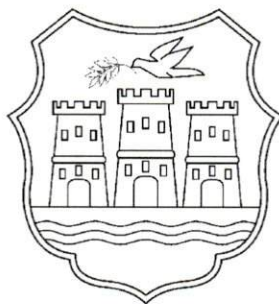


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ
У НОВОМ САДУ

- 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: 1.3.7/25

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ
У НОВОМ САДУ**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



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, 47/25 и 40/26),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ:

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 02.07.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 13.7./25

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.
Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод.
Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.
Јована БАКМАЗ, дипл. инж. грађ.
Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.
Јелена РОВЧАНИН, дипл. инж. пејз. арх.
Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. пејз. арх.
Соња БЈЕЛОБАБА, маст. инж. пејз. арх.
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник
Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник
Мирјана ПАУНИЋ, техн. арх.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ГРАД НОВИ САД

САДРЖАЈ

1. УВОД.....	1
2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	1
3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ И СМЕРНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	2
3.1. Плански основ и смернице за израду Плана.....	2
3.2. Правни основ за израду Плана	14
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	15
4.1. Потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом	15
4.2. Постојеће стање инфраструктуре	16
4.3. Оцена стања зеленила	17
5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ.....	17
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.....	17
6.1. Концепт просторног уређења.....	17
6.2. Прелиминрани биланс површина	18
6.3. Концепт уређења зелених површина.....	18
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА	19
7.1. Саобраћајна инфраструктура	19
7.2. Водна инфраструктура.....	20
7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	20
8. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	21
8.1. Заштита градитељског наслеђа.	21
8.2. Заштита природних добара.....	22
8.3. Заштита животне средине.....	22
9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	23

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1. Положај локалитета у ГУП-у.	A4
1.2. Извод из ПГР-План претежне намене површина	A3
1.3. Извод из ПГР- Спровођење ПГР	A3
2. Обухват планског подручја	A3
3. Концепција планског решења	A3

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1. УВОД

План генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухватиће простор градских блокова на следећим потесима: северно и јужно од Железничке улице, од Улице Петра Драпшина и Булевара Михајла Пупина на северу до Улице Максима Горког на југу, и од делова траса улица Лазе Костића и Железничке на западу, до улица Жарка Зрењанина и Стражиловске на истоку планског обухвата.

Израдом Плана омогућиће се нова подела по наменама, на површине јавних и осталих намена, и утврдити правила за изградњу објеката и уређење јавних површина.

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у Катастарској општини Нови Сад II, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је осовинска тачка број 5650t. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Јеврејске улице до осовинске тачке број 3140t, затим граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Булевара Михајла Пупина до осовинске тачке број 3133t. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Жарка Зрењанина, затим у правцу југоистока, прати осовину Стражиловске улице до осовинске тачке број 4104t. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Максима Горког до пресека са продуженим правцем из осовине Железничке улице. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани правац и осовину Железничке улице, затим граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Лазе Костића, затим граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Петра Драпшина до осовинске тачке број 5295t. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину улице Петра Драпшина до осовинске тачке број 5296t, затим граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Поштанске улице до пресека са јужном границом парцеле број 250/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати јужну, источну и северну границу парцеле број 250/2 до пресека са осовином Поштанске улице. Даље, граница прати осовину Поштанске улице до пресека са јужном границом парцеле број 240/1, затим прати јужну, западну и северну границу парцеле број 240/1 до пресека са западном границом парцеле број 240/3. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцеле број 256/1 и долази до преломне тачке на северној и источној граници парцеле број 256/1, затим у правцу северозапада управним

правцем граница долази до осовине Јеврејске улице, затим граница скреће у правцу североистока, прати осовину Железничке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе Плана.

Планом ће се обухватити приближно 26 ha.

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

3.1. Плански основ и смернице за израду Плана

Плански основ је Генерални урбанистички план града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) којим је простор у обухвату Плана намењен за општеградски центар, вишепородично становање, опште стамбене зоне, средње школе, а смернице и правила су приказани у следећем изводу:

„Општи урбанистички услови и правила уређења и изградње простора "Становање

У оквиру Целине 1 „БАЧКИ ДЕО ГРАДА, ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ КАНАЛА И ДУНАВА”, под ознаком XVI „Центар”, планиране су намене општеградски центар, вишепородично становање, средња школа.

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”.

Становање

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50 % бруто изграђеног простора). Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

Вишепородично становање

На просторима вишепородичног становања издваја се неколико специфичних типологија, карактеристичних по времену настанка, положају, структури, начину изградње и сл., према чему су утврђени и општи услови – смернице уређења.

Старије вишепородично становање настало између два светска рата

Делови подручја XVI (Центар – Мали Лиман)(...) изграђени су вишепородичним зградама мањих и средњих спратности (П+2 до П+4). Свака зграда је на сопственој парцели. У време после Другог светског рата, поједини блокови су реконструисани, али тако да се ивичним постављањем зграда блокови затварају.

