производна зона, која би била претежно намењена за изградњу производних објеката са већим складишним капацитетима, са пратећим

комецијалним садржајима у функцији производње и за отворена и затворена складишта.

Зоне су испреплетене компатибилним наменама које условљавају функционисање основне зоне, па самим тим и укупног система радне зоне.

У овако конципираном "полифункционалом простору" планским поступком је сагледано преплитање основних урбаних функција: производње и пословања, на начин који ће омогућити испољавање њихове комплементарности.

У оквиру зона извршена је даља подела на урбанистичке целине које су дефинисане јавним површинама – уличним коридорима. Подручје централне радне зоне подељено је на 26 блокова приказаних на графичком прилогу бр. 5 *План намене површина са поделом на блокове*.

- **Блок 1**

Заузима укупну површину од 15,53 хектара.

Оријентисан је саобраћајно и комунално на *Источну радну зону насеља Стара Пазова*. Због близине фабрике сладоледа као и комплекса млина у овој зони није дозвољена изградња објеката који могу имати негативне утицаје на прехранбене производне комплексе који се налазе у непосредној близини у *Источној радној зони*.

- **Блок 2**

Заузима површину од 7,35ха. Намењена је пословним, складишним и комерцијалним садржајима. Овај блок се наслања на Блок 1. За изградњу у овом блоку неопходно је формирање улице Нова 2, која дели Блок 1 и Блок 2.

- **Блок 3**

Заузима површину од 85,95ха.

Простире се дуж државног пута првог А реда број 1. Будући корисници овог простора оријентисани су на нову секундарну саобраћајницу – Друга централна радна.

- **Блок 4**

Заузима површину од 68,57ха.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улице Нова 1, Нова 2, Прва централна радна и Друга централна радна.

- **Блок 5**

Заузимају укупну површину од 43,79ха.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улице Нова 1, Нова 4, Прва централна радна и Инфраструктурни коридор.

- **Блок 6**

Заузима површину од 40,70ха.

Овај блок је неизграђен и налази се уз границу са пољопривредним земљиштем.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улице Нова 3 и Нова 4, као и на Инфраструктурни коридор.

- **Блок 7**

Заузима површину од 5,13ха.

Целина је првенствено намењена изградњи комерцијалних и пословних објеката. Ова Целина наслања се на простор петље „Нова Пазова“, и специфична је по ситним парцелама.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улицу Нова 5.

- **Блок 8**

Заузима површину од 81,68ха.

Заузима простор између Државног пута 1А реда, Инфраструктурног коридора, улице Јужна радна и планиране улице Нова 9.

- **Блок 9**

Заузима укупну површину од 52,53ха.

Налази се између улице Јужна радна, Нова 4, Нова 7 и Инфраструктурног коридора.

- **Блок 10**

Заузима укупну површину од 29,64ха.

Блок се наслања на улицу Нова 4, а граничи се са зоном забрањене градње уз војни комплекс Аеродром „Батајница“.

- **Блок 11**

Заузима укупну површину од 28,38ха.

Блок се наслања на улицу Нова 4, а граничи се са зоном забрањене градње уз војни комплекс Аеродром „Батајница“.

- **Блок 12**

Заузима укупну површину од 18,87ха.

Блок је оивичен улицом Јужна радна, затим улицом Нова 4, Нова 8 и Нова 9.

- **Блок 13**

Заузима укупну површину од 45,67ха.

Заузима простор између улица Нова 8 и Нова 4, зоне забрањене градње и зоне намењене за постројење за пречишћавање отпадних вода регионалне канализације.

- **Блок 14**

Заузима укупну површину од 21,97ха.

Заузима простор између улице Нова 4, Нова 9 и Нова 10.

- **Блок 15**

Заузима укупну површину од 6,18ха.

Заузима простор између улице Нова 10, Нова 11 и Нова 12.

- **Блок 16**

Заузима укупну површину од 21,16ха.

Заузима простор између улице Нова 10, Нова 11, Нова 12 и Нова 13.

