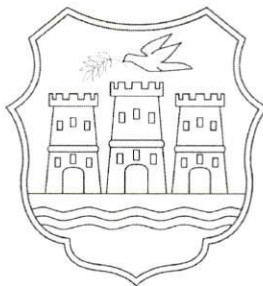


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 6099/1 и 6098 КО Нови Сад II)

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: 1.3.19/25

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 6099/1 и 6098 КО Нови Сад II)

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 ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр. 6099/1 и 6098 КО Нови Сад II):

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Branka Kovač



У Новом Саду, 13.07.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.19/25

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

Елаборат за рани јавни увид за
за Измене и допуне Плана генералне регулације простора у западном делу града на
подручју Телера у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 6099/1 и 6098 КО Нови Сад
II)

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Бранка КОРИЦА, маст. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод.

Никола ПАНЦИЋ, маст. инж. саобр.

Јована БАКМАЗ, дипл. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Бранислава МИЛАДИНОВИЋ, маст. инж. пејз. арх.

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

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник

Катарина БАЋОНСКИ, арх. техн.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

Јана ЋЕМРОВСКИ, техн. геод.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Град Нови Сад

САДРЖАЈ

	страна
1. УВОД	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА	1
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
3.1. Генерални урбанистички план-извод	2
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА	4
4.1. Оцена постојећег стања простора	4
4.2. Оцена стања зеленила	4
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре	4
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура	4
4.3.2. Водна инфраструктура	5
4.3.3. Енергетска инфраструктура	6
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	6
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА	6
6.1. Концепт просторног развоја	6
6.2. Биланс површина	7
6.3. Концепт озелењавања простора	7
6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре	8
6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре	8
6.4.2. Концепт водне инфраструктуре	8
6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	9
6.5. Заштита и унапређење животне средине, природних и културних добара	9
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	10

СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА:

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 Телепа у Новом Саду – План намене површина са режимима изградње	A3
1.3. Извод из Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду – План регулације површина јавне намене са парцелацијом	A3
2. Обухват планског подручја	1:1000
3. Концепција планског решења	1:1000

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА
НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 6099/1 и 6098 КО Нови Сад II)

- Елаборат за рани јавни увид -

1. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 6099/1 и 6098 КО Нови Сад II) (у даљем тексту: План) биће обухваћен простор који се налази у централном делу просторне целине Телеп, у урбанистичком блоку оивиченом улицама Тирила и Методија, Фејеш Кларе, Питагорином и Шарпланинском, намењеном предшколској установи и породичном становању.

Простор који ће бити обухваћен Планом чине целе катастарске парцеле бр. 6098, 6099/1 и 6104 КО Нови Сад II.

Предметни простор је важећим планским решењем намењен за предшколску установу и породично становање. Овим планом ће се пре свега преиспитати део површине јавне намене, тј. површине намењене за предшколску установу, јужно од парцеле 6098 на којој су реализовани објекти породичног становања.

Површина која ће бити обухваћена Планом износи 0,84 ха.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Одлуком о изменама Плана обухватиће се целе парцеле бр. 6098, 6099/1 и 6104 у Катастарској општини Нови Сад II, површине 0,84 ха.

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, 62/23 и 91/25).

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 6099/1 и 6098 КО Нови Сад II) донела је Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници од 29. јуна 2026. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 32/26.

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 породично становање.

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, 64/23 и 36/25) (у даљем тексту: важећи План генералне регулације) којим је овај простор намењен за предшколску установу и породично становање (до П+1+Пк). Важећим Планом генералне регулације такође је утврђено и да се простор који ће бити обухваћен Планом спроводи директном применом плана.

План ће бити израђен на основу усмеравајућих правила утврђених Генералним урбанистичким планом и у складу са правилима уређења и грађења која су дата важећим Планом генералне регулације за остатак простора урбанистичке целине у којој се предметни локалитет налази.

Извод из Генералног урбанистичког плана

„6. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ“

„6.1. Становање“

„6.1.1. Породично становање

За породично становање дефинишу се општа правила и критеријуми усклађени са карактеристикама и структуром стамбених подручја града, потребама становника и стандарда становања који се жели остварити, а у оквирима правила утврђених законским актима.

Табела број 10: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката породичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за грађевинску парцелу)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
Породично становање	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима	300	не услов - љава се	12	не условљава се	П до П + 1 + Пк	до 40	0,4–1,2 (1,5)
- објектима у прекинутом низу ¹⁾	200		10			до 50	
- двојни објекти	200		8			до 40	

1) Традиционална панонска кућа, породична кућа на граници према суседу.

