РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ИЛИЈЕ ОГЊАНОВИЋА, КОНСТАНТИНА ДАНИЛА, ПИОНИРСКЕ, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА И УЛИЦЕ МОДЕНЕ У НОВОМ САДУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Нови Сад, октобар 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број:1.4.11/25

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ИЛИЈЕ ОГЊАНОВИЋА, КОНСТАНТИНА ДАНИЛА, ПИОНИРСКЕ, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА И УЛИЦЕ МОДЕНЕ 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:1.4.11/25

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ“

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.
Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.
Никола ПАНЦИЋ, маст. инж. саобр.
Немања ЈОВИЋ, дипл. инж. саобр.
Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ.
Сара ШИЉАК, дипл.инж.грађ
Владимир МАРКОВИЋ, дипл.инж.ел.
Смиљана ГИГИЋ, маст.инж.пејз.арх.
Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст.инж.зашт.жив.средине.
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник
Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник
Мирослав СТЕФАНОВИЋ, грађ.техничар
Јана ЂЕМРОВСКИ, геом.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

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. Првни основ за израду Плана 10

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА 10
   4.1. Потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом 10
   4.2. Постојеће стање инфраструктуре 11
   4.3. Оцена стања зеленила 12

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ 12

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА 13
   6.1. Концепт просторног уређења 13
   6.2. Прелиминрани биланс површина 13
   6.3. Концепт уређења зелених површина. 13

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА 14
   7.1. Саобраћајна инфраструктура 14
   7.2. Водна инфраструктура 14
   7.3. Енергетска инфраструктура и електорнске комуникације. 14

8. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА 15
   8.1. Заштита градитељског наслеђа. 15
   8.2. Заштита природних добара. 15
   8.3. Заштита животне средине. 15

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 16

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

Размера:

1. Извод из Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2030.године…..…..А3
1.2. Извод из Плана генералне регулације Старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду-план намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације..... А3
1.3. Извод из Плана генералне регулације Старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду-спровођење плана генералне регулације-допуна извештаја са јавног увида.....А3
2. Граница обухвата плана.....1:1000
3. Концепција планског решења.....……...1:1000

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ИЛИЈЕ ОГЊАНОВИЋА, КОНСТАНТИНА ДАНИЛА, ПИОНИРСКЕ, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА И УЛИЦЕ МОДЕНЕ У НОВОМ САДУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1. УВОД

План детаљне регулације блокова између улица Илије Огњановића, Константина Данила, Пионирске, Булевара Михајла Пупина и Улице Модене у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухватиће простор два градска блока у центру Новог Сада.

Израдом Плана омогућиће се нова подела по наменама, на површине јавних и осталих намена, и утврдити правила уређења и грађења за објекте и површине јавних намена.

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

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

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка на пресеку источне границе парцеле број 8/7 и осовине Улице Константина Данила. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Константина Данила до пресека са осовином Улице Игњата Павласа, затим граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Игњата Павласа до пресека са управним правцем повученим из северне границе парцеле број 52. Даље, граница скреће у правцу истока, прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 52 и 66 до пресека са источном границом парцеле број 66, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 66 и њеним продуженим правцем долази до осовине Булевара Михајла Пупина. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати осовину Булевара Михајла Пупина до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 7732/4, 39 и 7733, затим граница скреће у правцу севера, прати претходно описан правац до пресека са северном границом парцеле број 7732/4. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцеле број 7732/4 до пресека са западном границом парцеле број 37, затим граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 37 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе Плана.

Планом ће се обухватити приближно 2,50 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 основе је **Генерални урбанистички план града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22)** (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) и **План генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", бр. 45/11, 7/20 - др.план, 51/21 - др.план, 59/21 и 14/26)** (у даљем текст: План генералне регулације).

Генералним урбанистичким планом је простор у обухвату Плана намењен за Стари центар и Петроварадинску тврђаву у оквиру Целине 1 „БАЧКИ ДЕО ГРАДА, ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ КАНАЛА И ДУНАВА", под ознаком Х „Стари центар".

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.".

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.

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 m^2 корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 60 m^2 нето површине, на нивоу блока.