- **Блок 17**

Заузима укупну површину од 3,97ха.

Блок је оријентисан ка улицама Нова 11 и Нова 14. Блок 17 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад), где је забрањена зона градње у складу са важећом регулативом.

- **Блок 18**

Заузима укупну површину од 6,18ха.

Блок је оивичен улицама Нова 11, Нова 14, Нова 15 и Нова 20. Блок 18 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад), али је конципиран тако да се улица Нова 20 налази уз заштитни коридор

- **Блок 19**

Заузима укупну површину од 4,94ха.

Блок је оријентисан ка улицама Нова 11, Нова 15, Нова 16 и Нова 20. Блок 19 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад), али је конципиран тако да се улица Нова 20 налази уз заштитни коридор

- **Блок 20**

Заузима укупну површину од 5,39ха.

Блок је оивичен улицама Нова 11, Нова 16, Нова 17 и Нова 20. Блок 20 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад),

- **Блок 21**

Заузима укупну површину од 16,69ха.

Блок је оивичен улицама Нова 11, Нова 15, Нова 16 и Нова 20. Блок 21 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад),

- **Блок 22**

Заузима укупну површину од 17,74ха.

Блок је оивичен улицама Нова 11, Нова 18, Нова 19 и Нова 21.

- **Блок 23**

Заузима укупну површину од 21,84ха.

Блок је оивичен улицама Нова 13, Нова 11, аеодромом и пољопривредним површинама ван обухвата плана,

- **Блок 24**

Заузима укупну површину од 25,84ха.

Блок је оивичен блоком 23, границом обухвата плана, државним путем II Б реда број 319 и улицом Нова 19,

- **Блок 25**

Заузима укупну површину од 1,50ха.

Блок је оријентисан ка улици Нова 21. Блок 21 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад)

- **Блок 26**

Заузима укупну површину од 19,36ха.

Блок је оријентисан ка државни пут II Б реда број 319 . Блок 26 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад).

Зеленило на површинама остале намене

Образовање унутрашњег зеленила самих индустријских комплекса ће значајно допринети повећању процента површина под зеленилом радне зоне и заузети значајну, како санитарну тако и естетску улогу у простору. У оквиру комплекса планирати зеленило које ће омогућити изолацију главних административних објеката и главних пешачких праваца од осталих производних делова где предвидети за формирање пре свега заштитне засаде као изолацију од буке, прашине и других, штетних утицаја. Ово зеленило би требало да чини око 30% укупне површине сваког појединог комплекса.

1.3. БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

НАМЕНА					ПОВРШИНА (ha)
Површине јавне намене	Улични коридори				89,72
Укупно површине јавне намене					89,72
Површине остале намене	Производна	Пословна		Комерцијална	
		складишта	сервиси		
Блок 1	*	*	*	*	15,53
Блок 2		*	*	*	7,35
Блок 3	*	*	*	*	85,95
Блок 4	*	*	*	*	68,57
Блок 5	*	*	*	*	43,79
Блок 6	*	*	*	*	40,70
Блок 7			*	*	5,13
Блок 8	*	*	*	*	81,68
Блок 9	*	*		*	52,53
Блок 10	*	*		*	29,64
Блок 11	*	*	*	*	28,38
Блок 12	*	*	*	*	18,87
Блок 13	*	*	*	*	45,67
Блок 14	*	*	*	*	21,97
Блок 15	*	*	*	*	6,18
Блок 16	*	*	*	*	21,16
Блок 17	*	*	*	*	3,97
Блок 18	*	*	*	*	6,18
Блок 19	*	*	*	*	4,94
Блок 20	*	*	*	*	5,39
Блок 21	*	*	*	*	16,69
Блок 22	*	*	*	*	17,74
Блок 23	*	*	*	*	21,84
Блок 24	*	*	*	*	25,84
Блок 25			*	*	1,50
Блок 26	*	*	*	*	19,36

2.5. У оквиру поглавља „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА“, брише се текст:

Мења се и гласи:

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА

• Блок 1

Заузима укупну површину од 15,53 хектара.

