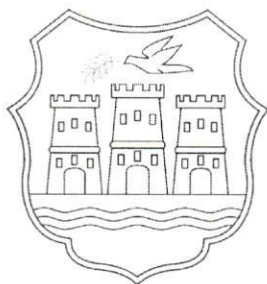


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ
ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а)

- Концептуални оквир просторног развоја -

НОВИ САД, децембар 2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3

Број: 2.3.5/25

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ
ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а)**

- Концептуални оквир просторног развоја -

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.5/25

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ

(локалитет у Улици Филипа Вишњића 2а)

ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Бранка КОРИЦА, маст. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Бранка КОРИЦА, маст. инж. арх.

Никола ПАНЦИЋ, маст. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маст. инж. геод.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. заш. жив. сред.

Јелена РОВЧАНИН, маст. инж. пејз. арх.

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Мирослав СТЕФАНОВИЋ, грађ.техн.

САРАДНИЦИ:

Јана ЂЕМРОВСКИ, техн. геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

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 и 47/25),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЕЛАБОРАТ ПРИПРЕМЉЕН ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД У КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ (локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а):

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 29.12.2025. године

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

	страна
1. УВОД.....	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана.....	1
2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА	1
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	3
3.1. Извод из Генералног плана Града Новог Сада	2
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА.....	3
4.1. Оцена постојећег стања подручја	3
4.2. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре	4
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	5
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	5
6.1. Концепт просторног уређења са претежном наменом.....	5
6.2. Биланс површина.....	6
6.3. Концепт озелењавања простора	6
6.4. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре	7
Саобраћајна инфраструктура	7
Водна инфраструктура.....	7
Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	8
6.5. Заштита планског подручја	8
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	9

ГРАФИЧКИ ДЕО

	размера
1. Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијеталним целинама у Новом Саду.....	A3
2. Обухват планског подручја.....	P 1 : 1000
3. Концепција планског решења	P 1 : 1000

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ
ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а)**

-Концептуални оквир просторног развоја-

1. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19, 28/21, 51/21 - др. план, 41/22 - др. план, 42/22, 60/23, 10/24 и 50/24), (у даљем тексту: План генералне регулације) биће обухваћен локалитет на катастарским парцелама бр. 8550/6 и 8550/29, и на делу парцеле 8550/5. Предметни локалитет обухвата простор у северном делу урбанистичког блока дефинисаног улицама Марка Миљанова, Филипа Вишњића и новоизведеном саобраћајницом, западно од Улице Филипа Вишњића.

Циљ израде измена и допуна Плана генералне регулације је преиспитивање важећег планског решења и његово усклађивање са могућностима реализације, у складу са стањем на терену, односно усклађивање са спратношћу већ изграђених објеката у Улици Филипа Вишњића и објеката у окружењу.

1.1. Правни и 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 33/2022), (у даљем тексту: Генерални план), који је за простор обухваћен Планом дефинисао обавезу израде плана генералне регулације.

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).

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације обухватиће се локалитет у грађевинском подручју Плана, у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе утврђена је осовинска тачка на тремеђи парцела бр. 8550/29, 8550/10 и 8550/14. Од ове тачке, граница у правцу севера прати источну границу парцеле број 8550/29, затим граница скреће у правцу истока, затим у правцу севера, редом прати јужну и источну границу парцеле број 8550/6 и њеним продуженим правцем долази до осовине планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са управним правцем повученим из источне границе парцеле број 8551/9. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати претходно описани управни правац и западну границу парцела бр. 8550/5, 8550/6 и 8550/29 до пресека са јужном границом парцеле број 8550/29. Даље, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 8550/29 и долази до почетне тачке описа.

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације обухватиће се површина од 0,49 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Документацију од значаја за израду Плана чине:

- Генерални план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист града Новог Сада”, број 33/22),
- План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19, 28/21, 51/21 - др. план, 41/22 - др. план, 42/22, 60/23, 10/24 и 50/24).

Планом генералне регулације, локалитет који ће бити обухваћен изменама и допунама Плана генералне регулације намењен је вишепородичном становању великих густина (спратности П+4+Пк и навише). План генералне регулације је утврдио да је плански основ за спровођење план детаљне регулације.

3.1.Извод из Генералног плана

Планом ће се утврдити услови уређења и грађења и дефинисати просторни капацитети за планиране намене, у сагласности са правилима уређења и правилима грађења која је прописао Генерални план:

„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		
Вишепородично становање	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
<u>А. Вишепородично становање</u> <u>средњих густина</u> 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%	
<u>Б. Вишепородично становање</u> <u>високих густина</u> 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%	

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1 Оцена постојећег стања простора

На катастарској парцели број 8550/29 и мањим делом на парцели 8550/6 КО Нови Сад I, налазе се објекти некадашње фабрике „Електропорцелан“ која на том простору постоји од 1922. године. Фабрика од 2019. године није у функцији.

Саобраћајна и друга инфраструктура у окружењу предметног простора нису у потпуности реализоване.

Обухваћени простор је врло оскудно озелењен. Уз источну и јужну границу обухваћеног простора евидентирани су две мање групације високе лишћарске вегетације у комбинацији са жбунастим врстама, које су у лошем стању.