На подручјима која су планирана за нову стамбену изградњу, на парцели у намени вишепородичног становања планира се од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан. Могућа су одступања услед просторних ограничења (изграђени објекти у окружењу, облик и величина парцеле и сл.) на појединим деловима града и локалитетима, тако што ће се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/ 1,1 паркинг-место.

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

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/ha;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ha;

(...)

У зонама вишепородичног становања могуће је планирати пословне садржаје који не угрожавају становање: све квартарне 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 планирањеобјеката Вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле).**

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА					ПОКАЗАТЕЉИ	
Вишепородично становање	Величина парцеле m^2		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
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%	

„Становање са пословањем

(...)У зонама **вишепородичног становања** могуће је планирати пословне садржаје који не угрожавају становање: све квартарне 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

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.

„Јавне службе

Планирани капацитети јавних служби дефинисани су мрежама карактеристичним за области: (...) 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.

„Категоризација зелених површина

Категорије зелених површина су:

- **<u>градско зеленило</u>** – (…) зеленило улица, зеленило стамбених блокова, (…).

Зеленило улица

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

Примарне саобраћајнице са четвороредним дрворедима и пратећим зеленилом (травњак, шибље) остварiће 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 (...) 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: четворореди дворед липа на Булевару Михајла Пупина,(...).

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.

„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 обликовањадефинишу 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 (..., паркови,...),..."

„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 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 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".

ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Зеленило

„Зелене површине

- 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.".

„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 (боксова). 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."

Планом генералне регулације предметни простор је намењен за општеградске центре (становање са пословањем), општеградске центре (пословање, трговина, угоститељство), објекте културе и трансформаторске станице.

Подручје обухваћено Планом налази се у Урбанистичкој целини 5 – Старо градско језгро „која има улогу градског центра, а намењена је становању- породична и вишепородична стамбена изградња мањих (до 100ст/ ha, односно до П+1+Пк) и средњих (100- 300ст/ ha, односно П+2 до П+4) густина, пословању (у домену терцијарних, комерцијалних, услужних и селективних производних садржаја) и јавним службама из области културе, образовања и здравства Овај део представља најстарији део Новог Сада. (...) Урбанистички концепт подразумева ивичну изградњу објеката на парцели у непрекинутом низу. Изузетак су појединачни слободностојећи објекти јавне намене, или цркве. Највећи део објеката је изграђен до Првог светског рата, па основни карактер урбанистичко- архитектонске структуре чине стамбено- пословни објекти ниске спратности П до П+2+Пк. Објекти веће спратности и капацитета су грађени након Првог светског рата на појединачним парцелама и изузетак су од општег концепта изградње.

Обликовање објеката је сведено, по правилу без препуста (са ретким изузецима), а преовлађују објекти са косим крововима. Материјализација фасада је превасходно од опеке или малтерисана, бојена бојама ограниченог спектра.

Зона старог градског језгра је као најстарији део града, ограничених просторних капацитета за интензивнији просторни развој планираних намена. (…).

Становање треба да буде обавезан садржај зоне старог градског центра, односно на основу Генералног плана, заступљено са минимум 30% укупних намена. Становање у овој зони не пружа довољан комфор пожељног савременог стандарда становања, због релативно лошег инвестиционог одржавања објеката у претходном периоду, старе структуре стамбених јединица (дворишни станови, салонски станови, станови у адаптираним поткровљима…), недовољно природног проветравања и осунчања, недостатка паркинг простора, немогућности колског приступа објектима, утицаја других активности (забава, угоститељство…).

Намена пословања у зони старог градског језгра је превасходно у домену трговине, занатства и услужних делатности. Ове намене су концентрисане дуж главних саобраћајних праваца, у локалима у приземљу уличних и дворишних објеката. Понекад је за ову намену одређен цео објекат.

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

Урбанистичка целина 5 - Мали Лиман

Мали Лиман, обухвата простор између старог градског језгра и Дунава. Урбанистичка целина Малог Лимана је настала у периоду између два светска рата када је терен изнивелисан, испарцелисан и изграђен највећи број објеката. Због релативно кратког периода процеса урбанизације, обликовање ове зоне је резултирало јединственом урбанистичко- архитектонском матрицом. Осим блокова ивичне изградње, вишепородичних објеката сведене архитектуре међуратне Модерне, карактер Малом Лиману дају уједначено обликовани јавни градски простори.