Остали варијетети, ограничења површине и степен толеранције планираће се плановима генералне регулације. У оквиру једне урбане целине могу бити заступљена највише два типа породичног становања.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 600 m² бруто. Изузетно у зонама планираним за комфорнији вид породичног становања нето површина стамбеног објекта се не ограничава, али се оптимално усклађује са површином парцеле. Подручја на којима се примењује ово правило планираће се по правилу на сремској страни града, а тачно ће се дефинисати плановима генералне регулације.

Максимални број стамбених јединица у породичном становању је три (3), а у луксузним деловима породичног становања један (1). Приликом израде планова детаљније разраде у складу са конкретним условима простора, дефинисаће се мањи

број станова у односу на површину парцеле. На парцелама површине до 300 m² број стамбених јединица се ограничава на два (2).

Утврђује се минимално учешће зелених површина на парцели у намени породичног становања које износи 30%.

„6.4. Јавне службе“

„6.4.1. Образовање

У области образовања дефинисане су следеће норме, односно параметри:

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

- предшколске установе П+1 (изузетно П+2 у општеградском центру, на просторима већих густина и у оквиру наслеђених урбаних структура),
- основне школе П+2 и
- 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.

Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 10,5 % а деце основношколског узраста око 10 %. Максимални индекс заузетости за комплексе предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи око 40 % за планиране, односно око 50 % за постојеће комплексе.,,

Табела број 13: **Нормиране вредности за предшколске установе**

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	6,5	15–25

„

„6.6. Зеленило“

„Зелене површине у оквиру становања“

„У оквиру комплекса школских и предшколских установа, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају минимум 40 % површине комплекса.,,

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Простор који ће бити обухваћен Планом налази се у централном делу Телепа, у урбанистичком блоку број 456 који се налази између улица Ћирила и Методија, Фејеш Кларе, Питагорине и Шарпланинске. Простор предвиђен како за предшколску установу, тако и за породично становање, је готово у потпуности реализован. Део објеката породичног становања уз парцеле 6098 и 6107 реализован је на парцели дворишта предшколске установе и планирана је промена намене овог простора у породично становање. Простор у непосредном окружењу, уз Шарпланинску улицу намењен за основну школу, уз Улицу Ћирила и Методија намењен за породично становање и уз Питагорину улицу намењен за вишепородично становање средњих густина, је у претходном периоду у највећој мери реализован у складу са планском документацијом. Општеградски центар планиран уз источну границу обухваћеног простора, уз Улицу Фејеш Кларе није реализован.

На простору који се налази у обухвату овог Плана зеленило је заступљено у облику високог лишћарског зеленила, као и травнате површине. Потребно је урадити валоризацију зеленила и квалитетну вегетацију обавезно задржати и уклопити у ново решење.

Простор у обухвату Плана је комунално опремљен.

4.2. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом налази се у јужном делу града Новог Сада и окружено је Улицом Ћирила и Методија са северне стране, Улицом Шарпланинска са западне стране, Питагорином улицом са јужне стране и Улицом Фејеш Кларе са источне стране.

Улица Фејеш Кларе представља Главну градску саобраћајницу, док остале улице спадају у секундарну уличну мрежу. Улице Ћирила и Методија и Фејеш Кларе у оквиру својих попречних профила имају двотрачни коловоз намењен за одвијање двосмерног саобраћаја, тротоар и аутобуска стајалишта. Улице Шарпланинска и Питагорина, поред коловоза и тротоара, у оквиру својих попречних профила имају уличне паркинге. У Шарпланинској улици паркирање је обезбеђено под углом од 0°, док је у Питагориној улици паркирање обезбеђено под углом од 90° у односу на осу коловоза.

У улицама које формирају предметни урбанистички блок не постоје изграђене бициклистичке стазе.

4.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора решено је преко водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у улицама Ћирила и Медотија, Шарпланинској, Питагориној, Фејеш Кларе, са профилом Ø100 mm.

Постојећи водовод задовољава потребе за водом садашњих корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко заједничке канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Примарна канализациона мрежа изграђена је у улици Фејеш Кларе, и она је профила Ø1100mm. У осталим улицама реализована је секундарна заједничка канализациона мрежа.

