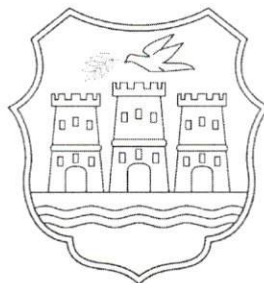


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
АДИЦА У НОВОМ САДУ
(ЛОКАЛИТЕТ НА УГЛУ УЛИЦА БАЊАЛУЧКЕ И СМЕДЕРЕВСКЕ)

- Концептуални оквир просторног развоја -

НОВИ САД, октобар 2025. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.10/24

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
АДИЦА У НОВОМ САДУ
(ЛОКАЛИТЕТ НА УГЛУ УЛИЦА БАЊАЛУЧКЕ И СМЕДЕРЕВСКЕ)



ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.10/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Бранка КОРИЦА, маст. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Бранка КОРИЦА, маст. инж. арх. *Brancka Korica*
Лована ДРАГОЈЕВИЋ, маст. инж. геод. *Dragojevic*
Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод. *Mastilovic*
Никола ПАНЦИЋ, дипл. инж. саобр. *Pancic*
Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ. *Ola Tolmac*
Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел. *Mavrovic*
Соња БЈЕЛОБАБА, маст. инж. зашт. жив. сред. *Bjelobaba*
Смиљана ГИГИЋ, маст. инж. пејз. арх. *Gigic Smiljana*
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник *Klasknja*
Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник *Ajetovic*

САРАДНИЦИ:

Кристина БАЋОНСКИ, арх. техн. *Bacinski Kristina*
Јулијана БОЛТИЋ, геом. *J. Boltic*
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом. *Dimic*

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 ПРИПРЕМЉЕН ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД У КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АДИЦА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА УГЛУ УЛИЦА БАЊАЛУЧКЕ И СМЕДЕРЕВСКЕ):

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Branke Kola



У Новом Саду, 24.10.2025. године

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

	стрaнa
1. УВОД.....	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	1
3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	2
3.1. Правни основ за израду плана.....	2
3.2. Плански основ и смернице за израду плана	2
3.2.1. План генералне регулације.....	2
3.2.2. План детаљне регулације.....	3
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	4
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	4
4.2. Оцена стања зеленила	4
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	4
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура	4
4.3.2. Водна инфраструктура.....	5
4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	5
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	6
6.1. Концепт просторног уређења.....	6
6.2. Концепт озелењавања простора.....	6
6.3. Биланс површина.....	7
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА	7
7.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре.....	7
7.2. Концепт водне инфраструктуре.....	8
7.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	8
8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	8
9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	9

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа:

- 1.1. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање
У западном делу Града Новог Сада - План претежне намене површина, саобраћаја
и заштита простора A3
- 1.2. Извод из Плана детаљне регулације Адица у Новом Саду - План намене површина
са планом саобраћаја, регулације и нивелације A3
2. Обухват измена и допуна..... 1: 1 000
3. Концепција планског решења 1: 500

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
АДИЦА У НОВОМ САДУ
(ЛОКАЛИТЕТ НА УГЛУ УЛИЦА БАЊАЛУЧКЕ И СМЕДЕРЕВСКЕ)

- Концептуални оквир просторног развоја -

1. УВОД

Изменама и допунама плана детаљне регулације Адица у Новом Саду (локалитет на углу улица Бањалучке и Смедеревске) (у даљем тексту: План) биће обухваћен део грађевинског подручја Новог Сада, укупне површине 0,35 ха који се налази у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Ветерник, у јужном делу Адица, у оквиру урбанистичког блока планираног за површине јавне намене и породично становање. Простор обухваћен Планом се налази на углу улица Бањалучке и Смедеревске.

Важећу планску документацију за простор који ће бити обухваћен овим Планом чине: План генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 34/17, 50/19 – др.план, 28/21-др.план, 27/22 – др.план и 46/23 – др.план) и План детаљне регулације Адица у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 22/19 и 20/23).

