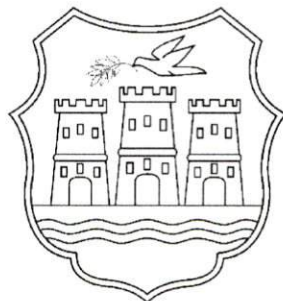


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на на улу улица Суботичке и Ади Ендреа)

Концептуални оквир просторног развоја

Нови Сад, октобар 2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.4/24

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на на улу улица Суботичке и Ади Ендреа)

- 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: 2.3.4/24

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на на улу улица Суботичке и Ади Ендреа)**

- Концептуални оквир просторног развоја -

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

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА
УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА:

Мр Вања ВУКАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



СТРУЧНИ САРАДНИЦИ У ИЗРАДИ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА ПЛАНА:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод

Мр Александар ЈЕВЂЕНИЋ, маст. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Соња БЈЕЛОБАБА, маст. инж. зашт. жив. сред.

Смиљана ГИГИЋ, инж. пејз. арх.

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Кристина БАЋОНСКИ, техн. арх.

ОСТАЛИ САРАДНИЦИ

У ИЗРАДИ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА ПЛАНА:

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

Јулијана БОЛТИЋ, геом.

САДРЖАЈ

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

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 Телапа у Новом Саду.....	A3
2. Обухват планског подручја.....	1:500
3. Концепција планског решења.....	1:500

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на углу улица Суботичке и Ади Ендреа)
- 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 углу улица Суботичке и Ади Ендреа) („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 27/22, 46/23-др.план и 64/23)) (у даљем тексту: Измене и допуне Плана), биће обухваћен простор који се налази у североисточном делу Телепа, у урбанистичком блоку 406.

Простор који ће бити обухваћен Изменама и допунама Плана чине целе парцеле бр. 2506, 2507 и 2508 у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад II.

Предметни простор је важећим планским решењем намењен за општеградски центар. Изменама и допунама плана ће се преиспитати правила уређења и грађења на простору планираном за општеградски центар.

Укупна површина која ће бити обухваћена Изменама и допунама Плана износи 0,15 ha.

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Одлуком о изменама и допунама плана обухватиће се целе парцеле бр. 2506, 2507 и 2508 у Катастарској општини Нови Сад II.

Одлуком о изменама и допунама Плана биће обухваћено 0.15 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 Телепа у Новом Саду (локалитет на углу улица Суботичке и Ади Ендреа) донела је Скупштина Града Новог Сада на Х 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 општеградски центар.

Простор који ће бити обухваћен Планом налази се у обухвату Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 27/22, 46/23- др. план и 64/23) (у даљем тексту: План генералне регулације) којим је овај простор намењен за општеградски центар. Важећим Планом генералне регулације такође је утврђено и да се простор који ће бити обухваћен Планом спроводи директном применом плана.

Измене и допуне Плана 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

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

2.1. Концепт просторног уређења и намена површина

...

Најмаркантнију улогу у стварању слике града по положају, садржајима и значају имају општеградски и линијски центри, а посебно стари центар и Петроварадинска тврђава са подграђем који представљају и највреднији део урбаног наслеђа града. Услед развоја и ширења града долази до потребе за формирањем нових централности у градовима, односно у савременом граду све чешће долази до укидања подела на центар

и периферију. У складу са тим, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, а линијски центри се формирају уз главне градске саобраћајнице.”

„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.”

„Зеленило градских центара

Општеградски центри

Озелењавање простора општеградских центара базира се на формирању пејзажно уређених зелених површина, са парковским елементима.

На крајњим етажама планираних подземних гаража, обавезна је примена полуинтензивних или интензивних зелених кровних вртова, а на планираним објектима примена екстензивних зелених кровова. ”

„6.3. Центри

6.3.1. Општеградски центри

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75%, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља.”