Оријентисан је саобраћајно и комунално на *Источну радну зону насеља Стара Пазова*. Због близине фабрике сладоледа као и комплекса млина у овој зони није дозвољена изградња објеката који могу имати негативне утицаје на прехранбене производне комплексе који се налазе у непосредној близини у *Источној радној зони*.

Намена објеката	Складиштење, пословање, производња (прехранбена и индустрија без негативних нуспродуката у погледу санитарно хигијенских услова за производњу и складиштење прехранбених производа), робно-транспортни центри, логистички центри, индустрија елек. и оптич. уређаја, сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	50%
Висинска регулација	Макс. 18 м висина венца (осим реперних делова условљених технологијом)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Уличне грађевинске линије	10м од регулационих линија
Минимална површина под зеленилом	30%

• Блок 2

Заузима површину од 7,35ха. Намењена је пословним, складишним и комерцијалним садржајима. Овај блок се наслања на Блок 1. За изградњу у овом блоку неопходно је формирање улице Нова 2, која дели Блок 1 и Блок 2.

Будуће грађевинске парцеле највећим делом излазе својим фронтима на улице Нова 1 али како она представља главну осовину радне зоне, препорука је да се изврши препарцелација како би парцеле ближе кружној раскрсници имале приступ из будуће улице Нова 2. Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Спољна грађевинска линија	10m од регулационе линије
Висинска регулација	Макс. 18 м висина венца (осим реперних делова условљених технологијом)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Индекс заузетости парцеле (%)	50%
Минимална заступљеност зелених површина (%)	30%

• Блок 3

Заузима површину од 85,95ха.

Простире се дуж државног пута првог А реда број 1. Будући корисници овог простора оријентисани су на нову секундарну саобраћајницу – Друга централна радна. У залеђу ове зоне потребно је обезбедити заштитни коридор према ДП 1. реда број 1 у ширини од 40 метара у односу на крајњу саобраћајну траку. У оквиру овог блока налазе се и постојећи изграђени дистрибутивни центар.

Намена објеката	индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним
-----------------	---

	условима), логистички центри, дистрибутивни центри, комерцијални објекти
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 18 м висина венца (осим реперних делова условљених технологијом)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 40 метара
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих линија
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 4**

Заузима површину од 68,57ха.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улице Нова 1, Нова 2, Прва централна радна и Друга централна радна.

За доградњу и/или реконструкцију постојећих комплекса, није неопходна израда Урбанистичког пројекта.

Намена објеката	индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), логистички центри, дистрибутивни центри, комерцијални објекти
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 18 м висина венца (осим реперних делова условљених технологијом)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих линија
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 5**

Заузимају укупну површину од 43,79ха.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улице Нова 1, Нова 4, Прва централна радна и Инфраструктурни коридор.

За доградњу и/или реконструкцију постојећих комплекса, није неопходна израда Урбанистичког пројекта.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим
------------------------	---

	степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 18 м висина венца (осим реперних делова условљених технологијом)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих линија
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 6**

Заузима површину од 40,70ха.

Овај блок је неизграђен и налази се уз границу са пољопривредним земљиштем.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улице Нова 3 и Нова 4, као и на Инфраструктурни коридор.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степенем загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 18 м висина венца (осим реперних делова условљених технологијом)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих линија
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 7**

Заузима површину од 5,13ха.

Целина је првенствено намењена изградњи комерцијалних и пословних објеката. Ова Целина наслања се на простор петље „Нова Пазова“, и специфична је по ситним парцелама.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Грађевинске парцеле у овој целини излазе на улицу Нова 5.

Намена објеката	Сервисни, трговински, услужни и угоститељски објекти
Минимална ширина парцеле до улице	25м

Минимална површина парцеле	400м ²
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	до 70%
Висинска регулација	Макс. 15 м висина венца, максимално 18 м реперних делова
Удаљеност објекта од регулационе линије улице	Мин 5м од регулационе линије улице
Удаљеност објекта од бочних граница грађевинске парцеле	5м од јужне границе, 4м од северне
Удаљеност објекта од задње границе парцеле	У складу са графичким прилогом План регулације, 40 м од Државног пута 1А реда
Минимална површина под зеленилом	10%

• **Блок 8**

Заузима површину од 81,68ха.