(…)

Претежна намена простора је вишепородично становање средњих густина (100-300ст/ ha, односно П+2 до П+4), са појединачним изузецима.

Зону намењену општеградском центру чине махом вишепородични објекти са пословањем у приземљу и/ или на вишим етажама објекта. Објекти нестамбене намене су Соколски дом- Позориште младих у Улици Игњата Павласа (у намени културе и рекреације), Студио "М" са студијском салом и објектом Радио Телевизије Војводине, и комплекс јавних служби у Улици Модене. (...)

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Општа правила

Концепт уређења простора обухваћеног планом темељи се на правцима његовог досадашњег развоја. Пошто је обухваћени простор готово потпуно завршена урбанистичко- архитектонска целина, нове интервенције су ограничене на оне мањег обима (...).

Општа правила уређења и грађења су детаљније дефинисана за појединачне урбанистичке целине.

Урбанистичка целина 5

Зона Малог Лимана је завршена целина. Нова изградња планирана на појединачним локацијама подразумева изградњу нових, односно доградњу појединачних објеката.

Услови изградње треба да буду рестриктивни, посебно у домену обликовања фасада и кровних равни како би се очувала јединственост урбанистичко- архитектонског контекста. Намена планираних објеката треба да буде вишепородично становање средњих густина (100- 300ст/ ha, односно П+2 до П+4). Обликовање објеката подразумева објекте без препуста према јавним површинама (осим заједничке блоковске површине). Такође, нису дозвољени француски балкони ни лође.

Објекти унутар ове целине имају косе или равне кровове. Код нових објеката са косим крововима или код планираних надоградњи висина назитка је до 30 cm, а

осветљење према јавној површини улица и тргова је искључиво полеглим прозорима у равни крова. Објекти са равним, или крововима малог нагиба немају поткровне етаже.

Спровођење Плана генералне регулације, за подручје обухваћено Планом, планира се планом детаљне регулације.

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, 91/25 и 80/26) и Одлуци о изради Плана детаљне регулације блокова између улица Илије Огњановића, Константина Данила, Пионирске, Булевара Михајла Пупина и Улице Модене у Новом Саду, која је усвојена на XXI седници Скупштине Града Новог Сада од 15. октобра 2026. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада", број 53/26.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Постојеће стање, потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом

Постојеће стање простора је резултат урбанизације овог дела Новог Сада у периоду од краја Првог светског рата до 1960-их година.

У планском обухвату се налазе два градска блока ивичне изградње које формирају пословни, стмабено-пословни и стамбени објекти квалитетне архитектуре, посебно у Улици Модене и на Булевару Михајла Пупина. Висина објеката, обликовање уличних фасада је уједначена и уравнотежена, што је посебан квалитет простора. Постојеће стање објеката је релативно добро. У обухвату Плана је и објекат Студија „М"-концертне дворане са студијом за снимање и некадашње седиште Радио Новог Сада (касније Војводине), који је у процесу обнове за намену културе.

Потенцијали простора су у очувању постојећег квалитетног грађевинског фонда, уз мање интервенције на појединачним локацијама, уз задржавање висине и начина обликовања објеката. Посебан потенцијал је објекат Студија „М", чија је коначна функција у домену културе, у процесу утврђивања.

Ограничење простора је немогућност повећања капацитета изградњом нових, односно доградњом постојећих објеката, јер не постоји услови да се задовоље нормативи Генералног урбанистичког плана за паркирање и озелењавање парцела.

4.2. Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Посматрано подручје налази се у централном делу града. У јужном делу подручја обухваћено Планом налази се Булевар Михајла Пупина и сервисна саобраћајница. Овај булевар спада у категорију градских магистрала, са две саобраћајне траке по смеру, заштитним зеленилом, уличним паркинзима и тротоарима. Бициклистичке стазе не постоје.