Према важећој планској документацији (како према плану генералне регулације, тако и према плану детаљне регулације) предметни простор намењен је за верски објекат и уређену јавну површину.

Концептуални оквир планирања планског подручја садржи: правни и плански основ за израду Плана, услове и смернице из планског документа вишег реда, анализу и оцену постојећег стања простора, предвиђено грађевинско подручје са концептом уређења простора и инфраструктурног опремања.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се локалитет у грађевинском подручју Плана, целе парцеле бр. 2478/45 и 2478/46 у катастарској општини Ветерник.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 0,35 ха.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. Правни основ за израду плана

На основу члана 46. став 1. Закона 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, 19/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Одлуку о изради Измена и допуна плана детаљне регулације Адица у Новом Саду (локалитет на углу улица Бањалучке и Смедеревске) донела је Скупштина Града Новог Сада на X седници, 3. октобра 2025. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 55/25.

3.2. Плански основ и смернице за израду плана

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 34/17, 50/19 – др.план, 28/21-др.план, 27/22 – др.план и 46/23 – др.план) (у даљем тексту: план генералне регулације) који је дефинисао претежну намену предметног простора и утврдио да је основ за реализацију планираних намена план детаљне регулације. За простор који ће бити предмет ових измена и допуна на снази је План детаљне регулације Адица у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 22/19) (у даљем тексту: важећи план детаљне регулације).

Документацију од значаја за израду Плана чине важећи план генералне регулације и план детаљне регулације, претходна планска документација, студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

3.2.1. План генералне регулације

Подручје које ће бити обухваћено овим Планом је према плану генералне регулације намењено за општеградски и линијски центар.

„6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

6.3 Услови уређења и грађења усмеравајућег карактера за просторе за које је основ за реализацију план детаљне регулације

6.3.4 Општеградски и линијски центри

Просторна целина 1 (Телеп)

Изградња новог верског комплекса на захтев одређене верске заједнице, може се одобрити у оквиру било које зоне у намени становања, становања са пословањем и

централних функција, на површинама остале намене, што ће се детаљније утврдити планом детаљне регулације. За избор локације је од значаја претходна провера подобности места (број и концентрација верника, гравитационо подручје и саобраћајна приступачност) и карактер функционалног окружења (близина садржаја, линије кретања, повезаност са осталим амбијенталним целинама и интерес становника насељеног места). Минимална површина парцеле се одређује по стандарду 0,3 – 0,5 m² по кориснику, али не може бити мања од 1.000 m². У саставу грађевинске парцеле верског објекта, поред богомоље, као реперног објекта, могуће је планирати пратеће управно-административне, културне и резиденцијалне садржаје, спратности до П+1, који се морају градити истовремено или после изградње верског објекта. Спратност богомоље се не условљава. За грађевинску парцелу верског објекта максимални индекс заузетости је 30%. Остали објекти пратећих садржаја (укључујући и становање) својим положајем и габаритом не смеју да угрожавају верски објекат. При пројектовању и грађењу објекта придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.“

„Просторна целина 2 (Адице)

Задржава се постојећи верски комплекс у оквиру просторне целине 2 (Адице): Храм Преподобне Параскеве на углу улица Смедеревске и Бањалучке. Изградња нових верских објеката је могућа на начин како је то наведено за просторну целину 1.“

3.2.2. План детаљне регулације

Према важећем плану детаљне регулације предметни простор се налази у оквиру земљишта јавне намене и то у оквиру намене уређене јавне површине, и земљишта осталих намена у оквиру намене верски објекат.

„3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.8 План уређења зелених површина

Зеленило унутар других јавних површина

Зеленило на јавној уређеној површину у непосредном окружењу верског објекта треба допунити квалитетном парковском вегетацијом.“

„4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.3. Правила уређења и правила грађења за планиране намене површина

4.3.4. Верски објекти и комплекси

На подручју Адица налази се један постојећи верски објекат (православни Храм Преподобне Параскеве) на углу улица Смедеревске и Бањалучке који се налази у оквиру планиране уређене јавне површине. У оквиру планиране регулације око верског објекта могућа је доградња трема и звоника. За објекат звоника спратност се не

утврђује, а трем не треба да буде виши од П+Пк. Обликовно и висински доградњом ни на који начин не сме бити угрожен сам храм, прилазни правци и визуре на њега.