Заузима простор између Државног пута 1А реда, Инфраструктурног кодирора, улице Јужне радне и планиране улице Нова 9.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

За доградњу и/или реконструкцију постојећих комплекса, није неопходна израда Урбанистичког пројекта.

Намена објеката	Складишни, дистрибутивни и логистички центри, пословни, производни, робно-транспортни центри, трговине, пословање у ИТ сектору, пословање са зеленом иновативном технологијом, истраживачки центри, комерцијални и сл.
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 18 м висина венца (осим реперних делова условљених технологијом)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Уличне грађевинске линије	25м од регулационе линије улице Јужна радна и инфраструктурног коридора (пут Нова Пазова-Бановци),
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела мин 40м од крајње саобраћајне траке Државног пута 1А реда
Минимална површина под зеленилом	30%
Паркинг простор за путничка возила	Паркирање возила запослених сместити у оквиру комплекса по принципу 1 место/1000м ² пословног простора, за госте дозвољена је изградња паркинг простора у оквиру слободног простора коридора налажуће саобраћајнице. Обавезно осветлити паркинг адекватном расветом. Поставити паркинг у близини улаза у објекат како би се скратила путања за пешаке. Минимална површина паркинг

	месста износи 2,5*5,0 м
Колски прилази комплексу	Главни улаз на комплекс формирати са належуће Улице. Помоћне улазе на комплекс формирати у оквиру истог фронта, а изузетак представљају угаони комплекси који могу имати улазе и излазе на две улице.

- **Блок 9**

Заузима укупну површину од 52,53ха.

Налази се између улице Јужна радна, Нова 4, Нова 7 и Инфраструктурног коридора.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката парцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Складишни, дистрибутивни и логистички центри, пословни простор, робно-транспортни центри, производни, индустрија електро и оптичких уређаја, трговине, пословање у ИТ сектору, пословање са зеленом иновативном технологијом, истраживачки центри, комерцијални и сл.
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс.18м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Уличне грађевинске линије	25м од регулационе линије улице Јужна радна и инфраструктурног коридора (пут Нова Пазова-Бановци)
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Минимална површина под зеленилом	30%

- **Блок 10**

Заузима укупну површину од 29,64ха.

Блок се наслања на улицу Нова 4, а граничи се са зоном забрањене градње уз војни комплекс Аеродром „Батајница“.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15 м висина венца (због близине Војног комплекса)

Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих линија
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 11**

Заузима укупну површину од 28,38ха.

Блок се наслања на улицу Нова 4, а граничи се са зоном забрањене градње уз војни комплекс Аеродром „Батајница“.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

За доградњу и/или реконструкцију постојећих комплекса, није неопходна израда Урбанистичког пројекта.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15 м висина венца (због близине Војног комплекса)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 30 метара
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих линија
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 12**

Заузима укупну површину од 18,87ха.

Блок је оивичен улицом Јужна радна, затим улицом Нова 4, Нова 8 и Нова 9.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 18 м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела мин 40м од крајње саобраћајне траке Државног пута 1А реда
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих линија (парцеле које не излазе на улицу Јужна радна), 25м парцеле које фронтом излазе на улицу Јужна радна
Минимална површина под зеленилом	20%

--	--

- **Блок 13**

Заузима укупну површину од 45,67ха.

Заузима простор између улица Нова 8 и Нова 4, зоне забрањене градње и зоне намењене за постројење за пречишћавање отпадних вода регионалне канализације.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 14**

Заузима укупну површину од 21,97ха.

Заузима простор између улице Нова 4, Нова 9 и Нова 10.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 15**

Заузима укупну површину од 6,18ха.

Заузима простор између улице Нова 10, Нова 11 и Нова 12.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 16**

Заузима укупну површину од 21,16ха.