Планом су обухваћене и следеће стамбене и приступне улице:

- Пионирска улица у северном и источном делу;
- Улица Игњата Павласа у централном делу;
- Улица Константина Данила у северном делу;
- Улица Илије Огњановића у западном делу.

Паркирање на обухваћеном простору решено је на јавним уличним паркинг местима. У зонама вишепородичног становања и општеградских центара паркирање је обезбеђено на индивидуалним парцелама.

Булеваром Михајла Пупина саобраћа велики број линија ЈГСП-а.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом врши се преко постојеће водоводне мреже која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

У Улици Модене реализована је примарна водоводна мрежа профила ∅ 350 mm, као и на Булевару Михајла Пупина је профила ∅ 300 mm.

Секундарна водоводна мрежа профила ∅100 mm се налази у улицама Илије Огњановића, Константина Данила, Игњата Павласа и Пионирској.

Сви цевоводи су новијег датума и реализовани су од ПВЦ цеви.

Постојећа водоводна мрежа својим капацитетом задовољава потребе за водом корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода врши се преко заједничке канализационе мреже Града Новог Сада.

Канализациона мрежа је новијег датума и реализована је на предметном подручју.

Секундарна канализациона мрежа налази се у делу Улици Илије Огњановића профила ∅300 mm, а у другом делу прелази у примарну канализациону мрежу профила ∅400 mm.

Примарна канализациона мрежа се налази и у Улици Модене профила ∅400 mm, Улици Константина Данила профила ∅500 mm и у Улици Игњата Павласа је профила ∅600 mm.

Део слива је орјентисан ка колектору на Булевару Михајла Пупина и Улици Жарка Зрењанина димензија 1,35x0,9 m, а други део се улива у примарну канализациону мрежу у Улици Јована Ђорђевића профила ∅800 mm.

У Улици Пионирској и на Булевару Михајла Пупина је азбест-цементни цевовод, а остатак је од ПВЦ цеви.

Постојећа канализациона мрежа својим капацитетом задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

Електроенергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом обавља се преко постојеће електроенергетске мреже која функционише у склопу јединственог електроенергетског система. Постојећи садржаји се снабдевају из трансформаторских станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 4“ и ТС 35/20(10) kV „Подбара“, као и преко 20(10) kV подземне мреже каблова, трансформаторских станица 20(10)/0,4 kV и нисконапонске 0,4 kV мреже.

Снабдевање топлотном енергијом обавља се из топлификационог система града Новог Сада. Снабдевање из топлификационог система је обезбеђено са постојеће вреловодне мреже која се снабдева из топлане (ТО) „Исток“. Од ТО "Исток" је изграђена магистрална вреловодна мрежа која снабдева подручја центра, Алмашког краја и Подбаре.

Електронско-комуникациона инфраструктура на подручју је заступљена преко телекомуникацоне мреже, мреже оптичке комункационе инфраструктуре и антенских система електронских комуникација. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

4.3. Оцена стања зеленила

У оквиру границе обухвата Плана налазе се различите врсте лишћарског дрвећа које је плански сађено. Биљке се налазе у доста добром стању, без механичких и других оштећења, као и без штеточина и паразита. Потребно је у што већој мери сачувати биљне врсте и редовним мерама неге их одржавати (кошење, уклањање сувих и поломљених грана и слично).

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде Плана је преиспитивање правила у важећој планској документацији, и утврђивање нових правила уређења и грађења за постојеће објекте, односно сагледавање могућности за мање интервенције, доградње или замене објекта на појединачним локалитетима. Циљ израде није повећање постојећих капацитета простора, с обзиром на непосредно окружење за које су утврђене заштите културних и природних добара Републике Србије.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Планом су обухваћена два урбанистичка блока, са непосредним окружењем у зони традиционалног градског центра, јужно од заштићеног старог градског језгра Новог Сада. Планско подручје се налази у окружењу културних добара–објекта Соколског дома у Улици Игњата Павласа и Комплекс бановине, као и заштићеног Споменика природе „Дунавски парк". Предметни градски блокови су поптуно фомрирани објектима у непрекинутом низу, формирани и изграђени у периоду након Првог светског рата до средине 20. века.