Ванстамбени садржаји реализовани су у приземљима објеката који се налазе на важним правцима, у старом центру и на Малом Лиману, а бројни објекти у целини су намењени пословним садржајима.

По квалитету појединачних објеката, завршености целина, ови делови спадају у вредно наслеђе Новог Сада чији карактер не треба нарушавати.

Карактеристична обележја за ове делове су да су очувани: улична матрица, облик и величина парцела, да је заступљен карактеристичан развој на парцели (традиционална кућа), ограничена висина објекта. У центру Новог Сада и подграђу Петроварадинске тврђаве високо је учешће нестамбених намена у укупном простору, тако да одређена подручја имају карактер преовлађујуће намене центра са тежњом да коришћење буде подређено јавној употреби уз одговарајуће учешће становања. Критеријуми (ИЗ, ИИ, ГН, учешће пословног у укупном простору) се разликују у зависности од положаја и значаја подручја.

Просторне целине са хетерогеним обележјима

(...) делови подручја XVI - између улица Петра Драпшина и Војвођанских бригада (...) обухватају старије и новије породично и вишепородично становање са знатним учешћем нестамбених садржаја, који су груписани у потцелине или традиционалне, односно правце који стичу обележја пословно-стамбених (Железничка - Ласла Гала, Цара Душана, Браће Рибникара). Ова подручја припадају оној категорији становања која обухвата више основних облика и њихових варијетета, који често нису у међусобном складу.

У овим целинама су присутне и веома квалитетне потцелине, као што су: потцелине градског породичног становања (улице (...), Војвођанских бригада и Павла Симића, (...) и др), вишепородичног становања у Улици Васе Стајића и њеном окружењу.

Ова подручја у великој мери су реализована, претежно на основу планске документације, прилагођене потребама и условима на терену. Реализацијом су, у пракси, остварене и велике густине становања, уз скромне слободне површине и простор за паркирање.

У поступку трансформације се често постиже велики контраст по висини и архитектонском изразу, те сличне појаве треба спречавати, стриктно дефинисаним правилима уређења.

ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ 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 парцели породичног стамбеног објекта обавезно је обезбедити површину за паркирање у складу са бројем планираних јединица, у зависности од услова на терену односно карактеристика стамбене зоне, што ће се дефинисати планом разраде.

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.

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;
- (...)

У зонама вишепородичног становања могуће је планирати пословне садржаје који не угрожавају становање: све кварталне делатности (образовање, здравство, наука, информатичка делатност, социјална заштита) и неке терцијалне делатности (трговина на мало, угоститељство, туризам, услуге).

При планирању пословних садржаја у оквиру намене становања примењују се нормативи и критеријуми за конкретну врсту пословања, усклађени са структуром околног типа становања.

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

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА					ПОКАЗАТЕЉИ	
	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
А. Вишепородично становање средњих густина 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%	
Б. Вишепородично становање високих густина Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 3 + 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.

Могућа одступања од утврђених правила

Спратност објеката

У зонама вишепородичног становања већих густина, већа спратност од 8 надземних етажа примењује се изузетно, када је то утврђено планом генералне регулације.

Индекс изграђености

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

Изградња и уређење угаоних парцела

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, може се одступити од правила којима се одређује спратност и правила урбанистичке регулације, у смислу повећања искоришћености парцеле за стамбене и за објекте ванстамбене намене, што ће се дефинисати плановима детаљне разраде.

Сви изузеци од предложених величина примењују се у поступку доношења планова генералне регулације када постоје разлози, као што су: положај објекта, обликовање, прилагођавање окружењу и стварна немогућност поштовања услова.

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.

У том смислу, висина стамбених објеката у зонама вишепородичног становања, ограничава се на осам надземних етажа.

Висина планираних објеката одређује се и у односу на постојеће објекте, тако да се не наруши квалитет живота у постојећим објектима у окружењу (осунчање, провертавање и сл).

„ Становање са пословањем

(...)У зонама **вишепородичног становања** могуће је планирати пословне садржаје који не угрожавају становање: све кварталне делатности (образовање, здравство, наука, информатичка делатност, социјална заштита) и неке терцијалне делатности (трговина на мало, угоститељство, туризам, услуге).

При планирању пословних садржаја у оквиру намене становања примењују се нормативи и критеријуми за конкретну врсту пословања, усклађени са структуром околног типа становања”.

„ Центри (општи и специјализовани)

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: (...) општеградске центре (...).

"Стари градски центар и Петроварадинска тврђава

Стари градски центар карактерише јединствен просторни, културни, историјски и географски идентитет, као и његове амбијенталне вредности, које су се слојевито допуњавале током дуге традиције града. (...) Цело подручје одликују сачувана урбана матрица и обликовне карактеристике објеката. Осим овог подручја Стари градски центар обухвата и контактне зоне заштићеног простора које обухватају Трг Младенаца, део Јеврејске улице, Трг галерија, Бановину са парковским окружењем, Дунавски парк, Рибљу пијаци и остале просторе који кохабитирају са традиционалним центром града”.

„Општеградски центри

Централне функције општег значаја

Осим зона центара издвајају се и специфичне централне функције у оквиру других намена. Њих чине садржаји намењени органима управе, месним заједницама, органима полицијске управе и служби противпожарне заштите, које је осим на локалитетима који су утврђени мрежом, могуће лоцирати на скоро свим просторима намењеним општеградским центрима, и другим наменама према условима дефинисаним за конкретне локације, могућностима њихове реализације и конкретним потребама ових служби, односно њихових корисника”.

„Центри

Општеградски центри

Општеградски центри су простори у којима су садржаји организовани у полифункционалне просторне целине. Становање је обавезан садржај општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору у блоковима мешовите намене је минимално 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

„Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени.“

Максимални индекс заузетости износи 50 %, максимални индекс изграђености је: 5 за пословне објекте, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе.

„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.“

„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.“

„Јавне службе

Планирани капацитети јавних служби дефинисани су мрежама карактеристичним за области: предшколског, основношколског и средњошколског образовања, високошколског образовања и ученичког и студентског стандарда, културе, здравствене и социјалне заштите. Сви капацитети нормирани су на основу важећих стандарда у овој области и одговарајућег су просторног распореда који је дефинисан у складу са садашњим и будућим потребама корисника. Сви постојећи комплекси јавних служби се задржавају и могућа су њихова проширења у складу са нормативним вредностима које важе за конкретну област. Могуће је и дислоцирање постојећих комплекса у складу са потребама корисника.

Поред локација јавних служби које су предвиђене мрежама и представљају минимум потребних капацитета, у свим областима, а поготово у области образовања и здравства, присутан је значајан удео приватног сектора. Изградња објеката јавних служби које се остварују кроз партнерство приватног и друштвеног сектора или приватног сектора самостално, по правилу је изван утврђене мреже, а у складу са плановима детаљније разраде. Могућа је изградња објеката и комплекса јавних служби у оквиру компатибилних намена и ван утврђене мреже.

Позиције планираних комплекса утврђених мрежом могу се дислоцирати искључиво у оквиру подручја које опслужују, а у складу са плановима детаљније разраде”.

„Образовање

(...)

У циљу обезбеђења рада средњих школа у складу са одговарајућим нормативима, поред постојећих комплекса, мрежом је утврђено додатних шест локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 13 „Мрежа објеката средњих школа“).

„Култура

Нови Сад остварује свој значај као културни центар на покрајинском и локалном нивоу. Ова вишезначност огледа се у богатој традицији и културном наслеђу подручја.

(...)

Као институције од локалног значаја издвајају се: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, као и сви постојећи галеријски простори (Галерија Матице Српске, Спомен збирка Павла Бељанског, Галерија ликовне уметности, поклон збирка – Рајка Мамузића и др.), који сагласно свом значају имају могућност за развој у складу са потребама. Недостајући садржај галерије савремене уметности потребно је планирати на простору који одговара функцији комплекса.

Културне станице су објекти у намени културе, образовања, градских центара, пословања и других намене за потребе локалне заједнице. Културне станице се пре свега оријентишу на локалну заједницу, а основне делатности обухватају културу, уметност, друштвени активизам, а могуће пратеће и допунске делатности су пословање и угоститељство. Културне станице се могу планирати у свим деловима града у складу са просторним могућностима. При избору локалитета, предност треба дати постојећим објектима, а пре свега објектима градитељског наслеђа, који су по правилу, од значаја за локалну заједницу.

Здравствена заштита

На примарном нивоу у Новом Саду, здравствена заштита се спроводи у следећим установама: Дому здравља „Нови Сад“, Апотекарској установи „Нови Сад“, Заводу за хитну медицинску помоћ „Нови Сад“, Заводу за здравствену заштиту студената, Заводу за здравствену заштиту радника и Диспанзеру за саобраћајну медицину „Сигнал“. Поред постојећих установа чије је проширење могуће у оквиру постојећих комплекса у складу са важећим нормативима, планирана је изградња додатних капацитета домова здравља, односно здравствених станица предвиђених за ову намену”.

„Категоризација зелених површина

Категорије зелених површина су:

- **градско зеленило** – паркови, скверови, зеленило улица, зеленило стамбених блокова, зеленило у оквиру других намена и заштитни зелени појасеви у градском ткиву, зеленило у оквиру намене породичног становања;

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 код бензинске пумпе у Улици Максима Горкоги 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.

Зеленило улица

На територији града постоје различити типови дрвореда: по положају (једностранни, двостранни, дрвореди средином саобраћајнице), по структури (једноредни, дворедни и вишередни), по броју врста у дрвореду (хомогени и хетерогени), по композицији (дрвореди са травнатим површинама и другим биљним елементима).

Примарне саобраћајнице са четвороредним дрворедима и пратећим зеленилом (травњак, шибље) оствариће повезивање зеленила града у систем. Секундарне саобраћајнице (сем у неким деловима старог центра) у својим попречним профилима садржаће обостране дрвореде. Све површине мирујућег саобраћаја треба да садрже високо зеленило.

Озелењени простори испред карактеристичних објеката, шири простори око вишепородичног становања као и мале предбаште стамбених објеката допуњују улично зеленило. Скверови, раскрснице, саобраћајне петље, места су декоративног и функционалног обликовања.

Постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену дотрајалих стабала.

Од посебног значаја је линијско зеленило саобраћајница, а посебно оних које воде ка Дунаву, јер имају функцију повезивања центра града са обалом. Најзначајнији коридори су: ... дрворед у Улици Максима Горког, ...

Зеленило стамбених блокова

То су зелене површине подигнуте непосредно око стамбених објеката или јавних зграда које са њима композиционо чине једну целину.

Задатак ове категорије је да колико је могуће осигура амбијент зеленила, који је веома потребан колико са естетске толико и са биолошке стране.

Унутар стамбених блокова ће се подизати повезане зелене површине у циљу заштите становања од саобраћаја и других утицаја.

Дворишта затворених блокова треба решавати формирањем целина, ако је могуће што већих површина.

Простор унутар блока треба оплеменити зеленилом које поред естетских има изражене и друге функције: социјалне, заштитне, здравствене, рекреационе и др.

На крајњим етажама планираних подземним гаражама, обавезна је примена полуинтензивних или интензивних зелених кровних вртова, а на планираним објектима вишепородичног становања примена екстензивних зелених кровова.

„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”.

„Правила обликовања простора

Обликовање је саставни део укупног процеса развоја града и његове просторне трансформације, те се као динамички процес може пратити на свим просторним нивоима: од макроцелина, потеса, па све до микро простора и појединачних објеката”.

„Опште смернице обликовања

Опште смернице обликовања дефинишу правце за равномерно обликовања града у целини и подразумевају:

- задржавање степена опште изграђености,
- очување наслеђене урбане матрице и просторних релација између објеката укључујући елементе вертикалне и хоризонталне регулације,
- очување квалитетне архитектуре и просторних зона,
- очување јавних и јавних зелених простора и интегритета њиховог просторног окружења и сагледивости,
- очувања репера и визура, посебно вредних и препознатљивих архитектонских остварења (Петроварадинска тврђава, архитектонски вредних грађевина и друго) и природног окружења (Фрушка гора, паркови, Дунав и канали),
- (...)”

„Повезивање простора

Лепо уређени јавни простори у систему густо изграђених урбаних блокова веома доприносе квалитету простора. Из тог разлога, њихово повезивање у мрежу од великог је значаја за обликовање града”.

„Очување визура

Формирање визура се постиже визуелним и просторним повезивањем јавних простора адекватним планирањем вертикалне регулације у свим значајним деловима града”.

„Очување архитектонских и природних вредности

Подручја са изузетним архитектонским и природним вредностима су дефинисана као зоне заштите, урбанистичко-архитектонских и природних вредности. Ван ових простора, постоје и појединачне групе вредних објеката и квалитета природне средине који у процесу планирања морају имати улогу репера код коначног обликовања тих зона.”

„Правила спровођења

Како би се обезбедили плански елементи за очување, унапређење постојећих и стварање нових просторних квалитета дефинисана је типологија зона утврђених по степену просторних интервенција и то:

- Зоне заштите,
- зоне завршених целина,(...)

Елементи обликовања које треба дефинисати у даљој планској разради су:

- висина објеката (спратност, висинске коте и друго),
- начин изградње објекта на парцели (блокови ивичне изградње у прекинутом или непрекинутом низу, блокови слободностојећих објеката или њихова комбинација),
- архитектонско обликовање објекта (дефиниција препуста, елемената архитектонике, крова, начин осветљења поткровља и друго),
- обликовање и уређење слободних (неизграђених) делова парцеле,
- обликовање јавних и зелених површина (простора),
- режим коришћења јавних простора (ранг саобраћајнице, начин решавања паркирања, токови пешачког и бициклистичког саобраћаја и друго).

Правила за нову изградњу у већ формираним градским зонама (зоне заштите, зоне завршених целина,...) треба да буду јасно и прецизно дефинисана како би се новим интервенцијама очувао и побољшао постојећи квалитет обликовања простора”.

„Зоне заштите

Зоне заштите су зоне заштићених просторно културно-историјских целина и зоне урбанистичке заштите посебно вредних амбијената. Основна смерница је детаљно и прецизно утврђивање правила уређења и грађења за све нове интервенције у простору, односно у складу са планираним режимом заштите ако је зона формално заштићена. Поред заштићених просторно културно-историјских целина, у ове зоне спадају традиционалне зоне града (Потес Јеврејска улица – Футошка улица са окружењем, део Роткварије, Мали Лиман, Стари Мајур, центар Новог Мајура, центар Сремске Каменице и друге. У зонама урбанистичке заштите, у циљу очувања аутентичних културно-историјских и амбијенталних вредности града, дефинисаће се услови за задржавање постојећих квалитетних објеката и уличних потеса, и јавних површина.”

„Зоне завршених целина

Зоне завршених целинасу они делови града чија је урбанистичко-архитектонска реализација и обликовање завршено. Основна смерница за нове интервенције је просторно усклађивање и квалитетно уклапање са постојећим начином и правилима изградње и подизање општег квалитета јавних простора.

За све зоне је карактеристично да имају препознатљиву урбанистичко-архитектонску структуру, па је даљом планском разрадом обавезно очување просторних карактеристика и квалитета амбијената по принципу хармонизације – уклапања у затечено урбано ткиво. Пажљиво дефинисаним условима уређења и грађења допринеће се очувању и унапређење достигнутог степена квалитета ових простора”.

„Зелене површине

- Заступљеност зеленила у оквиру **општеградских центара** је минимум 30 % површине парцеле. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.
- У оквиру слободних и зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа).
- Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора”.

„Зеленило стамбених блокова

- Простор унутар блока треба оплеменити зеленилом које поред естетских има изражене и друге функције: социјалне, заштитне, здравствене, рекреационе и др.
- На крајњим етажама планираних подземних гаража, обавезна је примена полуинтензивних или интензивних зелених кровних вртова, а на планираним објектима вишепородичног становања примена екстензивних зелених кровова”.

„Паркирање

- У плановима детаљне разраде, приликом дефинисања услова о потребном броју паркинг-места на парцелама, дефинисати да се паркирање решава обележавањем паркинг-места, а не изградњом гаражних места (бокова). Такође треба оставити могућност за формирање паркинга и са тзв. „перфорираним плочама”, или сл. елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.“

„Јавне службе

Образовање

У области образовања дефинисане су следеће норме, односно параметри:

Максимална спратност објеката у области образовања дефинисана је на следећи начин:

- средње школе П+2, уз могуће одступање од једне етаже у сутерену, уз услов да та етажа буде пројектована искључиво за пратеће садржаје, а не за боравак деце и наставног особља.

Максимални индекс заузетости за комплексе средњошколског образовања износи око 50 % за постојеће комплексе.

Табела: **Нормиране вредности за средње школе”**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
7,5	25

„Правила обликовања простора

Правила спровођења

Зоне заштите

Зоне заштите су зоне заштићених просторно културно-историјских целина и зоне урбанистичке заштите посебно вредних амбијената. Основна смерница је детаљно и прецизно утврђивање правила уређења и грађења за све нове интервенције у простору, односно у складу са планираним режимом заштите ако је зона формално заштићена. У зонама урбанистичке заштите, у циљу очувања аутентичних културно-историјских и амбијенталних вредности града, дефинисаће се услови за задржавање постојећих квалитетних објеката и уличних потеса, и јавних површина.

За посебно значајне локалитете и просторно веће зоне препоручује се разрада урбанистичко-архитектонским конкурсом”.

Од утицаја на израду Плана је важећи **План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду** („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 40/11, 30/12 - исправка, 45/15, 63/15, 9/16, 19/16, 34/17, 21/18, 22/19, 23/19- др. план, 50/19 ,9/20 ,63/20, 64/20 ,5/21, 28/21-др. план, 33/21, 42/22, 20/23 и 10/24)(у даљем тексту: важећи План генералне регулације), и важећи **План детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду** („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 82/16 и 35/23), **План детаљне регулације блока „Раднички универзитет” у Новом Саду** („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 36/06 и 43/22).

Правила која су утврђена овим документима биће од утицаја приликом утврђивања нових правила уређења и грађења у Плану како би се омогућио континуитет планирања развоја обухваћеног простора.

3.2. Правни основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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, 62/23 и 91/25) и Одлуци о изради Плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 24/26) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XVII седници, 13. маја 2026. године.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом

Постојеће стање, потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом је резултат неколико фактора: локацијског (положај у зони ширег градског центра Новог Сада), функционалног (разноврсне централне функције, специфично становање у вилама и друго), грађевинског фонда (објекти квалитетне архитектуре из 19. и 20. века) и квалитетног јавног градског простора. Комбинација ових фактора је резултирала реалативно добрим стањем објеката и јавних простора који су и квалитетно одржавани.

Простор у обухвату Плана чине четири специфичне целине: Железничка улица, Булевар Михајла Пупина и Улица Максима Горког са својим залеђима, и блок вила око Улице Васе Стајића. Свака од ових целина има другачије просторне потенцијале и ограничења за даљи развој.

Целину која обухвата Железничку улицу, Трг младенаца, улице Народних хероја и Петра Драпшина чини низ стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката спратности од П+1+Пк до П+5, вредне архитектуре 19. и 20. века. Потенцијал ове целине је могућност за ограничену замену објеката, односно нову изградњу на више појединачних локалитета.

Парна страна Булевара Михајла Пупина обухвата низ пословних, и објеката управе спратности од П+3 до П+7, изграђених углавном током 1960-их година. Објекти су у добром стању али функционално застарели недостатком гаражног и паркинг простора.

Парна страна Улице Максима Горког обухвата низ објеката просечне спратности П+4, намењених вишепородичном становању средњих густина, саграђених у периоду од Првог светског рата до краја 1960-их, уз неколико изузетака. У овој целини постоји неколико појединачних локалитета на непраној страни Улице војвођанских бригада на којима је могућа замена објеката.

Блок вила око Улице Васе Стајића обухвата више блокова слободностојећих вила, спратности од П+Пк до П+3 (изузетно П+4), намењених породичном и вишепородичном становању. Парну страну улице чини непрекинути низ објеката вишепородичног становања спратности од П+1+Пк до П+5. Основна карактеристика и

потенцијал ове целине је квалитетна грађена структура у јединственом урбанистичком контексту.

4.2. Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом окружено је следећим улицама:

- са севера, део Улице Петра Драпшина и Булевар Михајла Пупина;
- са истока, улицама Жарка Зрењанина и Стражиловском;
- са југа, Улицом Максима Горког и
- са запада, улицама Железничком, Лазе Костића, Петра Драпшина и Васе

Пелагића.

Булевар Михајла Пупина је по рангу саобраћајница „магистрала“, а улице Жарка Зрењанина и Максима Горког „главне саобраћајнице“. Ове саобраћајнице чине део примарне градске мреже којима се одвија и јавни превоз путника.

Секундарну уличну мрежу чине сабирне и приступне улице, а формиране су од старе уличне матрице.

Ширина појаса регулација свих постојећих улица реализовани су у свом пуном профилу. У оквиру појаса регулације свих улица постоје изграђени коловози и тротоари, а бициклическе стазе постоје само у Улици Максима Горког. С обзиром на високо учешће бициклическог саобраћаја у Новом Саду, значајан је недостатак бициклическе стазе на Булевару Михајла Пупина и Стражиловској улици.

Паркирање путничких аутомобила обезбеђује се у оквиру индивидуалних парцела и уличним паркинзима, али је евидентан недостатак паркинг места. На обухваћеном простору постоји паркинг гаража у унутрашњости блока у залеђу Трга царице Милице.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом врши се преко постојеће водоводне мреже која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа изграђена је на Булевару Михајла Пупина, Булевару Ослобођења и у Улици Максима Горког са профилима од Ø 150 mm до Ø 600 mm.

У осталим постојећим улицама изграђена је секундарна водоводна мрежа.

Постојећа водоводна мрежа својим капацитетом задовољава потребе за водом корисника простора, а и знатно ширег подручја имајући у виду да се ради о примарним цевоводима.

Одвођење отпадних и атмосферских вода врши се преко заједничке канализационе мреже, а све у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа изграђена је на Булевару Михајла Пупина, Булевару Ослобођења и у Улици Максима Горког.

У свим осталим улицама постоји секундарна канализациона мрежа профила од Ø 250 до Ø 600 mm.

Изграђена канализациона мрежа својим капацитетом задовољава потребу одвођењем отпадних и атмосферских вода.

Електроенергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација и топлификациона мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и енергетски и телекомуникациони објекти, трансформаторске станице и улични телекомуникациони ормари чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења.

4.3. Оцена стања зеленила

Зелени фонд на простору у обухвату Плана у највећој мери чине улично зеленило и унутарблоковске, мање уређене зелене површине са мањим групацијама или солитерним стаблима високе вегетације.

У оквиру регулација улица формирани су дрвореди од адекватних лишћарских врста, усклађених са ширином и садржајем попречног профила улице. Значајан је обновљен дрворед дуж Булевара Михајла Пупина.

Постојећи Трг младенаца обogaћен је декоративном партерном вегетацијом (жбунасте врсте у комбинацији са сезонским цвећем).

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде Плана је пажљиво преиспитивање правила у важећој планској документацији, и утврђивање нових правила уређења и грађења за постојеће и нове објекте на појединачним локалитетима. Пажљиво утврђивање правила је посебно неопходно у урбанистички и архитектонски вредним, просторно завршеним целинама које су од значаја за Нови Сад, а које ће бити обухваћене Планом.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Концепт просторног уређења се базира на континуитету досадашњег начина планирања који подразумева очување постојеће урбане матрице, реализацију раније планираних објеката на појединачним парцелама које нису реализовани у претходном периоду, задржавање постојећих архитектонски вредних објеката и даље уређење јавних простора у планском обухвату, махом просторно завршених целина.

Простор у обухвату Плана је намењен за површине јавних намена (предшколска установа, средња школа, установа здравства, објекти управе, народна банка, установе културе, зелене површине и саобраћајне површине) и површине осталих намена (општеградски центар, вишепородично становање високих густина, вишепородично становање средњих густина, породично становање и гаража). Зона Трга галерија са три установе културе је заштићена као споменик културе.

Планом је обухваћен југоисточни део традиционалног градског центра, који је историјски формиран око Железничке улице, а током 20. века и око Улице Максима Горког и Булевара Михајла Пупина, а који карактеришу урбанистички блокови изграђени објектима у непрекинутом низу. У југоисточном делу обухвата налази се више урбанистичких блокова слободностојећих објеката-вила између улица Васе Стајића и Војвођанских бригада. У овим процесима просторног формирања, цело подручје је готово потпуно завршена целина, уз неколико појединачних локалитета и мањих потеса у којима је могуће планирати нову изградњу, неопходним уклапањем са суседним објектима.

6.2. Прелиминарни биланс површина

Р.бр.	НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)
1.	Општеградски центар	8,22
2.	Вишепородично становање високих густина	3,2
3.	Вишепородично становање средњих густина	3,23
4.	Породично становање	0,73
6.	Предшколска установа	0,5
7.	Средња школа	0,6
8.	Установа здравства	0,24
9.	Објекти управе	0,25
10.	Народна банка	0,1
11.	Установа културе	0,44
12.	Гаража	0,14
13.	Зелене површине	0,02
14.	Саобраћајна површина	8,33
Укупно		26,00

6.3. Концепт уређења зелених површина

Простор у обухвату Плана је намењен за површине јавних намена (предшколска установа, средња школа, установа здравства, објекти управе, народна банка, установе културе и зелене површине) и површине осталих намена (општеградски центар, вишепородично становање високих густина, вишепородично становање средњих густина, породично становање и гараже). У оквиру свих ових намена планираће се адекватно озелењавање у складу са просторним потенцијалима, обзиром да је реч о већ реализованим објектима, са околним уређењем.

Постојећу квалитетну вегетацију на простору у обухвату Плана обавезно задржати и заштитити адекватним техничко-технолошким мерама приликом извођења радова.

Дуж саобраћајница задржаће се постојећа квалитетна вегетација, а на местима где је то потребно, планираће се допуна дрвореда, у складу са садржајима попречних профила саобраћајнице. Потребно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

Сви паркинг простори треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације.

Постојеће зеленило у оквиру образовних установа и установе здравства неопходно је валоризовати и задржати најквалитетније примерке, уз планирање додатног озелењавања у складу са просторном организацијом и потребама корисника.

Прилази и улази у објекте Управе, Народне банке Србије, као и установа културе биће наглашени декоративном вегетацијом у жардинијерама.

Уређене зелене површине планираће се у пејзажном стилу. Поред зеленила, планираће се и поставка пешачких комуникација и урбаног мобилијара. На Тргу галерија и Тргу царице Милице, планираће се допуна постојеће вегетације.

Партерно уређене зелене површине на Тргу младенаца задржаће се и допунити новом партерном вегетацијом у складу са досадашњим начином уређења.

Озелењавање окућница планираће се у пејзажном стилу уз одговарајуће параметре за ову намену.

Уређење зелених површина у оквиру блокова вишепородичног становања и општеградског центра базираће се на формирању зелених простора за одмор, кроз поставку пешачких комуникација, адекватног урбаног мобилијара и допуну постојећег зеленог фонда новом квалитетном вегетацијом.

Избор вегетације за озелењавање комплетног простора у обухвату Плана треба да се базира већином на аутохтоним врстама дрвећа и шибља, али је потребно увести и мањи проценат декоративне високе и ниске вегетације, као и разнолики цветни асортиман.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Концептуалним решењем претежно се задржава постојеће саобраћајно решење односно постојећа улична мрежа, као и решења из важећих урбанистичких планова на предметном простору.

У складу са важећим планским документима, предлаже се изградња сервисне саобраћајнице (Нова улица) између Улице Петра Драпшина и Железничке улице. Ова саобраћајница служила би за приступ подземним гаражама које се налазе испод планираних објеката у улицама Железничкој и Петра Драпшина.

Из северозападног дела Улице Павла Симића, предлаже се колско-пешачки прилаз којим се омогућава комуникација са унутрашњости блока.

У складу са важећим урбанистичким плановима, задржава се планирана гаража за путничке аутомобиле у блоку између улица Павла Симића, Васе Стајића и Трга младенаца.

Бициклистичке стазе планирају се на јужној страни регулације Булевара Михајла Пупина.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем са планираним проширењем. Планом ће се предвидети проширење мреже где се укаже потреба за тим. За постојећу мрежу која својим капацитетом или квалитетом цевног материјала не задовољава планске потребе планираће се реконструкција.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом предвиђених садржаја.

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем са планираним проширењем. Планом ће се предвидети изградња и доградња нове мреже, уколико се укаже потреба за тим, а све у складу са планираним уређењем простора.