Заузима простор између улице Нова 10, Нова 11, Нова 12 и Нова 13.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

• Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 17**

Заузима укупну површину од 3,97ха.

Блок је оријентисан ка улицама Нова 11 и Нова 14. Блок 17 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад), где је забрањена зона градње у складу са важећом регулативом.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације. Препоручује се препарцелација у циљу формирања једног комплекса због мале површине блока.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 18**

Заузима укупну површину од 6,18ха.

Блок је оивичен улицама Нова 11, Нова 14, Нова 15 и Нова 20. Блок 18 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад), али је конципиран тако да се улица Нова 20 налази уз заштитни коридор

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

• Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 19**

Заузима укупну површину од 3,97ха.

Блок је оријентисан ка улицама Нова 11 и Нова 14. Блок 19 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад), где је забрањена зона градње у складу са важећом регулативом.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Складишни објекти, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја,
------------------------	---

	као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 20**

Заузима укупну површину од 5,39ха.

Блок је оивичен улицама Нова 11, Нова 16, Нова 17 и Нова 20. Блок 20 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад),

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације. Предлаже се или формирање 2-3 комплекса или изградња мањих предузетничких објеката.

Намена објеката	Складишни објекти, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 21**

Заузима укупну површину од 16,69ха.

Блок је оивичен улицама Нова 11, Нова 15, Нова 16 и Нова 20. Блок 21 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад),

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

• Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија,
--------------------------	---

	прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 18м висина венца
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

• **Блок 22**

Заузима укупну површину од 17,74ха.

Блок је оивичен улицама Нова 11, Нова 18, Нова 19 и Нова 21.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 18м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 40 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

Блок 23

Заузима укупну површину од 21,84ха.

Блок је оивичен улицама Нова 13, Нова 11, аеодромом и пољопривредним површинама ван обухвата плана,

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара

Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 24**

Заузима укупну површину од 25,84ха.

Блок је оивичен блоком 23, границом обухвата плана, државним путем II Б реда број 319 и улицом Нова 19,

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

<ul style="list-style-type: none"> • Намена објеката 	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 40 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 25**

Заузима укупну површину од 1,50ха.

Блок је оријентисан ка улици Нова 21. Блок 21 се налази уз Државни пут 1А реда (аутопут Београд – Нови Сад). Предлаже се формирање једног мањег комплекса на коме је могуће градити објекат сервисног карактера, односно објекат који ће у сервисном смислу опслуживати зону, као и објекат угоститељства и сл.

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

Намена објеката	Сервисни, угоститељски, услужни објекти, предузетнички и сл.
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 15м висина венца
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 35 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	20%

- **Блок 26**

Заузима укупну површину од 19,36ха.

Блок је оријентисан ка државни пут II Б реда број 319 . Блок 26 се налази уз Државни пут IА реда (аутопут Београд – Нови Сад).

Изградња објеката будућих комплекса условљена је израдом урбанистичких пројеката и пројеката препарцелације којим ће се дефинисати парцеле уличних коридора односно нове регулације.

<ul style="list-style-type: none">• Намена објеката	Робно-транспортни центри, логистички центри, производно-пословни комплекси, прехранбена индустрија, индустрија елек. и оптич. уређаја, као и други индустријски и производни објекти који немају негативних утицаја на животну средину (забрањена је производња хемикалија, прерада нафте и деривата са високим степеном загађења животне средине, односно у неконтролисаним условима), сервисни центри
Индекс заузетости у % (максимална површина под објектима)	60%
Висинска регулација	Макс. 25 м висина венца или П+4 (осим тотема, рекламних билборда или реперних делова условљених технологијом)
Услови формирања парцеле	Парцеле поставити управно на прилазне саобраћајнице, минимална ширина фронта износи 50 метара
Дворишне грађевинске линије	Мин 5 м од суседних парцела
Уличне грађевинске линије	10 м од регулационих
Минимална површина под зеленилом	Хортикултурно уређење у складу са потребама комплекса

II ГРАФИЧКИ ДЕО