Концепт просторног уређења се базира на континуитету досадашњег начина планирања које подразумева очување постојеће урбане матрице и објеката, уз могућност мањих интервенција, како би се очувао достигнути урбанистичко-архитектонски квалитет простора обухваћеног Планом.

Простор у обухвату Плана је намењен за површине јавних намена (установе културе, саобраћајне површине) и површине осталих намена (општеградски центар, вишепородично становање).

6.2. Прелиминарни биланс површина

Р.бр.	НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)
1.	Општеградски центар (пословање и становање)	0,69
2.	Вишепородично становање	0,41
3.	Установа културе	0,28
4.	Саобраћајна површина	1,12
Укупно		**2,50**

6.3. Концепт уређења зелених површина

Зеленило у граду и његовој околини има многоструки значај. Биљке зелених површина, а нарочито дрвеће и жбуње, својим обликом, грађом и животним функцијама, представљају незаменљиве елементе природе које доприносе мелиорацији животне средине у најширем смислу. Зелене површине града позитивно утичу на околину деловањем на микролкимат, тако што смањују високе температуре ваздуха, повећавају степен влажности, регулишу брзину ветра, прочишћавају ваздух загађен различитим полутонима, смањују и ублажавају буку у граду.

Планирају се зелене површине у оквиру намене вишепородичног становања које је потребно уредити у слободном или геометријском стилу. Зелену површину је потребно уредити комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско). Минимални проценат за озелењавање у оквиру намене вишепородичног становања је 20%.

У оквиру намене општеградског центра и намене културе нема услова за озелењавње површина, због континуитета досадашњег начина планирања који подразумева очување постојеће урбане матрице.

У оквиру попречних профила улица Илије Огњановића, Константина Данила, Пионирске и Булевара Михајла Пупина налазе се једнострани дрвореди, у оквиру којих се налазе одрасла стабла различитих лишћарских врста. Дрвореде је потребно допунити а постојећа стабла сачувати и редовним мерама неге одржавати. Болесне и оштећене врсте је потребно заменити новим врстама. Постојеће дрвенасте врсте у оквиру паркинг простора је потребно сачувати и редовним мерама неге одржавати, а болесне или оштећене врсте заменити новим.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Овим Планом нису предвиђене промене саобраћајног решења на обухваћеном простору.

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.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада 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.

За постојећу мрежу која својим капацитетом или квалитетом цевног материјала не задовољава планске потребе планираће се реконструкција.

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

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом базираће се 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 електроенергетских капацитета.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним површинама објеката, уз услове Завода за заштиту споменика културе.

Снабдевање топлотном енергијом базираће се на искоришћењу постојећих капацитета у вреловодној мрежи и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање свих садржаја које ће бити могуће са постојеће вреловодне мреже или њеним проширењем 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 свих 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 нису евидентирана појединачна културна добра – споменици културе. Објекат у Пионирској улици број 12 је евидентиран као објекат који ужива претходну заштиту.

8.2. Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Простор у обухвату Плана се налази у непосредној близини СП „Дунавски парк“.

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

8.3. Заштита животне средине

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре на простору у обухвату Плана 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, 95/18,95/18 – др. закон).

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора сви облици његовог коришћења ускладиће се са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедиће се мере за спречавање и отклањање штетних последица на животну средину.

Пословни садржаји у оквиру планиране намене општеградског центра својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

Планом ће се дефинисати мере заштите ваздуха, вода, земљишта, мере заштите од буке и отпадних материја.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се планским решењеми континуитетом планираних садржаја, простор обухваћено Планом очувати постојећи хармоничан међусобни однос, као и очувати квалитетан однос са блоковима у окружењу који су заштићени као појединачна културна добра, просторна културно-историјска целина старог градског језгра Новог Сада и споменика природе Дунавски парк. Оваквим приступом створиће се услови за реализацију планираних садржаја.

Дефинисањем правила уређења и грађења планираних намена омогућиће се реализација у складу са потребама постојећих корисника, без нарушавања концепта просторног уређења утврђеног претходним планским решењем.

Имплементацијом планских решења омогућиће се реализација планираних садржаја.