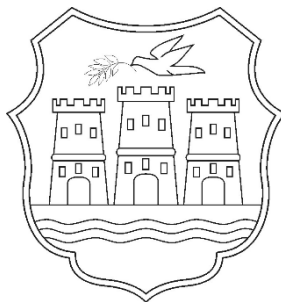


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 5480/2 и 5482/2 и др. КО Нови Сад II)

Концептуални оквир просторног развоја

Нови Сад, октобар 2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”

**ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3**

Број: 1.3.31/24

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 5480/2 и 5482/2 и др. КО Нови Сад II)**

- Концептуални оквир просторног развоја -

ДИРЕКТОР
Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.31/24

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 5480/2 и 5482/2 и др. КО Нови Сад II)**

- Концептуални оквир просторног развоја -

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”:**

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА
УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА:

Мирела МАНАСИЈЕВИЋ РАДОЈЕВИЋ, дипл. инж. арх.



СТРУЧНИ САРАДНИЦИ У ИЗРАДИ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА ПЛАНА:

Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.



Никола ПАНЦИЋ, маст. инж. саобр.



Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ.



Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. зашт. жив. сред.



Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник



Ивана ОЖВАТ, грађ. техничар



ОСТАЛИ САРАДНИЦИ

У ИЗРАДИ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА ПЛАНА:

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.



Јулијана БОЛТИЋ, геом.



САДРЖАЈ

1. УВОД.....	1
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	1
3. ПЛАНСКИ ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	2
3.1. Правни основ за израду плана	2
3.2. Плански основ и смернице за израду плана.....	2
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	9
4.1. Оцена постојећег стања простора	9
4.2. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	9
4.2.1. Саобраћајна инфраструктура	9
4.2.2. Водна инфраструктура.....	10
4.2.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	10
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	10
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВИНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	11
6.1. Концепт просторног уређења	11
6.2. Биланс површина	12
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА	12
7.1. Саобраћајна инфраструктура	12
7.2. Водна инфраструктура	12
7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације	13
8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА	13
9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	14

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године - Граница плана са претежном планираном наменом простора.....	A3
1.2. Извод из Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду.....	A3
2. Обухват планског подручја.....	1:1000
3. Концепција планског решења.....	1:1000

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 5480/2 и 5482/2 и др. КО Нови Сад II)

- Концептуални оквир просторног развоја -

1. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 5480/2 и 5482/2 и др. КО Нови Сад II) (у даљем тексту: План) биће обухваћен простор који се налази у централном делу просторне целине Телеп, уз Булевар партијарха Павла, значајну градску саобраћајницу коју карактерише у највећој мери реализовано вишепородично становање са елементима линијског центра.

Простор који ће бити обухваћен Планом чине делови катастарских парцела бр. 5480/2, 5482/2, 5477/1 и 5478/2 КО Нови Сад II, као и део саобраћајне површине Булевара патријарха Павла.

Предметни простор је важећим планским решењем намењен за вишепородично становање са елементима линијског центра, јавну блоковску површину, озелењени сквер и јавну саобраћајницу. Овим планом ће се пре свега преиспитати површина јавне намене, тј. површина намењена за јавну блоковску површину, из разлога омогућавања лакше реализације и бржег привођења простора планираној намени. Такође ће се преиспитати правила уређења и грађења на простору планираном за вишепородично становање са елементима линијског центра.

Површина која ће бити обухваћена Планом износи 0,37 ha.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се део грађевинског подручја Плана у Катастарској општини Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 5476/2, 5477/2 и 7837/3 (Булевар патријарха Павла). Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати продужен правац повучен из западне границе парцеле број 5477/2 до пресека са осовином Булевара патријарха Павла, затим граница скреће у правцу истока, прати осовину Булевара патријарха Павла до пресека са продуженим правцем повученим из источне границе парцеле број 5482/3. Даље, граница скреће у правцу југа, прати претходно описан правац и источне границе парцела бр. 5482/3 и 5482/2 до пресека са јужном регулационом линијом јавне заједничке блоковске површине. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати јужну регулациону линију јавне заједничке блоковске површине до пресека са источном границом парцеле број 5478/2, затим граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 5478/2 до пресека са јужном регулационом линијом

планиране зелене површине. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну регулациону линију планиране зелене површине до пресека са западном границом парцеле број 5477/1, затим граница скреће у правцу севера, прати западне границе парцела бр. 5477/1 и 5477/2 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 0,37 ha.