Постојећа канализациона мрежа задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода тренутних корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже.

4.2.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и изграђена 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 оно ускладило са фактичким стањем на терену - реализованим објектима породичног становања на парцели 6098, чији се делови објеката налазе на парцели 6099/1 намењеној за предшколску установу. Планом ће се преиспитати планирана површина предшколске установе и парцеле породичног становања и утврдиће се нове границе

разграничења ових парцела, узимајући у обзир неометано функционисање предшколске установе, и задржавање постојећих реализованих објеката породичног становања. Планираним изменама важећег Плана генералне регулације ће се оптимизовати могућност реализације простора.

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

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Концепт просторног уређења простора у обухвату Плана базира се на очувању континуитета са утврђеним планираним садржајима и правилима уређења и грађења дефинисаним плановима вишег реда и плановима из претходног периода, као и на усклађивању са фактичким стањем на терену, 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 предшколску установу и породично становање. Предвиђено је да се део површине парцеле 6099/1 КО Нови Сад II која је важећим Планом генералне регулације намењена за јавну површину – предшколску установу, пренамени у површину остале намене – породично становање, и припоји постојећој парцели породичног становања 6098 КО Нови Сад II. Нацртом Плана ће се преиспитати параметри за уређење и изградњу за породично становање и предшколску установу који су дефинисани важећим Планом генералне регулације.

Концепт озелењавања простора

Зелене површине на овом простору планираће се у склопу породичног становања и предшколске установе. Квалитетну постојећу вегетацију је потребно задржати, а приликом одабира вегетације предност дати аутохтоним биљним врстама, изузев инвазивних и алергених сорти.

У дворишном делу окућница породичног становања, непосредно уз објекат, најчешће се формира кућни врт са полузасенченим простором за одмор. Предбашта као најдекоративнији део врта треба да садржи декоративно листопадно и четинарско

дрвеће, цветајуће шибље и пузавице. Остатак парцеле уредити у складу са организацијом садржаја на парцели са претежно аутохтоним врстама или садницама воћа и мањим повртњаком.

Озелењавање површине на парцели намењеној за предшколску установу засниваће се на слободном стилу уређења, водећи рачуна да се не саде биљке које садрже отровне бобице, трнове и лако ломљиве гране. Одабир вегетације треба да чине претежно аутохтоне сорте лишћара, зимзелених или четинарских врста. У оквиру уређења зелених површина потребно је планирати и простор за игру деце, уз поставку дечијег игралишта, пењалица, одморишта и слично.

6.2. Биланс површина

Табела број 1: Оквирни биланс површина

Намена:	Површина (ha)	%
ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА	0,78	92,86
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (до П+1+Пк)	0,06	7,14
УКУПНО	0,84	100

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру Нацрта плана дефинисаће се начин приступа парцелама, као и нормативи за паркирање.

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 града Новог Сада до 2030. године.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница уколико се укаже потреба за тим. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за реконструкцијом и проширењем постојеће мреже, која не задовољава у погледу кванитета или квалитета цевног материјала, уколико буде потребе, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација". Циљана измена неће битније утицати на снабдевање водом корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за реконструкцијом и доградњом постојеће мреже, која не задовољава у погледу кванитета или квалитета цевног материјала, уколико буде потребе, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација". Циљана измена неће битије утицати на одвођење отпадних и атмосферских вода.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Основни концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација предвиђен важећим Планом се задржава, односно планира се опремање свих постојећих и планираних садржаја електроенергетском, гасоводном и мрежом електронских комуникација. Изменама Плана ће се дефинисати евентуално повећање капацитета у електроенергетској и гасоводној мрежи и изградња нових трансформаторских станица, Изменама ће се такође дефинисати сва потребна електронско-комуникациона инфраструктура потребна за функционисање планираних објеката.

8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ 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.

Приликом предузимања било каквих радова на постојећем објекту, као и приликом градње нових, посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине.

Посебна пажња ће се посветити дефинисању спратности објекта и одговарајућег броја паркинг места, што ће допринети побољшању квалитета и комфора живота становника, али и побољшати квалитет животне средине.

Вишепородично становање са елементима линисјког центра пројектоваће се уз примену енергетски ефикасних система, третмана отпадних вода и заштите од буке, тако да не нарушава квалитет ваздуха, земљишта и вода, а планирани сквер и пратеће зеленило обезбедиће микроклиматску регулацију.