4.2 Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Граница плана у северном делу обухвата делимично реализовану саобраћајницу, до осовине. У оквиру попречног профила саобраћајнице налази се једна саобраћајна трака по смеру, заштитино зеленило, бицикличка стаза и тротоар.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора решено је преко водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Примарна мрежа изграђена је јужно од предметног простора, у улици Марка Миљанова, и она је профила профилу $\varnothing 200$ mm. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у обухвату предметног простора, као и у улици Филипа Вишњића са профилу $\varnothing 100$ 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 јужно од предметног простора, у улици Марка Миљанова, у питању је колектор пречника $\varnothing 200/180$ cm. Секундарна канализациона мрежа реализована је у обухвату предметног простора, и у улицама Филипа Вишњића и Марка Миљанова. Са профилима $\varnothing 400$ mm, $\varnothing 500$ mm и $\varnothing 300$ mm.

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

Енергетска инфраструктура

На подручју постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и вреловодна мрежа, које задовољавају

потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и енергетски и телекомуникациони објекти - трансформаторске станице и улични телекомуникациони ормани чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изменама и допунама Плана генералне регулације приступа се на основу приватне иницијативе, ради преиспитивања важећег планског решења.

Циљ израде измена и допуна Плана генералне регулације је анализирање и дефинисање параметара за уређење и изградњу, усклађивање са могућностима реализације у складу са стањем на терену, односно усклађивање са спратношћу већ изграђених објеката у Улици Филипа Вишњића и објеката у окружењу, као и формирање јавне зелене површине.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног уређења са претежном наменом и билансом површина

Имајући у виду положај обухваћеног простора, концепцију ширег просторног уређења, као и потребе корисника, овим изменама и допунама Плана задржаће се планирана намена вишепородично становање великих густина, и формирати површина намењена јавним зеленим површина.

Изменама и допунама Плана, предлаже се промена максималне спратности објекта на П+7 уз заузетост до 40 % и индекс изграђености 3,2, а у циљу усклађивања са већ изграђеним објектима у Улици Филипа Вишњића и објектима у окружењу. Обавезно је решавање стационарног саобраћаја на сопственој парцели у подземним етажама, према нормативу 1 стан – 1,3 паркинг-место. Број подземних етажа се не ограничава.

Такође, изменама и допунама Плана променила би се намена парцеле број 8550/6, површине 585 m². Предметна парцела је важећим Планом намењена за вишепородично становање великих густина (спратности П+4+Пк и навише), а изменама и допунама намењена је за јавну зелену површину, са планираним дрворедом високих лишћара, као и квалитетним ниским и жбунастим растињем.

6.2. Биланс површина

НАМЕНА	површина (ha)
Вишепородично становање	0,35
Јавна зелена површина	0,06
Саобраћајне површине	0,08
УКУПНО:	0,49

6.3. Концепт озелењавања простора

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

У оквиру јавне зелене површине планираће се садња претежно високе лишћарске вегетације како би се формирао зелени заштитни појас. Како би се постигао бољи санитарно-хигијенски и естетски ефекат, планираће се врсте различите спратности (висока и средње висока лишћарска вегетација у комбинацији са жбуњастим врстама). Поред вегетације, на предметној зеленој површини планираће се поставка урбаног мобилијара и шетних стаза.

Слободне зелене површине у оквиру намене вишепородично становање формираће се у виду озелењеног кровног врта изнад подземне гараже. Уређење наведених зелених површина се на формирању зелених простора за одмор, кроз поставку пешачких комуникација, адекватног урбаног мобилијара и зеленила различитих категорија. Садња нове високе вегетације, планираће се у складу са распоредом носећих конструктивних елемената подземне гараже. Поред наведеног, планираће се и садржаји попут дечијих игралишта, простора за рекреацију и сл.

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.

6.4. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

На обухваћеном простору не предвиђају се измене на постојећој јавној саобраћајној инфраструктури.

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

Паркирање свих врста возила, обезбедиће се на предметној парцели у складу са нормативима који ће се утврдити у Нацрту плана, а у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. 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 битије 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.

Енергетска инфраструктура и електронских комуникације

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

6.5. Заштита планског подручја

Заштита и унапређење животне средине

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора ускладиће се сви облици коришћења простора у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних последица за активности које ће се реализовати на предметном простору, али и шире.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења 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, 95/18 – др. закон).

Приликом израде нацрта Плана посебна пажња ће се посветити озелењавању слободних површина предметног локалитета, као и дефинисању спратности објекта, одговарајућег броја паркинг места, што ће допринети побољшању квалитета и комфора живота становника, али и побољшати квалитет животне средине.

Заштита природних добара

На простору у оквиру Измена и допуна Плана нема заштићених природних добара.

У складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе дефинисаће се мере заштите природних добара.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењем на подручју обухваћеном изменама и допунама Плана створиће се услови за реализацију планиране намене на предметном локалитету у складу са решењима у окружењу, и утицати на даљи урбани развој овог подручја. Фотмирање нове јавне зелене површине имаће значај у подизању квалитета животне средине, позитивно микроклиматско деловање и друге позитивне ефекте на предметни простор.