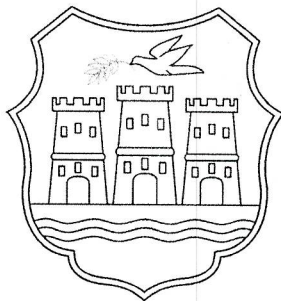


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПЕТРОВАРАДИНА СА ПЕТРОВАРАДИНСКОМ ТВРЂАВОМ
(локалитет на парцели број 1350/3 КО Петроварадин и др.)

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

НОВИ САД, јул 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

**ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.2/24**

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПЕТРОВАРАДИНА СА ПЕТРОВАРАДИНСКОМ ТВРЂАВОМ
(локалитет на парцели број 1350/3 КО Петроварадин и др.)**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.2/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Марко СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод.

Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл.инж.геод.

Никола ПАНЦИЋ, дипл.инж.саобр.

Јована БОШКОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл.инж.ел.

Смиљана ГИГИЋ, инж.пејз.арх.

Соња БЈЕЛОБАБА, инж. заштите животне средине

Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник

Мирјана ПАУНИЋ, арх. тех.

Јулијана БОЛТИЋ, техн.геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, техн.геод.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Град Нови Сад

САДРЖАЈ

Страна

1. Увод	1
2. Опис границе обухвата Измена и допуна плана	1
3. Плански и правни основ за израду Измена и допуна плана и смернице из планских докумената вишег реда	1
3.1. Плански основ и смернице за израду Измена и допуна плана	1
3.2. Правни основ за израду Измена и допуна плана	2
4. Постојеће стање простора, потенцијали и ограничења	2
5. Циљ израде Измена и допуна плана и основни програмски елементи	3
6. Концепт уређења простора са основном наменом и билансом површина	3
6.1. Концепт просторног уређења	3
6.2. Биланс површина	4
6.3. Концепт уређења зелених површина	4
7. Концепт инфраструктурног опремања	5
7.1. Саобраћајна инфраструктура	5
7.2. Водна инфраструктура	5
7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације	5
8. Заштита животне средине	6
9. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења и начина коришћења простора	6

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1 Извод из Генералног плана до 2030. године	A4
1.2 Извод из Плана генералне регулације	A3
2. Обухват измена и допуна плана	1:500
3. Концепција планског решења	1:500

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕТРОВАРАДИНА
СА ПЕТРОВАРАДИНСКОМ ТВРЂАВОМ
(локалитет на парцели број 1350/3 КО Петроварадин и др.)**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

1. УВОД

Простор који ће се обухватити Изменама и допунама плана генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом (локалитет на парцели број 1350/3 КО Петроварадин и др.) (у даљем тексту: План), налази се на сремској страни града, у Катастарској општини Петроварадин, у југоисточном делу грађевинског подручја града Новог Сада.

Предложеном границом Плана, биће обухваћен локалитет на грађевинским парцелама број 1350/2, 1350/3 и 1350/4 КО Петроварадин, укупне површине 0,11 ha.

Овим Планом ће се прецизно утврдити намена простора, дефинисати коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима ће се уређивати простор, градити објекти и штитити природна и културна добра на предметном простору.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Предложеном границом Плана, биће обухваћен локалитет на грађевинским парцелама број 1350/2, 1350/3 и 1350/4 КО Петроварадин, укупне површине 0,11 ha.

3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. Плански основ и смернице за израду Плана

Плански основ за израду плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план).

На основу Генералног урбанистичког плана овај локалитет намењен је вишепородичном становању.

Планом генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 41/22) (у даљем тексту: План генералне регулације) за подручје плана дефинисано је следеће:

„Парохијски дом

Зону чини планирана грађевинска парцела која се формира од дела парцеле број 1350 (Прерадовићева 44), и у налази се у зони вишепородичног становања у којој су планиране и централне функције (линијски центар уз Прерадовићеву улицу) који подразумева и намену парохијског дома. За планирану грађевинску парцелу правила уређења и грађења су утврђена планом детаљне регулације, а на основу овог плана се планира повећана висина приземља до 6 m. Овај просторни сегмент се реализује на основу овог плана и плана детаљне регулације.“

3.2. Правни основ за израду Плана

Одлуку о изради измена и допуна Плана донела је Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници дана 29. јуна 2026. године, и објављена је у "Службеном листу Града Новог Сада", број 32/26.

План се израђује на основу смерница утврђених Генералним урбанистичким планом.

Документацију од значаја за израду Плана чине: Генерални урбанистички план, План генералне регулације, План детаљне регулације центра у Петроварадину (у изради), услови надлежних институција и други документи релевантни за подручје обухваћено Планом, којима су утврђени принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

Планско подручје припада централном делу Петроварадина, а ширу околину карактерише наслеђена матрица стамбених улица и приземни стамбени објекти, изузев вишепородичних стамбених објеката уз Прерадовићеву улицу.

На парцелама у непосредном окружењу у току је урбана реконструкција из породичног у вишепородично становање средњих густина, које се реализује у складу са важећом планском документацијом.

Постојећа вегетација

Зелена површина у граници обухвата Плана је неуређене, у оквиру које се налази травни покривач. Зелену површину је потребно уредити у складу са планираном наменом.

Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Северно од границе обухвата плана налази се Прерадовићева улица, која је део државног пута ПА реда број 100 (привремена деоница). Ово је двосмерна саобраћајница са две саобраћајне траке по смеру, обостраним тротоарима и заштитним зеленилом. Део је примарне мреже улица и на њој се одвија транзитни, локални и мешовити саобраћај.