Изградња новог верског комплекса могућа је према следећим условима:

Минимална површина парцеле се одређује по стандарду 0,3 – 0,5 m² по кориснику, али не може бити мања од 2.000 m². Максимални индекс заузетости је 25%, а спратност верског објекта се планира да буде П (могућа је повишена спратна висина).

Учешће зеленила је минимално 40%, а од тога најмање половина мора бити под високим зеленилом.“

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Простор који је обухваћен Планом налази се у урбанистичком блоку број 99 на углу улица Смедеревске и Бањалучке. Обухват чине целе парцеле број 2478/45 и 2478/46 КО Ветерник, правоугаоне геометрије, са ширинама фронтотва од око 63 и 56 m, која омогућава рационално коришћење простора. Парцела је делимично изграђена, на њој се налази православни Храм Преподобне Параскеве у изградњи (према увиду у стање на терену и стању евидентираном на катастарским подлогама добијеним за израду овог плана).

Погодност овог простора се огледа у доброј позицији у оквиру центра насеља Адице и доброј саобраћајној повезаности са остатком насеља Адице.

4.2. Оцена стања зеленила

Зелене површине у оквиру границе обухвата Плана су неуређене. Од биљних врста се налази травни покривач који се редовним мерама неге одржава (кошење и чишћење).

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор се у свом северном делу ослања на Смедеревску улицу. У оквиру попречног профила Смедеревске улице налази се изграђен коловоз ширине 6 m са једном саобраћајном траком по смеру. У јужном делу улице изграђен је тротоар ширине 3 m са појасом заштитног зеленила ширине 4 m. Изграђене бициклическе стазе не постоје.

Западно од обухваћеног простора налази се Бањалучка улица, која има изграђен коловоз ширине 5 m, без уређених тротоарских и бициклических површина.

Смедеревском и Бањалучком улицом саобраћа аутобуска линија број 6 ЈГСП-а.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора, решено је преко водоводног система Града Новог Сада. У Улици Смедеревској изграђена је секундарна водоводна мрежа Ø 100 mm. Сагледавајући постојеће стање снабдевања водом може се констатовати да је на задовољавајућем нивоу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко канализационог система Града Новог Сада сепаратног типа. У Улици Смедеревској постоји изграђена канализациона мрежа профила Ø 250 mm. Канализациона мрежа атмосферских вода не постоји. Сагледавајући постојеће стање одвођења отпадних вода може се констатовати да је на задовољавајућем нивоу, док одвођење атмосферских вода не задовољава потребе овог дела Града.

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

Преко подручја прелази 110 kV далековод (бр. 127/1 ТС „Нови Сад 1”- ТС „Нови Сад 3”) са својим заштитним коридором, који је у власништву „Електромержа Србије“ А.Д, у којем је ограничена градње испод или у близини далековода, односно потребна је сагласност надлежног имаоца јавног овлашћења.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења плана је редифинасање површина јавне намене – уређене јавне површине и површина осталих намена – верског комплекса. Планом ће се преиспитати правила уређења и грађења дата у важећем плану детаљне регулације и утврдити правила уређења и грађења у складу са наменом и смерницама утврђеним плановима вишег реда и потребама корисника простора у обухвату Плана, као и имплементација планских решења датих кроз план генералне регулације.

Планом ће се дефинисати плански параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења и створе услови за урбанистичко и архитектонско унапређење простора.

Овај план ће садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на површине јавне и остале намене, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по наменама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Простор ће се уређивати у складу са наменом дефинисаном планом генералне регулације.