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

3.1. Правни основ за израду плана

Правни основ за израду Плана садржан је у члану 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, 9/20, 52/21 и 62/23).

Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 5480/2 и 5482/2 КО Нови Сад II) донела је Скупштина Града Новог Сада на X седници од 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 чини Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) којим је утврђено да се предметни простор налази у оквиру грађевинског подручја Града Новог Сада и утврђене су смернице и критеријуми за уређење просторних целина и зона, дефинисани програмски елементи за развој и дата планска начела и критеријуми за коришћење простора. Генералним урбанистичким планом предметни простор намењен је за вишепородично становање и општеградски центар и саобраћајну површину.

Простор који ће бити обухваћен Планом налази се у обухвату Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 27/22, 46/23- др. план и 64/23) (у даљем тексту: важећи План генералне регулације) којим је овај простор намењен за вишепородично становање средњих и високих густина спратности П+2+Пк до П+4+Пк (П+5) са елементима линијског центра, заједничку блоковску површину (намењену за колско-пешачки приступ објекту, зеленило, дечија игралишта, ...), озелењени сквер (са теренима за игру деце или истрчавање паса) и саобраћајну површину. Важећим Планом генералне регулације такође је утврђено и да се простор који ће бити обухваћен Планом спроводи директном применом плана.

План ће бити израђен на основу усмеравајућих правила утврђених Генералним урбанистичким планом и у складу са правилима уређења и грађења која су дата

важећим Планом генералне регулације за остатак простора урбанистичке целине у којој се предметни локалитет налази.

Извод из Генералног урбанистичког плана

„ПЛАНСКИ ДЕО

2. ГЕНЕРАЛНА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА СА НАМЕНАМА ПОВРШИНА КОЈЕ СУ ПРЕТЕЖНО ПЛАНИРАНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

2.2. Општи урбанистички услови и правила уређења и изградње простора

2.2.2. Становање

... Вишепородично становање

Становање у деловима центра које је планирано на значајнијим саобраћајним правцима

У свим целинама на важним правцима (Булевар ослобођења, Булевар цара Лазара, Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Руменачка улица и други) објекти се граде тако да се њихова функција и обликовање у потпуности подређују положају, те висином, правцем пружања и обликовањем формирају чврсту регулацију, па се на тај начин стварају линијски центри.

За сада у овим објектима, који простирањем и волуменом формирају правце на којима се налазе, преовлађују станови, док се ванстамбени садржаји налазе у њиховим приземљима или искључиво пословним објектима. Очекује се да се под утицајем тржишта ванстамбени садржаји повећавају на рачун станова.

2.2.4. Центри (општи и специјализовани)

... Општеградски центри

Линијски центри

Линијски центри по правилу планирају се на маркантним саобраћајним правцима. Правац развоја линијског центра Булевара ослобођења усмерен је према постављеним основама, са акцентом на завршетак започетих целина, у складу са до сада утврђеним планираним решењима. Поред Булевара ослобођења мрежу градских центара чине и Футошки и Темерински правац, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, Прерадовићева улица, као и сви остали краћи правци линијских центара у оквиру мањих целина, који ће током времена достићи планиране оквире дефинисане за ову намену.

...

2.2.7. Зеленило

...

Скверови

Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине испод 1 ха и користе се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру (Трг мира код Алмашког гробља, Трг 7. јули, Трг царице Милице, Трг код лиманске пијаци, Трг код бензинске пумпе у Улици Максима Горког, Трг Коменског, Трг 1. маја, Трг галерија, Трг Католичка порта, Трг младенаца, Трг незнаног јунака, Трг Републике, Трг Саве Вукосављева и др.).

