

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.6/25

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФУТОШКЕ, ХАЈДУК
ВЕЉКОВЕ, РУМЕНАЧКЕ И СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 3383/1, 3384/1, 3385, 3386/1 и др. КО Нови Сад I)**

ДИРЕКТОР
Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.6/25

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ КОНЦЕПУАЛНОГ ОКВИРА ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА:

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА ПЛАНА:

Ташана КРИШАНОВИЋ, дипл. инж. арх. *Tashana*
Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр. *Panjko*
Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ. *Olja Tolmach*
Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел. *Vladimir Markovic*
Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод. *Jovana Dragosevic*
Јелена РОВЧАНИН, маст. пејз. арх. *Jelena Rovc*
Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. заш. жив. сред. *Dejana Negovanovic*
Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник *Maja Ajetic*
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник *Ljiljana Klaska*
Ивана ОЖВАТ, техн. арх. *Ivana Ožvat*

ОСТАЛИ САРАДНИЦИ У ИЗРАДИ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА ПЛАНА:

Јана ЂЕМРОВСКИ, геом. *Jana Djemrovski*
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом. *Ceca Dimitrijevic*

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР
ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФУТОШКЕ, ХАЈДУК
ВЕЉКОВЕ, РУМЕНАЧКЕ И СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 3383/1, 3384/1, 3385, 3386/1 и др. КО Нови Сад I)

1. Увод

Простор који ће се обухватити изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 3383/1, 3384/1, 3385, 3386/1 и др. КО Нови Сад I)(у даљем тексту: Измене и допуне Плана) налази се северно од Булевара Европе, јужно од укрштања са Руменачким путем. Површина која ће се обухватити Изменама и допунама Плана износи око 3,82 ha.

Изузев саобраћајних површина (део Булевара Европе и Улице Горана Јојића) скоро цео простор у обухвату Плана је земљиште Српске православне цркве (СПЦ), односно Епархије бачке. Овај простор заузима неуређену зелену површину и није у употреби.

Основ за израду Измена и допуна Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/2022) (у даљем тексту: Генерални план). Генералним планом је, као преовлађујућа намена, за предметни простор планирана намена парковски уређена површини (тематски парк) у функцији Српске православне цркве – Епархија Сајлово.

Српска православна црква је, сагледавајући своје реалне потребе, сугерисала да се из тематског парка издвоји мања површина која би се наменила вишепородичном становању, уз уважавање досадашњег концепта развоја овог простора.

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, 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 и 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и Одлуци о изради Измена и допуна Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и

Суботичког булевару у Новом Саду (локалитет комплекса Епархије бачке на Сајлову) ("Службени лист Града Новог Сада" број XX/XX).

Плански основ је Генерални урбанистички план града Новог Сада ("Сл.лист Града Новог Сада" бр. 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), који је утврдио преовлађујућу намену и услове за уређење и грађење.

2. Опис предложене границе измена и допуна плана

Изменама и допунама Плана обухватиће се грађевинско подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад IV, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тремеји парцела бр. 3379/1, 3379/3 и 3383/1 у КО Нови Сад I. Од ове тачке граница у правцу југоистока прати јужну границу парцеле број 3379/1, затим граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 3379/1 до тачке број 1 дефинисане координатама (Y1: 7406419.52, X1: 5014957.63), затим граница скреће у правцу југоистока, затим југозапада, затим југоистока, редом прати правце дефинисане координатама тачака бр. 2 (Y2: 7406436.27, X2: 5014946.70), 3 (Y3: 7406429.70, X3: 5014936.65) и 4 (Y4: 7406553.91, X4: 5014855.55). Даље, граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице Горана Јојића и њеним продуженим правцем долази до јужне границе парцеле број 3387/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прелази у КО Нови Сад IV, прати управни правац повучен на осовину Булевару Европе, затим граница скреће у правцу севера, прати осовину Булевару Европе, прелази у КО Нови Сад I, до пресека са управним правцем повученим из тремеје парцела бр. 3379/1, 3379/3 и 3383/1. Даље, граница скреће у правцу истока, прати претходно описан управни правац и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 3,82 ha.

3. Извод и смернице планских докумената вишег реда

Основ за израду Измена и допуна Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године. Генералним планом предметни простор намењује се парковски уређеној површини (тематски парк) у функцији Српске православне цркве – Епархија Сајлово.

За тематски парк „Епархија“ усмеравајућа правила су дефинисан је на следећи начин:

„Епархија својим карактеристикама и специфичношћу може да поприми карактер парковски уређене површине са контролисаним коришћењем. Централни садржаји (објекти епископске резиденције) назначавају и централни парковски простор са најдекоративнијом парковском обрадом.“

За тематске паркове дефинишу се следећа правила:

„У намени тематског парка површина под објектима (индекс заузетости) износи до 10 %.