Након сагледавања стања на терену и постојеће планске документације, Планом ће се дефинисати основни елементи урбанистичке регулације простора. Раздвојиће се земљиште јавне намене од површина осталих намена.

Циљ израде Плана је да се омогући реализација предметног простора у складу са потребама будућих корисника, садржајима у окружењу и постојећим планским решењима. Редифинисаће се површине намењене верском комплексу кроз формирање површина за порту и приступа саобраћајници – Смедеревској улици. Услови уређења, грађења и парцелације ће се преиспитати и дефинисати у складу са карактеристикама простора, могућностима реализације, имовинско-правним односима и потребама инвеститора.

Простор се намењује површинама јавне намене: уређеној јавној површини, и површинама остале намене – верском комплексу.

Спратност верског комплекса је до П+Пк за део објекта трема, и могућа повишена спратна висина за објекат звоника.

Планом ће се дефинисати инфраструктурно опремање простора, како би се задовољиле потребе будућих корисника.

Простор у обухвату плана налази се на траси 110 kV далековода са својим заштитним коридором у којем је ограничена градња и потребна сагласност надлежног имаоца јавног овлашћења.

6.2. Концепт озелењавања простора

Зелене површине имају значајну улогу и функцију у животној средини, превасходно у градским срединама. Зеленило снижава температуру у летњим месецима,

штити од ветра и снежних наноса, смањује буку и снижава инсолацију. Забрањена је садња инвазивним врстама биљака, док се у већем проценту предлаже избор аутохтоних врста биљака.

Зелене површине обухваћене Планом се планирају у оквиру површине јавне намене – уређена јавна површина и површине осталих намена у оквиру планиране намене верског комплекса.

Уређена јавна површина

Зелене површине се планирају у слободном слилу, уз поставку урбаног мобилијара (канте, клупе, и расвета). Зелене површине је потребно планирати у комбинацији вишеспратног зеленила (високо и средње дрвеће, жбунасте врсте, покривачи тла, пузавице, цветне површине и слично). Забрањена је садња инвазивним врстама биљака.

Верски комплекс

Зелене површине верског комплекса је потребно уредити у слободном или геометријском стилу, уз поставку урбаног мобилијара (канте, клупе и расвета). Зелене површине је потребно уредити у комбинацији вишеспратног зеленила (високо и средње високо дрвеће, покривачи тла, жбунасте врсте, пузавице, цветне површине и слично). Забрањена је садња инвазивним врстама биљака.

6.3. Биланс површина

Биланс површина приказан је у складу са концептом уређења простора у обухвату плана.

Табела број 1 – Оквирни биланс површина

НАМЕНА	Површина (ha)	Проценат (%)
УРЕЂЕНА ЈАВНА ПОВРШИНА	0,18	51,43
ВЕСРСКИ КОМПЛЕКС	0,17	48,57
УКУПНО	0,35	100,00

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Предвиђају се пешачки приступи обухваћеном простору са свих јавних површина, док се колски приступи не предвиђају.

7.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Планирана измена неће битије утицати на водоводни систем.

Одвођење отпадних вода биће решено преко постојеће канализационе мреже отпадних вода, која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Планирана измена неће битије утицати на канализациони систем.

Одвођење атмосферских вода, решавање се на сопственој парцели, са оријентацијом на зелене површине.

7.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

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

8. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

На подручју које ће бити обухваћено Планом нема регистрованих загађивача животне средине.

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

Планираним активностима не уводе се садржаји који ће штетно деловати на ваздух, земљиште, становништво, инфраструктурне и друге објекте.

Заштита природних вредности

На простору у обухвату плана, нема евидентираних заштићених природних добара.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

На основу усмеравајућих правила уређења и грађења датих планом генералне регулације и анализе урбанистичке документације, утврђени су принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора.

Уређење и коришћење простора у обухвату Плана засниваће се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима, те потребама дугорочног развоја насеља Адице.

Очекује се да ће се планским решењем на предметном подручју створити услови за изградњу и уређење планираних намена у складу са потребама корисника и становника насеља Адице.