Разликује се више типова скверова: сквер у административно-пословном центру града, сквер испред јавних објеката, сквер у стамбеним блоковима, сквер у оквиру саобраћајница и др.

У односу на начин озелењавања могу да буду: партерног типа (травњаци, цветњаци), полуотворени (партерни простори са садницама дрвећа и жбуња) и затворени (где преовлађују високо дрвеће и шибље).

Уређење слободних површина (тргови, скверови, урбани џепови и сл.), треба да се базира на поставци декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

...

5. ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ ПЛАНОВИМА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

5.1. Просторне целине

ЦЕЛИНА 1: БАЧКИ ДЕО ГРАДА, ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ КАНАЛА И ДУНАВА XIV Телен

- Планирана намена:
- породично становање,
- општестамбене зоне,
- вишепородично становање,
- општеградски центар,
- спортски центар/спортско-рекреативне површине
- средња школа,
- заштитно зеленило,
- парк,
- комуналне површине.

6. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

6.1. Становање

... Општи услови за реализацију у намени становања

Изградња у зонама становања се одвијала по правилу на основу планова детаљне регулације, или, у зонама формираног породичног и вишепородичног становања (завршене целине), на основу планова генералне регулације. ...

...

Основни урбанистички параметри за планирање стамбених објеката

Генералним урбанистичким планом се, за намену становања, утврђују одређени урбанистички параметри и правила и услови за планирање стамбених објеката, који служе као полазна основа за планове детаљније разраде.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m² корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 60 m² нето површине, на нивоу блока.

...

На подручјима која су планирана за нову стамбену изградњу, на парцели у намени вишепородичног становања планира се од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан. Могућа су одступања услед просторних ограничења (изграђени објекти у окружењу, облик и величина парцеле и сл.) на појединим деловима града и

локалитетима, тако што ће се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/ 1,1 паркинг-место.

На парцели вишепородичног објекта обавезно се планира просторија за бицикле (бициклана) одговарајуће површине. Оквирни капацитет ове просторије се одређује према нормативу да за један стан треба обезбедити простор за чување једног бицикла. ...

6.1.2. Вишепородично становање

У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густина становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ха;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ха;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ха (вредности преко 500 ст/ха спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију (Табела број 10).

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.

„Табела број 11: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката Вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
Вишепородично становање	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс			
<u>А. Вишепородично становање средњих густина</u> Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 2 до П + 3 + Пк	до 40%	1,20 – 2,0
- објектима у прекинутом низу			20	до 40%			
- објектима у непрекинутом низу			15	до 40%			

<u>Б. Вишепородично становање високих густина</u> Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П+З+Пк до П+6+Пк	25 ⁴⁾	1,25 – 3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	

Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за паркирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожавања визура ка околном простору приликом планирања:

- реперних објеката;
- постојећих зона и потеза, које треба даље развијати са истим концептом;
- нових зона и потеза у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта.

Максимално дозвољени параметри могу бити дозвољени и у случају стечених обавеза у поступку озакоњења објеката.

Могућност повећања параметара неопходно је разматрати на целини подручја на које ће имати утицаја, није дозвољена промена на појединачним парцелама, без сагледавања утицаја на окружење.

...

Висина стамбених објеката

Максимална висина стамбених објеката се ограничава (дефинише) како би се обезбедили оптимални услови за коришћење стамбених објеката, као и очувала, односно развијала пожељна структура и морфологија стамбених зона, које заузимају највећу изграђену површину града. Склопови објеката умерених висина формирају просторе који морфолошки и функционално обезбеђују хумане услове живота својим корисницима.

...

Могућа одступања од утврђених правила

... Индекс изграђености

У становању средњих густина индекс се може повећати преко 1,6 само изузетно, у циљу прилагођавања окружењу.

6.6. Зеленило

Код израде детаљније планске документације концепт уређивања засниваће се на:

- задржавању и очувању постојећих површина и вегетације, чиме би се формирао систем зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге и заштите,
- поштовању просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног генералним планом,
- планирању и уређивању зелених површина у свим зонама кроз израду планова детаљније разраде,
- изградњи и уређењу зелених површина које морају да буде у складу са урбанистичко-архитектонским решењима зона, блокова, улица и амбијената, односно зеленило осим основне заштитне улоге мора да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура итд.),
- формирању заштитног зеленила у оквиру јавних површина у регулационој ширини саобраћајница и у железничким коридорима поштујући прописане удаљености линијског зеленила ради неометаног одвијања саобраћаја,
- избор садног материјала треба спровести претежно аутохтоним и неинвазивним врстама адаптираним на владајуће климатске и педолошке услове; учешће лишћарских у односу на четинарске врсте треба да је доминантније, као и однос према осталом растињу (жбунасте врсте, пузавице, цвеће), ...

...

Скверове треба формирати у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређивањем неуређених простора града, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова града.

Код подизања нових скверова важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе и платои могу да заузимају до 35 % површине сквера,
- објекти могу да заузму до 5 % површине сквера,
- планирати децја игралишта сагласно типу сквера,
- планирати учешће цветних површина
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера,
- обезбедити минимално 50 % површине сквера под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи).
- избор материјала и композиција застора треба да буду репрезентативни.

Услови за формирање уличног зеленила су:

ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара је минимално 1,5 m.

- на местима где није планирана зелена (травната) трака, стабла садити у отворе пречника 1,5 m, са заштитном решетком (розетом,)
- растојање стабала од објеката би требало да буде од 4–7 m у зависности од избора врста,

- код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица као и да се не сме смањити саобраћајна прегледност,
- растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте 5–15 m,
- при избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове),
- потребно је користити квалитетне дрворедне саднице старости најмање 10–15 година,
- од укупне површине под саобраћајницама, око 30 % треба да је под зеленилом,
- садња стабла у оквиру паркинга - иза сваког червртог паркинг-места оставити простор за дрво.

У току израде планских докумената нижег реда, обавезно је прецизно дефинисање и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа и жбуња са лисним фондом које значајно утиче на квалитет ваздуха (стабла у оквиру дрвореда и паркинг-простора и живице) у укупном проценту зеленила на простору у обухвату плана. Приликом рачунања процентуалног учешћа узети у обзир развијену површину крошње дрвета/жбуна, односно збир површина стабала у оквиру дрвореда и паркинг-простора. Обзиром на велики број врста које се користе при формирању дрвореда и за озелењавање паркинга, површине крошње рачунати спрам предложене врсте/врста дрвећа. Површине крошњи рачунаће се по формулама за развијену површину лопте, купе, полулопте или цилиндра, у зависности од постојеће/предложене врсте.

Зелене површине у оквиру становања

У оквиру ових зелених површина потребно је планирати дечија игралишта, терене за рекреацију и такозване зелене мини оазе. Приликом озелењавања дечијих игралишта треба имати у виду да се користи биљни материјал који нема бодљикава својства и нема отровне делове (плод, лист, итд.), а подлога би требало да је травната, или од материјала одређених према прописаним стандардима (тартан и сл.).

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара је 1:3.

Избор врста дрвећа и грмља извршити у зависности од сваке појединачне локације, водећи рачуна о функцијама које има ово зеленило.

Постојеће блоковско зеленило потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања средњих густина треба да је минимално 30 %. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

У оквиру слободних и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 60 % (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа);

Садржаји треба да буду тематски концентрисани и да задовоље све старосне групе, при чему треба водити рачуна о величини зелене површине и просторној повезаности појединих делова. (...)

Организоване паркинг-просторе стамбеног блока озеленети дрворедним садницама садњом стабла иза сваког четвртог паркинг-места. (...)

Зелене површине у оквиру општеградских центара треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле. У оквиру планираних зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора.

Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора.