Спортски терени и дечија игралишта заузимају до 10 %, а слободне површине (зеленило, стазе и платои, стационарни саобраћај) 80 % од укупне површине парцеле.“

За намену вишепородично становање дефинише се горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање која износи 40 %. За вишепородично становање високих густина (спратност објеката од П+3+Пк до П+6+Пк) утврђује се максимални индекс изграђености (ИИ) 1,25 до 3,5.

4. Постојеће стање простора

Изузев саобраћајних површина, скоро цео простор у обухвату Плана је земљиште Српске православне цркве (СПЦ), односно Епархије бачке. Северно од простора у обухвату Плана, који је такође земљиште у власништву Епархије бачке, налази се неколико објеката летње резиденције Епископа бачког, окружених парк – шумом.

Оцена стања зеленила

Постојеће зеленило на обухваћеном простору јавља се у највећој мери у виду самоникле неправилно распоређене високе вегетације у комбинацији са жбунастом вегетацијом. Наведене групације сконцентрисане су у највећој мери у северном делу обухваћеног простора, док јужни део чине већином травнате површине са мањим групацијама високе лишћарске вегетације.

Мања површина позиционирана јужно од постојећих објеката користи се као обрадиво пољопривредно земљиште са ратарским културама.

Уз Руменачку улицу формиран је двоструки дрворед од лишћарске вегетације.

Саобраћајна инфраструктура

Обухваћено подручје ограничено је следећим саобраћајницама:

- са запада Булеваром Европе (деоница државог пут IB-12 (Суботица - Сомбор - Озаци - Бачка Паланка - Нови Сад - Зрењанин - Житиште - Нова Црња - државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)) и
- са југоистока Улицом Горана Јојића.

Булевар Европе представљаја део примарне саобраћајне мреже и чини саобраћајну везу овог подручја са градском уличном мрежом града Новог Сада (ка југу), и суседним насељима и регијама у правцу севера и истока.

У оквиру попречног профила ове саобраћајнице налази се коловоз са по две саобраћајне траке по смеру кретања, разделно острво, заштитно зеленило са дрворедима, тротоар и бицикличка стаза.

Улица Горана Јојића је сабирна улица која повезује Булевар Европе и Руменачки пут, а у оквиру појаса регулације налази се двотрачни коловоз, подужни паркинзи, тротоар и зеленило са дрворедом.

На простору који је обухваћен планом, не постоји саобраћајна инфраструктура.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора је решено преко водоводног система Града Новог Сада.

На Булевару Европе реализован је примарна водоводна мрежа пречника Ø 600 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у Руменачком путу профила Ø 160 mm и Улици Горана Јојића профилу Ø 100 mm.

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

Одвођење отпадних вода је решено преко канализационог система Града Новог Сада.

Примарна фекална канализациона мрежа изграђена у Руменачком путу пречника Ø 400 mm, а на њу је повезана секундарна мрежа отпадних вода профила Ø 250 mm која се налази у Улици Горана Јојића.

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

Одвођење атмосферских вода се врши преко канализационог система Града Новог Сада.

На Булевару Европе реализована је атмосферска канализација профила Ø 500 mm, а у Улици Горана Јојића налази се зацељен колетор профила 125/200 cm.

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

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На овом подручју постоји делимично изграђена електроенергетска мрежа и мрежа електронских комуникација, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. У околном подручју постоји изграђена вреловодна и гасоводна мрежа. Рад свих инсталација се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења.

5. Општи циљеви измена и допуна плана

Циљ израде Измена и допуна Плана је да се омогући већа искоришћеност јужног дела простора у власништву СПЦ планирањем комплекса вишепородичног становања, а у складу са већ реализованом наменом вишепородичног становања у непосредном окружењу, дуж Булевара Европе.

6. Концепт планског решења

6.1. Концепција просторног развоја

Иницијативом за измену важеће планске документације за простор Епархије бачке на Сајлову, СПЦ предлаже да се простор парк-шуме са летњиковцем, који заузима појас уз Руменачки пут, издвоји као духовно и историјско језгро и планира као засебна целина, док би се јужни део простора у власништву Епархије бачке наменио вишепородичном становању.

Овим Изменама и допунама плана обухватио би се само део простора који се намењује вишепородичном становању.

Простор за становање се предвиђа као јединствен комплекс који би се могао заузети вишепородичним објектима до 32%, уз спратност до П+7. Позиција објеката ће се дефинисати Изменама и допунама плана. Применили би се параметри дефинисани Генералним планом који се тичу потребног капацитета паркинг простора (мин. 1,3 паркинг места на један стан) као и да минимум 30% површине мора бити под зеленилом.

Поред намене становања, у источном делу простора у обухвату Иземна и допуна Плана, на парцели која није у власништву СПЦ, предвиђа се зелена површина, која ће се уредити у функцији становања у окружењу.

Простор намењен становању би се оивичио зеленим тампон појасом високог растиња према јавним саобраћаним површинама.

Приступи стамбеном комплексу планирали би се првенствено из Улице Горана Јојића, са источне стране комплекса. Паркирање за потребе стамбене намене предвиђа се на комплексу.