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Подручје које ће бити обухваћено Изменама и допунама Плана се налази у североисточном делу Телепа, у урбанистичком блоку 406. Блок је правилног облика, што указује на планску интервенцију насталу током развоја и раста града. Дуж Суботичке улице је наслеђено породично становање, која се постепено замењује изградњом стамбених, стамбено-пословним или пословним објектима у оквиру намене општеградски центар. Породично становање је заступљено на парцелама уз Улицу Суботичка и Ади Ендреа. На подручју у обухвату Измена и допуна Плана нема заступљених површина јавне намене.

Зелена површина, у граници обухвата Плана, је неуређена. У оквиру ове зелене површине се налазе одрасла стабла, жбунасте врсте и травна површина, која су у доста добром и виталном стању без видљивих оштећења паразита и других штеточина и које се редовним мерама неге одржавају. Потребно је саднице одраслих стабала задржати. Зелену површину је потребно редовним мерама неге одржавати.

4.2. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор се у свом североисточном делу ослања на Улицу Суботичку, која има изграђен коловоз ширине око 5 m, а у југозападном делу на Улицу Ади Ендреа, која има изграђен коловоз ширине око 5,50 m. Улице Суботичка и Ади Ендреа спадају у секундарну уличну мрежу коју чине сабирне, стамбене и приступне улице.

Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, у оквиру сопствених грађевинских парцела, изградњом гаража као засебног објекта, или у оквиру стамбеног дела објекта.

4.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом решено је преко постојеће водоводне мреже, која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Секундарна водоводна мрежа пречника Ø 100mm изграђена је у улицама: Ади Ендреа, Романијској и Јабланичкој, Богдана Шупута и Суботичкој.

Одовођење отпадних и атмосферских вода предметног простора решено је преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. У Суботичкој улици изграђен је колектор димензија Ø 200/120cm. У улици Богдана Шупута је изграђена мрежа профила Ø 500mm, док је у осталим улицама изграђена секундарна канализациона мрежа профила Ø 250mm.

Може се констатовати да је предметни простор добро опремљен водоводном и канализационом мрежом и да представља добру основу за даље проширење система у складу са планираним потребама.

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 правила парцелације у циљу реализације предметног простора, без нарушавања утврђених правила уређења и грађења (дефинисаних индекса заузетости, планираних спратности, плана озелењавања и сл.) . Планом ће се 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, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица, капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења, 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 општеградски центар. На парцелама бр. 2506, 2507 и 2508 ће се утврдити правила уређења и грађења на начин да се будући објекти максимално уклопи у окружење. Предвиђа се изградња вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта спратности П+1+Пк у случају задржавања постојећих парцела, или спратности до П+3 у случају спајања две или више парцела. Предвиђа се обавезно паркирањ на сопственој парцели и обавезно озелењавање. Место и начин приступа парцели ће се утврдити Нацртом измена и допуна Плана.

Концепт озелењавања простора

Уређење простора намењеног за општеградски центар засниваће се на подизању декоративне високе вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара. На деловима где је предвиђено поплочавање, поставка дрвећа ће бити у предвиђеним отворима. У случају изградње подземне гараже планираће се озелењени кровни вртови.

6.2. Биланс површина

Табела број 1: Оквирни биланс површина

Намена површина	површина (ha)	(%)
Општеградски и линијски центри	0.15	100
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	0,15	100.00

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру границе Измена и допуна плана генералне регулације нема предвиђених јавних површина саобраћајница. Парцеле се налазе на углу улица Суботичке и Ади Енреа. Нацртом измена и допуна Плана биће дефинисан начин приступа парцели намењеној за општеградски центар.

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 планираног простора биће решено преко постојеће водоводне мреже. Имајући у виду предмет измене Плана може се констатовати да она неће битије утицати на постојећи водоводни систем на предметном подручју. Услови прикључења биће исходовдани од стране надлежног комуналног предузећа.

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће бити решено преко постојеће канализационе мреже заједничког типа. Имајући у виду предмет измене Плана може се констатовати да она неће битије утицати на постојећи канализациони систем на предметном подручју. Услови прикључења биће исходовдани од стране надлежног комуналног предузећа.

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 и допунама 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 објеката.

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 предметних парцела, 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.