Постојећа и планирана мрежа својим капацитетом омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање свих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица (ТС) и пратеће електроенергетске мреже. Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама објеката, на одређеним локацијама.

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у вреловодној мрежи и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће проширењем постојеће вреловодне мреже и изградњом прикључака до објеката.

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим

потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће мреже до будућих садржаја на подручју, као и изградња нове уличне мреже. Планом ће се такође дефинисати и услови за постављање уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл.

8. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

8.1. Заштита градитељског наслеђа

На подручју у обухвату Плана налазе се четири појединачно заштићена културна добра – споменици културе.

1. ГАЛЕРИЈА МАТИЦЕ СРПСКЕ, на Тргу галерија број 1. Културно добро је утврђено: Одлуком о проглашењу за непокретно културно добро број 6-69/92-I-9 од 24. маја 1992. године, „Службени лист Града Новог Сада”, број 17/92, Одлуком о исправци Одлуке о проглашењу број 6-69/92-I-9 од 16. новембра 1992. године, „Службени лист Града Новог Сада”, број 19/92. и Решењем о утврђивању мере заштите зграде и околине број 6-67/94-I-9 од 19. маја 1992. године, „Службени лист Града Новог Сада”, број 9/94.

2. ГАЛЕРИЈА СПОМЕНЗБИРКЕ „ПАВЛЕ БЕЉАНСКИ”, на Тргу галерија број 2. Културно добро је утврђено: Одлуком о проглашењу број 6-69/92-I-9 од 24. маја 1992. године, „Службени лист Града Новог Сада”, број 17/92, Одлуком о исправци Одлуке о проглашењу број 6-69/92-I-9 од 16. новембра 1992. године, „Службени лист Града Новог Сада”, број 19/92 и Решењем о утврђивању мере заштите зграде и околине број 6-67/94-I-9 од 19. маја 1992. године, „Службени лист Града Новог Сада”, број 9/94.

3. ЗГРАДА ГАЛЕРИЈА ПОКЛОН ЗБИРКЕ „РАЈКО МАМУЗИЋ” у Улици Васе Стајића број 1. Културно добро је утврђено: Одлуком о проглашењу број 6-69/92-I-9 од 24. маја 1992, „Службени лист Града Новог Сада”, број 17/92, Одлуком о исправци Одлуке о проглашењу број 6-69/92-I-9 од 16. новембра 1992. године, „Службени лист Града Новог Сада”, број 19/92 и Решењем о утврђивању мере заштите зграде и околине број 6-67/94-I-9 од 19. маја 1992. године, „Службени лист Града Новог Сада”, број 9/94.

4. ЗГРАДА МАТИЧАРСКОГ ЗДАЊА на Тргу младенаца број 7. Културно добро је утврђено Одлуком 05 број 633-2659/97-10 од 22. јула 1997. године, „Службени гласник РС”, број 37/97.

5. НАДГРОБНИ СПОМЕНИК АРМЕНСКЕ ПОРОДИЦЕ ЧЕНАЗИ, Булевар Михајла Пупина. Културно добро је утврђено Одлуком 05 број 633-2655/97-10 од 22. јула 1997. године, „Службени гласник РС”, број 37/97 и Одлуком о изменама бр. 633-2659/97-27 од 20. фебруара 1998. године, „Службени гласник РС”, број 8/98.

Мере заштите дефинисаће се у нацрту Плана, а на основу мера и услова које ће прописати надлежна институција заштите.

8.2. Заштита природних добара

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да се на простору у обухвату Плана налазе:

- Споменик природе „Стабло копривића у Улици Мирослава Антића у Новом Саду“ („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 59/2019) и
- Споменик природе „Стабло тисе у Улици Мирослава Антића у Новом Саду“ („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 59/2019).

У складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе дефинисаће се мере заштите природних добара, као и ограничења која ће утицати на коначно планско решење.

8.3. Заштита животне средине

Услови и мере заштите животне средине утврдиће се на основу постојећих урбаних вредности, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота, решавања проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

Мере заштите животне средине дефинисаће се у складу 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) и др. Важећом регулативом из ове области.

Приликом извођења радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових треба водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Сви радови и заштитне мере морају бити у складу са прописима за изградњу објеката.

У складу са важећом законском регулативом, планом ће се дефинисати мере заштите ваздуха, вода, земљишта, као и мере заштите од буке.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се планским решењем, планираним садржајима, простор на подручју Плана остварити хармонични односи између постојећих објеката и блокова у окружењу који су заштићени у оквиру просторне културно-историјске целина, те да ће се створити услови за реализацију планираних садржаја.

Дефинисањем правила уређења и грађења планираних намена, посебно за заштићена културна добра и њихово окружење, зоне од амбијенталних вредности, омогућиће се реализација у складу са новом власничком структуром и потребама постојећих корисника простора, без нарушавања концепта просторног уређења утврђеног претходним планским решењем и Одлуком о заштити.

Имплементацијом планских решења омогућиће се реализација планираних садржаја.