Југозападно од обухвата плана налази се Улица Јоже Влаховића, која се слепо завршава у непосредној близини границе обухвата плана и која спада у секундарну мрежу улица. У попречном профилу ове улице налазе се управни паркинзи и заштитно зеленило.

Дуж Прерадовићеве улице се одвија јавни градски и приградски превоз.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног просотра решено је преко постојеће водоводне мреже, која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Примарна и секундарна водоводна мрежа изграђена је у Прерадовићевој улици и пречника је Ø 200 mm и Ø 50 mm.

Одвођење отпадних и атмосферских вода предметног простора је решено преко постојеће канализационе мреже Града Новог Сада. Секундарна заједничка канализациона мрежа изграђена је у Прерадовићевој улици и профила је Ø 300 mm.

Може се констатовати да је предметни простор добро опремљен водоводном и канализационом мрежом, и представља добру основу за даљи развој мреже.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена електроенергетска мрежа. Основни објекти за снабдевање електричном енергијом су ТС 110/20 kV "Нови Сад 6" и ТС 35/10 kV "Петроварадин". Мрежа је изграђена углавном подземно и задовољава захтеване капацитете постојећих потрошача.

Постоји изграђена и дистрибутивна гасоводна мрежа која се снабдева из мерно-регулационе гасне станице "Петроварадин I", као и мрежа и објекти електронских комуникација који задовољавају потребе садашњих корисника простора.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде измена и допуна плана је утврђивање намене објекта Парохијског дома за потребе Српске православне цркве.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Локалитет Плана намењује се објекту Парохијског дома Српске православне цркве (у даљем тексту: СПЦ), са пратећим садржајима и јавним површинама.

У складу са започетом реализацијом, утврђују се следећа правила изградње:

- парцела се формира под габаритом објекта;
- начин изградње објеката је у непрекинутом низу;
- висина објеката дефинисана је до П+4+Пк;
- максимална зона изградње планираних објеката биће дефинисана у складу са постојећом планском документацијом и реализацијом у непосредном окружењу;
- кровови објеката се изводе као коси са нагибом од 30° до 35°;
- максимална висина назитка поткровља износи до 1,20 m;
- у поткровној етажи нових објеката могуће је реализовати само једну етажу; није дозвољено формирање мансардних кровова, осветљење поткровне етаже врши се искључиво полеглим кровним прозорима;
- могуће је формирање препуста дубине 1,20 m, на 50% укупне површине фасаде;
- минимална површина стамбене јединице износи 26 m², а просечна површина 60 m² нето;
- висина пода приземља за нестамбене садржаје је максимално 20 cm изнад нивелете терена, односно 90 cm за стамбене садржаје;
- приликом изградње објеката у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта;

За планирани објекат Парохијског дома СПЦ, важе претходно наведена правила грађења, а планирана је могућност реализације високог приземља до 6 m висине, у ком случају спратност износи до ВП+3+Пк. Венац објекта мора бити усклађен са висинама венаца суседних објеката.

6.2. Биланс површина

Намена	Површина (ha)	Удео (%)
Парохијски дом СПЦ	0,034	31
Заједничке блоковске површине	0,054	49
Приступне саобраћајнице	0,022	20
УКУПНО:	0,11	100

6.3. Концепт уређења зелених површина

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.

Озелењавање у оквиру заједничких блоковских површина потребно је уредити у слободном, геометријском или мешовитом стилу. Простор је потребно уредити применом вишеспратног зеленила (дрвеће, жбуње, покривачи тла, цветне површине као и пузавице). Минимални проценат за озелењавање је 30%.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Важећом планском документацијом на овом простору, паралелно са Прерадовићевом улицом планира се режијска саобраћајница. Део ове режијске саобраћајнице се налази у обухвату предметног простора и простира се у његовом североисточном делу. У попречном профилу новопланиране режијске саобраћајнице предвиђа се одвијање саобраћаја у двосмерном режиму са по једном саобраћајном траком по смеру, једностраним управним паркинзима, тротоарима и заштитним зеленилом. Такође планира се продужетак Улице Јоже Влаховића и спајање са Улицом Марка Орешковића, као и изградња обостраних управних паркинга, тротоара и заштитног зеленила.

Пешачки приступ парцели предвиђа се са заједничких блоковских површина, северноисточно и југозападно од положаја објекта.

Паркирање свих врста возила обезбедиће се на паркинзима у оквиру јавних саобраћајних површина.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора биће решено преко постојеће уличне водоводне мреже, која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Планом ће се предвидети изградња нове или реконструкција постојеће водоводне мреже у колико се укаже потреба за тим, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Одвођење отпадних и атмосферских вода простора биће решено преко постојеће уличне заједничке канализационе мреже, која функционише у оквиру канализационог система Града Новог Сада. Планом ће се предвидети изградња нове или реконструкција постојеће секундарне канализационе мреже у колико се укаже потреба за тим, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Може се констатовати да циљана измена неће битније утицати на водоводни и канализациони систем.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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 ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора ускладиће се сви облици коришћења простора у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних последица за активности које ће се реализовати на предметном простору, али и шире.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, планска решења 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, 95/18 – др. закон). Планом ће се дефинисати мере заштите од аерозагађења, повишених нивоа буке, мере заштите земљишта и подземних вода.

Приликом предузимања било каквих радова на објекту, посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине. Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати у што већој мери.

Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Мере заштите природних добара дефинисаће се у складу са условима Покрајинског завода за заштиту природе.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планом ће се омогућити реализација објекта Парохијског дома за потребе СПЦ.

Овакав приступ планирању је у складу са опредељењима развоја подручја, утврђених Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације.