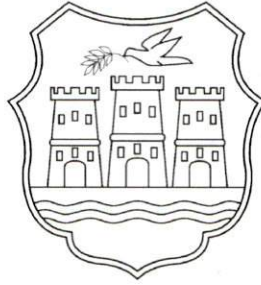


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ
БУЛЕВАРА ЈАШЕ ТОМИЋА, ГАГАРИНОВЕ УЛИЦЕ, БУЛЕВАРА
КРАЉА ПЕТРА I, РУМЕНАЧКЕ УЛИЦЕ И УЛИЦЕ ПАРИСКЕ
КОМУНЕ У НОВОМ САДУ

- Елаборат за рани јавни увид -

НОВИ САД, јун 2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ“
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.5/25

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ
БУЛЕВАРА ЈАШЕ ТОМИЋА, ГАГАРИНОВЕ УЛИЦЕ, БУЛЕВАРА
КРАЉА ПЕТРА I, РУМЕНАЧКЕ УЛИЦЕ И УЛИЦЕ ПАРИСКЕ
КОМУНЕ У НОВОМ САДУ**

- Елаборат за рани јавни увид -

ДИРЕКТОР
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.5/25

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Ивана ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Ивана ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маст. инж. геод.

Никола ПАНЦИЋ, маст. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, маст. инж. грађ.

Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.

Бранислава МИЛАДИНОВИЋ, маст. инж. пејз. арх.

Соња БЈЕЛОБАБА, маст. инж. заштите животне средине

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Ивана ОЖВАТ, арх. техн.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

страна

1. УВОД.....	1
2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	1
3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	2
3.2. Плански основ за израду Плана.....	2
3.3. Планови од утицаја на простору у обухвату Плана.....	2
3.4. Смернице за израду Плана из Генералног урбанистичког плана.....	2
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА.....	6
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	6
4.2. Оцена стања зеленила.....	7
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	8
5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ.....	9
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА.....	9
6.1. Концепт просторног уређења.....	9
6.2. Нумерички показатељи.....	10
6.3. Концепт уређења зелених површина.....	11
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА.....	12
7.1. Саобраћајна инфраструктура.....	12
7.3. Водна инфраструктура.....	12
7.4. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	12
8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	12
8.1. Заштита природних и културних добара.....	13
9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	13

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа

размера

1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године Карта број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора.....	A3
2. Обухват планског подручја.....	A3
3. Концепција планског решења.....	A3

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ
БУЛЕВАРА ЈАШЕ ТОМИЋА, ГАГАРИНОВЕ УЛИЦЕ, БУЛЕВАРА
КРАЉА ПЕТРА I, РУМЕНАЧКЕ УЛИЦЕ И УЛИЦЕ ПАРИСКЕ
КОМУНЕ У НОВОМ САДУ**

- Елаборат за рани јавни увид -

1. УВОД

Планом генералне регулације блокова између Булеvara Јаше Томића, Гагаринове улице, Булеvara краља Петра I, Руменачке улице и Улице Париске комуне у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухватиће се простор који се налази у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I. Планом ће се обухватити око 20,50 ha.

С обзиром на то да важећа планска документација за предметни простор датира из 2004. године, а да су накнадно усвојени планови вишег хијерархијског реда, потребно је ускладити План са новом планском документацијом и преиспитати правила уређења и изградње у циљу лакшег спровођења.

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

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

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је осовинска тачка број 379t на пресеку осовина Булеvara Јаше Томића и Гагаринове улице. Од ове тачке, граница у правцу запада прати осовину Булеvara Јаше Томића до осовинске тачке број 1030t. Даље, граница скреће у правцу југа, прати осовину улице Париске комуне до осовинске тачке број 3369t, затим граница скреће у правцу запада, прати осовину улице Јована Храниловића до осовинске тачке број 567t. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Јована Храниловића до осовинске тачке број 559t, затим граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Руменачке улице до осовинске тачке број 728t. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Булеvara краља Петра I до осовинске тачке број 714t. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Гагаринове улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом ће се обухватити око 20,50 ha.

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

3.1. 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).

3.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор намењен вишепородичном становању, општеградским центрима, разноврсним јавним службама (средња школа), гробљу и саобраћајним површинама.

3.3. Планови од утицаја на простору у обухвату Плана

1 - План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19 и 43/19) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је предметни простор намењен за вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк - П+3+Пк), вишепородично становање великих густина (П+4+Пк - П+6+Пк), општеградске и линијске центре (П - П+18), средњу школу, основну школу, здравствену установу, гробље и саобраћајне површине и

2 - План детаљне регулације блокова између Булевара Јаше Томића, Гагаринове улице, Булевара краља Петра I, Руменачке улице и улице Париске комуне у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 14/04) (у даљем тексту – План детаљне регулације), којим је предметни простор намењен за вишепородично становање од П+4+М до П+12 (постојеће) и П+2+Пк (планирано), дечију установу, основну и средњу школу, здравствену установу, гробље, пословање, заједничке блоковске и саобраћајне површине.

3.4. Смернице за израду Плана из Генералног урбанистичког плана

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.

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		
	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%	

Општеградски центри

„Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организovati 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.“

„Јавне службе

Улога Новог Сада као центра од покрајинског и републичког значаја огледа се, између осталог, и у области јавних служби које, као пратећи садржаји, знатно утичу на квалитет живота.

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.

Основ за реализацију јавних служби је план детаљне регулације, план генералне регулације или урбанистички пројекат.

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

Образовање

Друштвена брига о деци условљава да се планира мрежа предшколских установа за 70% обухвата деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију и 100% деце узраста пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм). Удео деце овог узраста у укупном становништву износи око 10,5%, те је у складу са тим потребно димензионисати потребне капацитете у плановима детаљније разраде. Максимални индекс заузетости за комплексе

предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи око 40% за планиране, односно око 50% за постојеће комплексе.

Табела број 14: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5	25	650

Подручна основна школа се организује на 2–3,5 хиљаде становника, потпуна основна школа на 3–10 хиљада становника. Утврђена је и обавеза организованог превоза (школски аутобус) за растојања преко 1.500 m. Оптимална величина основне школе је 700–800 ученика, односно 24 одељења. Најмања површина подручне основне школе износи 0,5 ha а потпуне основне школе 1 ha.

Табела број 15: **Нормиране вредности за средње школе**

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

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Предметно подручје налази се у централном делу Града Новог Сада.

Простор који ће се обухватити Планом налази се северно од Булевара краља Петра, јужно од Булевара Јаше Томића, и између улица Гагаринове и Париске комуне.

Читав простор је изграђен, али није приведен до краја намени у складу са важећом планском документацијом.

Издвајају се два различита вида вишепородичног становања: реализовано вишепородично становање великих густина и планирано, вишепородично становање средњих густина.

Осим изградње која је изведена на основу Измена и допуна плана генералне регулације (у југозападном делу обухвата Плана), започета је и урбана трансформација простора из породичног у вишепородично становање на основу важећег планског докумената.

Реализовано вишепородично становање великих густина обухвата северни и западни део подручја плана, односно блок уз Булевар Јаше Томића, блок источно од Улице Париске комуне и блок западно од Улице Париске комуне.

Већина ових објеката је надограђена. Објекти су постављени у блоковима, са већим уређеним слободним површинама између њих, формирајући отворене или полуотворене просторе – заједничке блоковске површине.

Спратност објеката, у оквиру зоне која је намењена за **вишепородично становање средњих густина**, у Улици Богобоја Атанацковића је Су+П+4+Пк а у Улици Паје Марковића Су+П+3+Пк. У оквиру овог блока, породично становање и даље преовладава.

У југозападном делу обухвата Плана налазе се изграђени објекти, у оквиру намене **општеградског центра**, спратности од По+П+6+ПС до 2По+П+12.

У крајњем северозападном делу обухвата Плана налази се пословни објекат спратности П.

Комплекс здравствене станице у Руменачкој улици, односно објекат који је предвиђен за надоградњу до П+2, још увек није реализован.

Русинско гробље, које се налази уз Булевар краља Петра I затворено је за нова сахрањивања.

Средња техничка школа „Јован Вукановић“ и Средња машинска школа налазе се на јединственом комплексу у југоисточном делу, између улица Гагаринове, Омладинског покрета, Паје Марковића и Булевара краља Петра I. Заостале парцеле породичног становања у северном и јужном делу блока, уз Улицу Паје Марковића, које се налазе у непосредној близини школа, ремете адекватну организацију школских садржаја у оквиру слободног простора.

Северно од блока у оквиру ког је почела реализација вишепородичног становања налазе се парцеле постојећег **породичног становања**, али и део **јавне површине** на којима се налазе нелегално изграђене гараже.

Дечија установа се налази у северном делу обухвата Плана, уз Булевар Јаше Томића. Постојећа спратност објекта је П+1 у централном делу, а крила објекта су спратности П. Објекат се налази на парцели под објектом.

4.2. Оцена стања зеленила

На простору који је у обухвату Плана зеленило је заступљено у највећој мери као блоковско зеленило, зеленило у форми дрвореда и зеленило у склопу гробља. На целокупном простору се налази значајан број лишћарског дрвећа које је у добром стању. Дрвореди су посебно важни за овај локалитет, и чине важан елемент за зелене површине у овом делу града стварајући везу са осталим категоријама зеленила, како унутар граница Плана, тако и са суседним површинама. Квалитетну вегетацију је неопходно сачувати и уклопити у нова решења.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру границе обухвата плана, у северном делу, налази се Булевар Јаше Томића. Унутар регулације булевара изграђен је коловоз ширине 14,0 m, са по две саобраћајне траке по смеру, разделним острвом, заштитним зеленилом и обостраним тротоаром и бицикличким стазама.

У јужном делу плана обухваћен је Булевар краља Петра I. У оквиру попречног профила овог булевара налази се изграђен коловоз ширине 14,0 m, са по две саобраћајне траке по смеру, заштитним зеленилом и једностраним тротоаром и бицикличким стазом.

У југозападном делу обухваћеног простора налази се Руменачка улица, у оквиру чијег попречног профила је изграђен коловоз ширине 14,0 m, са две саобраћајне траке по смеру, разделним острвом, појасом заштитног зеленила и обостраним тротоаром и бицикличким стазама.

Саобраћајну мрежу на обухваћеном простору чине постојеће секундарне и стамбене улице (Париске комуне, Богобоја Атанацковића, Паје Марковић, Омладинског покрета и Гагаринова).

Кроз Руменачку улицу, Булевар краља Петра I и Булевар Јаше Томића саобраћа знатан број линија ЈСП-а, што предметни простор чини добро повезаним са остатком града.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора решено је преко водоводног система Града Новог Сада. У свим постојећим улицама изграђена је секундарна водоводна мрежа. Примарна водоводна мрежа изграђена је на Булевару Јаше Томића, Булевару Краља Петра, улици Париске комуне и улици Стефана Митрова Љубише.

Постојећи систем задовољава потребе за водом постојећих корисника простора и представља добру основу за проширење мреже, а у складу са планираним садржајима.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко заједничког канализационог система Града Новог Сада. У свим постојећим улицама изграђена је секундарна заједничка канализациона мрежа. Постојећа примарна мрежа заједничких вода изграђена на Булевару Јаше Томића, Булевару Краља Петра, улици Омладинског покрета.

Постојећа канализациона мрежа задовољава потребе за одвођењем воде и представља добру основу за даље проширење мреже, а у складу са планираним садржајима.

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање просторних капацитета у сврху реализације планираних садржаја, а у складу са правилима усмеравајућег карактера и новим просторним решењима која су утврђена Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације.

План ће садржати нарочито: границу обухвата, 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, правила уређења и правила грађења за планирану намену, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Концепција уређења обухваћеног простора ће се по планираним наменама и садржајима, као и урбанистичким параметрима кретати у оквиру правила и услова усмеравајућег карактера која су дефинисана Генералним урбанистичким планом, уз уважавање капацитета и потреба корисника простора, али и самих потенцијала простора.

Простор који ће се обухватити Планом поделиће се на 6 урбанистичких блокова. Из геометрије постојећих и планираних саобраћајница произашла је подела ове целине на блокове, у оквиру којих ће се на следећи начин дефинисати намене:

- **БЛОК 1:** вишепородично становање великих густина, општеградски центри и здравствена установа;
- **БЛОК 2:** вишепородично становање великих густина и гробље;
- **БЛОК 3:** вишепородично становање средњих густина;
- **БЛОК 4:** основна школа;
- **БЛОК 5:** средња школа и
- **БЛОК 6:** вишепородично становање великих густина и предшколска установа.

Вишепородично становање великих густина (постојеће) доминантно је у блоковима 1, 2 и 6, и карактерише га спратност од П+4+М до П+9. Објекти су постављени у блоковима, са већим уређеним слободним површинама између њих, формирајући отворене или полуотворене просторе.

Ново вишепородично становање средњих густина ће се планирати у блоку број 3, између планиране основне школе и Русинског гробља. Планираће се изградња објеката по парцелама, заменом постојећих породичних објеката вишепородичним објектима спратности до П+2+Пк (П+3+Пк, уз одређене услове). Нови објекти ће се градити у низу, на начин да формирају затворени блок.

Дечија установа се налази у северном делу обухвата Плана, на Булевару Јаше Томића број 3. Постојећа спратност објекта је П+1 у централном делу и приземље у крилима. Планираће се изједначавање спратности целог објекта на спратност П+1. Планом ће се предвидети формирање комплекса дечије установе, на начин да ће се парцели под објектом припојити део парцеле заједничке блоковске површине.

У блоку број 4 планираће се комплекс основне школе, тако што ће се објединити све парцеле постојећег породичног становања са делом јавне површине (део парцеле број 4881/10).