Уколико се на датом простору планирају подземне гараже, обавезна је примена озелењих кровних вртова, а детаљни параметри за формирање истих биће дефинисани у плановима нижег реда, а који су основ за реализацију одређеног простора.“

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Простор који ће бити обухваћен Планом налази се у централном делу Телепа, у урбанистичком блоку број 444 који се налази између Булевара патријарха Павла и Улице Петефи Шандора. Површина предвиђена како за вишепородично становање са елементима линијског центра, тако и за сквер, је готово у потпуности неизграђена, док је Булевар патријарха Павла реализован у складу са важећим планским решењем у пуном профилу. Простор у непосредном окружењу, дуж Булевара патријарха Павла, намењен за вишепородично становање са елементима линијског центра је у претходном периоду у највећој мери реализован у складу са планском документацијом, изграђени објекти су новијег датума, са пословањем у приземљу објеката и становањем на вишим етажама. Јавна блоковска површина планирана уз границу обухваћеног простора није реализована. Јужно од простора који ће бити обухваћен Планом, уз Улицу Петефи Шандора, су парцеле породичног становања на којима се налазе постојећи стамбени објекти.

Постојеће зеленило на предметном простору састоји се од већег броја одраслог лишћарског дрвећа које је у добром виталном стању. У складу са просторном организацијом и садржајима који ће се планирати у оквиру предметних парцела, квалитетну вегетацију је потребно задржати.

Простор у окружењу је комунално опремљен.

4.2. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Граница простора који ће се обухватити Планом у свом северном делу обухвата део Булевара патријарха Павла који спада у главне градске саобраћајнице. Ширина

регулације булеvara износи 40,0 m, са коловозом ширине 14,0 m, разделним острвом, обостраним тротоарима ширине 3,0 m, бицикличким стазама ширине 2,0 m, уличним паркинзима (под углом од 45° у односу на осовину коловоза) и уличним зеленилом.

Булеваром патријарха Павла саобраћа аутобуска линија јавног градског превоза број 7 ЈГСП-а.

4.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом решено је преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Дуж Булеvara Патријарха Павла реализована је секундарна водоводна мрежа са профилом Ø 150 mm, као и примарна водоводна мрежа профила Ø 400 mm.

Постојећа водоводна мрежа задовољава потребе за водом садашњих корисника и представља добру основу за даљи развој мреже.

Одвођење отпадних вода решено је преко постојеће примарне и секундарне канализационе мреже, општег типа, која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Постојећа секундарна и примарна канализациона мрежа реализована је дуж Булеvara патријарха Павла, профилима Ø 250/150 cm и Ø 300 mm.

Постојећа канализациона мрежа, задовољава потребе одвођења укупних вода и представља добру основу за даљи развој мреже.

4.2.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На овом подручју постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и вреловодна и 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.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је преиспитивање важећег планског решења како би се омогућила извеснија реализација плана. Планом ће се преиспитати планирана површина јавне намене, тј. простор намењен за јавну блоковску површину, преиспитаће се правила уређења и грађења на површини намењеној за вишепородично становање са елементима линијског центра и утврдиће се начин уређења површине намењене за озелењени сквер. Површина која је важећем планском решењу намењена за јавну саобраћајницу задржаће своју намену и начин уређења, али ће се Планом преиспитати начин саобраћајног приступа планираним садржајима на Планом обухваћеном простору. Планираним изменама важећег Плана генералне регулације ће се оптимизовати могућност реализације простора и његово повезивање са околним у заокружену просторну и урбанистичку целину.

Овај план ће садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Концепт просторног уређења Планом обухваћеног подручја базира се на очувању континуитета са утврђеним планираним садржајима и правилима уређења и грађења утврђеним у плановима вишег реда и плановима из претходног периода, као и на усклађивању са простором у окружењу, потребама власника и корисника простора и са важећим законским решењима.

На простору који ће се обухватити Планом ће се, као и до сада, планирати површина намењена за вишепородично становање са елементима линијског центра, површина намењена за озелењени сквер и, у делу, саобраћајна површина. Предвиђено је да се површина која је важећим Планом генералне регулације намењена за јавну блоковску површину пренамени у површину остале намене, тј. да се припоји површини намењеној за вишепородично становање са елементима линијског центра. На парцелама бр. 5480/2 и 5482/2 ће се утврдити правила уређења и грађења на начин да се будући објекат максимално уклопи у окружење. Нацртом Плана ће се предвидети изградња вишепородичног стамбено-пословног објекта спратности до П+4+Пк (П+5), са утврђеном зоном изградње, обавезним паркирањем на сопственој парцели и обавезним озелењавањем. Место и начин приступа парцели ће се утврдити Нацртом Плана. Паркинг за јавно коришћење ће се задржати у оквиру уличног профила Булевара патријарха Павла.

Концепт озелењавања простора

У обухвату Плана зеленило је предвиђено да буде у оквиру површина јавне намене и површине осталих намена. На површини јавне намене зеленило се предвиђа у оквиру озелењеног сквера као и у оквиру уличног зеленила у профилу Булевара патријарха Павла. На површини остале намене зеленило је предвиђено да буде заступљено у оквиру површине намењене за вишепородично становање са елементима линијског центра.

Озелењени сквер планираће се на деловима парцела бр. 5477/1 и 5478/2, са главним приступом са Булевара патријарха Павла. На овој површини ће се планирати разни садржаји које ће користити становници овог дела града, уз обавезну поставку адекватног мобилијара. Вегетација може бити различите спратности, лишћарска и четинарска, са циљем раздвајања намена, и изолацијом планираних садржаја од саобраћајнице.

Уређење простора намењеног за вишепородично становање са елементима линијског центра треба да се заснива на подизању декоративне високе вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара. На деловима где је предвиђено попличавање, поставка дрвећа ће бити у предвиђеним отворима. У случају изградње подземне гараже планираће се озелењени кровни вртови.

Дуж саобраћајница и у оквиру планираних паркинг простора, формираће се дрвореди од високе лишћарске вегетације, у складу са садржајима попречних профила улица и распоредом паркинг места.

Сву квалитетну постојећу вегетацију на предметном подручју је потребно у највећој могућој мери задржати и уклопити у ново решење.

6.2. Биланс површина

Табела број 1: Оквирни биланс површина

Намена:	Површина (ha)	%
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА до П+4+ПК (П+5)	0,142	38,38
ОЗЕЛЕЊЕНИ СКВЕР	0,135	36,49
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	0,092	24,86
УКУПНО	0,370	100

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Концептом плана предвиђа се укидање јавне унутарблоковске саобраћајнице (планиране важећим планом).

У оквиру Нацрта плана дефинисаће се начин приступа парцели намењеној з авишепородично становање са елементима линијског центра (број приступа, ширина и положај).

Паркирање свих врста возила за површину остале намене обезбедиће се на сопственој парцели, у складу са нормативима који ће се утврдити у Нацрту плана, а према смерницама датим у Генералном урбанистичком плану.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, имајући у виду да је инфраструктура на Булевару патријарха Павла новијег датума и димензионисана је у складу са планираним наменама. Планирана измена неће битније утицати на постојећи водоводни систем.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег канализационог система. Булевар патријарха Павла добро је опремљен канализационом мрежом. Планирана измена неће битније утицати на постојећи 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, вреловодном и мрежом електронских комуникација. Изменама Плана ће се дефинисати евентуално повећање капацитета у електроенергетској и вреловодној мрежи и изградња нових трансформаторских станица, Изменама ће се такође дефинисати сва потребна електронско-комуникациона инфраструктура потребна за функционисање спортско-пословног објекта.

8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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 Изменама и допунама Плана нема регистрованих загађивача животне средине.

Полазећи од просторно-планских циљева, уређење и коришћење простора 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 предметном простору и његове непосредне околине.

Планирани садржаји не смеју да наруше квалитет животне средине, а на основу резултата мониторинга параметара животне средине биће дефинисане мере заштите ваздуха, вода, земљишта као и мере заштите од буке, у складу са важећом законском регулативом.

Заштита природних добара

На предметном простору нема евидентираних заштићених природних добара.

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

Заштита културних добара

На простору који ће бити обухваћен Планом нема података о непокретним или покретним културним добрима или добрима која уживају претходну заштиту. Такође, нема података о постојању археолошких локалитета.

Услови и мере заштите простора дефинисаће се у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

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 просторне целине насеља Телеп.

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 гравитирајућег подручја Телепа.