Биланс површина

Намена површина	Површина (ha)	%
Вишепородично становање	2,05	53,66
Саобраћајне површине	1,27	33,24
Зелена површина	0,50	13,10
Грађевинско подручје обухваћено планом	3,82	100

Концепт озелењавања

Постојећу квалитетну вегетацију на обухваћеном простору, посебно двоструки дрворед уз Руменачку улицу ће се задржати и допунити на местима где је то неопходно.

Уређење зелених површина у зони вишепородичног становања базираће се на формирању зелених простора за одмор, кроз поставку пешачких комуникација, адекватног урбаног мобилијара и допуну постојећег зеленог фонда новом квалитетном вегетацијом. Уколико се у оквиру комплекса планира подземна гаража, завршна обрада кровних етажа планираних гаража биће планирана у виду озелењеног кровног врта у оквиру ког ће се поред зеленила планирати поставка пешачких комуникација, адекватног урбаног мобилијара и других садржаја који ће бити у функцији корисника простора (дечија игралишта, простори за рекреацију и сл.).

Уређена зелена површина планираће се у пејзажном стилу. Поред зеленила, планираће се и поставка прешачких комуникација и урбаног мобилијара.

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.

6.2. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

Концепт саобраћаја

Саобраћајна веза комплекса Епархије бачке са Руменачким путем и Булеваром Европе, предлаже се преко Улице Горана Јојића. Због недовољног капацитета ове саобраћајнице, који ће бити засићен након изградње планираних садржаја уз њу, у нацрту Измена и допуна Плана преиспитаће се могућност приступа из другог правца, као и евентуално проширење Улице Горана Јојића.

Саобраћајно решење унутар комплекса обезбедиће рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, безбедно функционисање саобраћаја, као и објеката комуналне инфраструктуре.

Фаворизује се изградња пешачких и бициклистичких стаза које ће се дефинисати у нацрту Измена и допуна Плана.

Паркирање путничких аутомобила предвиђено је у оквиру комплекса, на основу норматива који ће се, у складу са Генералним планом, утврдити нацртом Измена и допуна Плана.

Концепт водне инфраструктуре

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.

Кроз израду нацрта Измена и допуна Плана прецизније ће се дефинисати проширење водоводне мреже.

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

Одвођење отпадних вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем Града Новог Сада са планираним проширењем.

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

Кроз израду нацрта Измена и допуна Плана прецизније ће се дефинисати начин одвођења отпадних вода планираних садржаја и биће у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

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

Одвођење атмосферских вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем Града Новог Сада са планираним проширењем.

Кроз израду нацрта Измена и допуна Плана прецизније ће се дефинисати начин одвођења атмосферских вода који ће бити у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад и условима Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ из Новог Сада.

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

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Измене и допуне плана неће утицати на концепт снабдевања електричном енергијом и опремања електронско-комуникационом инфраструктуром дефинисан важећим Планом генералне регулације. Планом ће се омогућити изградња нове електроенергетске и електронско-комуникационе мреже и објеката за потребе планираних садржаја, а према условима надлежних имаоца јавних овлашћења.

Због скоре изградње топлане ТО „Мајевица“ у близини подручја, као и због планираних вишеспратних објеката, концепт снабдевања топлотном енергијом ће се променити на начин да ће примарни начин снабдевања бити из топлификационог система града, проширењем постојеће мреже из ТО „Мајевица“ до планираних садржаја вишепородичног становања. Објекти до четири корисне етаже и инсталисаног номиналног капацитета до 50 kW ће имати и могућност прикључења на гасификациони систем изградњом прикључка од најближе постојеће мреже.

7. Заштита планског подручја

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, планско решење 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).

Планирани облици коришћења простора дефинисаће се у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора.

На предметном простору нису дозвољене активности које би могле да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, загађења земљишта, производње отпада и других штетних утицаја.

Постојећу квалитетну вегетацију је неопходно задржати у што већој мери, а озелењавањем слободних површина у оквиру планиране намене вишепородичног становања обезбедиће се заштита од аерозагађења, утицаја прашине, као и заштита од буке настале као последица кретања саобраћаја са околних прометних саобраћајница.

Заштита природних и културних добара

На простору у обухвату Измена и допуна плана нема регистрованих заштићених природних добара. У непосредној близини предметног простора се налази СП „Амерички платан на Сајлову”.

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

Непосредно уз простор у обухвату Измена и допуна Плана налази се археолошки локалитет Сајлово. У складу са тим неопходна су заштитна археолошка истраживања пре изградње објеката и инфраструктуре на простору у обухвату Измена и допуна Плана.

8. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Изменама и допунама Плана омогућиће се интензивније коришћење јужног дела простора у власништву Епархије бачке на Сајлову. Изградњом вишепородичног становања на до сада неуређеном и запуштеном простору заокружиће се фронт северне регулације Булевара Европе као јединствена просторна и визуелна целина. Планираном зеленом површином оствариће се значајнија функционална веза између парка Епархије и потеза вишепородичног становања уз Булевар Европе.