Средња техничка школа „Јован Вукановић“ и Средња машинска школа налазе се на јединственом комплексу, у југоисточном делу обухвата Плана, између улица Гагаринове, Омладинског покрета, Паје Марковића и Булевара краља Петра I. Постојеће парцеле породичног становања објединиће се у јединствен комплекс намењен средњим школама. Планирана површина комплекса средњих школа је 4,98 ha. У оквиру комплекса дозволиће се доградња и нова изградња, до максимално дозвољене заузетости од 30%. Максимално дозвољена спратност биће до П+2.

Русинско гробље, које је затворено за нова сахрањивања, планираће се на комплексу који ће чинити парцеле бр. 4831 и 4832 КО Нови Сад I.

Комплекс здравствене станице, која се налази у Руменачкој улици број 102, планираће се на површини од 2.500 m², а спратност објекта ће се планирати до П+2.

6.2. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА	0,14
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА	7,87
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТРИ	0,65
УКУПНО:	8,66
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА	0,24
ОСНОВНА ШКОЛА	1,06
СРЕДЊА ШКОЛА	4,98
ЗДРАВСТВЕНА УСТАНОВА	0,25
ГРОБЉЕ	0,60
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	4,71
УКУПНО:	11,84
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА:	20,50

6.3. Концепт уређења зелених површина

Зелене површине у оквиру Плана састојаће се од зеленила у оквиру вишепородичног становања, општеградског центра, зеленило здравствене и образовних установа, као и зеленило у склопу гробља и улично зеленило. Квалитетну вегетацију је неопходно сачувати и уклопити у нова решења.

Озелењавање блокова вишепородичног становања и општеградских и линијских центара вршиће се у складу са наменом и просторном организацијом садржаја у оквиру блока. Обзиром да су ови блокови у великој мери већ дефинисани (реализовани), преиспитаће се могућност уређења микролокација које ће додатно оплеменисти простор зеленилом.

Озелењавање површина на парцелама намењеним за здравствену и образовне установе (предшколска установа, основна и средња школа) засниваће се на слободном стилу уређења, водећи рачуна да се не саде биљке које садрже отровне бобице, трнове и лако ломљиве гране, као и алергене биљне сорте. Одабир вегетације треба да чине претежно аутохтоне сорте лишћара, зимзелених или четинарских врста. У оквиру уређења зелених површина образовних установа потребно је планирати и простор за игру деце, уз поставку дечијег игралишта, пењалица, одморишта и слично.

Зелене површине које ће се планирати у оквиру гробља треба да се састоје од заштитног појаса ободом комплекса који ће имати улогу да изолије гробље од околних садржаја. Такође, зеленило ће се састојати од декоративне партерне вегетације и жбунастих биљних врста у комбинацији са лишћарском и четинарском вегетацијом које ће се планирати у складу са просторном организацијом на овом простору.

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Улице са широким профилима треба да садрже

двоструке двостране и зелене травнате траке. Уже улице треба да су озелењене дрвећем пирамидалних или кугластих форми. Постојеће дрвореде треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

Избор вегетације за озелењавање комплетног простора у обухвату Плана треба да се базира већином на аутохтоним врстама дрвећа и шибља.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру Нацрта плана дефинисаће се начин приступа парцели (број приступа, ширина и положај).

Паркирање свих врста возила, обезбедиће се на индивидуалним парцелама у складу са нормативима који ће се утврдити у Нацрту плана, а у складу са Генералним урбанистичким планом.

7.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем. Уколико се укаже потреба за доградњом водоводне мреже, иста ће се предвидети у нацрту плана. Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом будућих корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи систем. Уколико се укаже потреба за доградњом канализационе мреже, иста ће се предвидети у нацрту плана.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за водом будућих корисника простора.

7.4. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора ускладиће се сви облици коришћења простора у складу са потенцијалним могућностима и укупним

капацитетом и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних ефеката на животну средину.

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.

Делатности у оквиру планираних намена треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

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

На простору у обухвату Плана, дефинисаће се мере за успостављање ефикасног система за управљање отпадним материјама, а све у складу са условима надлежног предузећа (ЈКП „Чистоће“).

8.1. Заштита природних и културних добара

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на Планом обухваћеном простору нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

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

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се планским решењем, односно планираним садржајима, простор на подручју Плана успоставити равнотежа између постојећих објеката, и планираних блокова у окружењу.

Дефинисањем правила уређења и грађења за планиране намена, омогућиће се реализација у складу са стањем на терену али и новим захтевима корисника простора, без нарушавања концепта просторног уређења утврђеног претходним планским решењем.

Имплементацијом планских решења омогућиће се финална реализација планираних садржаја.