РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АЛМАШКОГ КРАЈА У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Саве Вуковића број 7)

- 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: 2.2.1./26

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АЛАМАШКОГ КРАЈА У НОВОМ САДУ

(локалитет у Улици Саве Вуковића број 7)

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ПРВИ ПОМОЋНИК ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.2.1./26

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ЕЛАБОРАТА:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.
Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маст. инж. геод.
Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.
Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.
Владимир МАРКОВИЋ, дипл.инж.ел.
Јелена РОВЧАНИН, дипл.инж.пејз.арх.
Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст.инж.пејз.арх.
Соња БЈЕЛОБАБА, маст.инж.пејз.арх.
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник
Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник
Мирјана ПАУНИЋ, техн.арх.
Тихомир ЛЕТИЋ, геом.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

„Green Construction“ doo Нови Сад.

САДРЖАЈ

1. УВОД....1

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА....1

3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ И СМЕРНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА....1
3.1. Плански основ и смернице за израду Плана....1
3.2. Правни основ за израду Плана....5

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА....5
4.1. Потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом....5
4.2. Постојеће стање инфраструктуре....5
4.3. Оцена стања зеленила....6

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ....6

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА....7
6.1. Концепт просторног уређења....7
6.2. Прелиминрани биланс површина....7
6.3. Концепт уређења зелених површина....7

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА....7
7.1. Саобраћајна инфраструктура....7
7.2. Водна инфраструктура....8
7.3. Енергетска инфраструктура и електорнске комуникације....8

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

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

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1. Положај локалитета у ГУП-у. А4
1.2. Извод из ПГР-План претежне намене површина А3
2. Обухват измена и допуна плана....А4
3. Концепт уређења простора....А4

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АЛМАШКОГ КРАЈА У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Саве Вуковића број 7)

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ УВИД -

1. УВОД

Измене и допуне Плана генералне регулације Алмашког краја у Новом Саду (локалитет у Улици Саве Вуковића број 7) (у даљем тексту: План) обухватиће парцелу број 9622 у К.о. Нови Сад I која се налази на углу улица Саве Вуковића и Земљане ћуприје.

Израдом Плана омогућиће се реализација планираног објекта у Улици Саве Вуковића број 7 на парцели број 9622 у Ко Нови Сад I, који је у процесу изградње.

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се парцела број 9622 у Катастарској општини Нови Сад I, површине 906 m^2.

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

3.1. Плански основ и смернице за израду Плана

Плански основ је **Генерални урбанистички план града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22)** (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) којим је простор у обухвату Плана намењен за опште стамбене зоне, а смернице и правила су приказани у следећем изводу:

„Општи урбанистички услови и правила уређења и изградње простора
„Становање

У оквиру Целине 1 „БАЧКИ ДЕО ГРАДА, ПОДРУЧЈЕ ИЗМЕЂУ КАНАЛА И ДУНАВА", под ознаком IX „Подбара и Алмашки крај", планиране су и намене општестамбене зоне.

Концепт просторног уређења и намена површина

У намени становања поред два основна облика становања породичног и вишепородичног, планиране су општестамбене зоне које чине комбинацију ова два основна облика, или по одликама, низ прелазних облика (...).

Унутар општестамбених зона издвајају се карактеристичне целине са вредним објектима, улицама, блоковима, које представљају посебно вредне делове Новог Сада и део његовог идентитета који не сме бити нарушен непримереном изградњом".

Становање

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50 % бруто изграђеног простора). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

Облици становања утврђују се на основу карактеристика стамбених објеката, у градским целинама, и у сагласности са њиховим међусобним односима. Према претежној заступљености једног од два основна облика, подручја намењена становању дефинишу се као подручја породичног или вишепородичног становања.

Зоне у којима су заступљена оба облика становања, или имају специфичну изграђену структуру, дефинишу се као општестамбене зоне.

Општестамбене зоне

Под општестамбеним зонама подразумевају се сви облици становања који се, на нивоу просторне целине (група блокова, стамбена зона...) не могу сврстати у категорију једног од два основна облика становања – породично, односно вишепородично становање.

Наведени и други облици становања у овим зонама формирају различите типолошке целине, које се Генералним урбанистичким планом дефинишу као општестамбене зоне:

- хетерогене целине породичног и вишепородичног становања;
- хомогене целине породичног и вишепородичног становања;
- становање на традиционалним парцелама;
- вишепородично становање малих густина.

На простору града препознају се карактеристичне просторне целине – зоне различите по структури, за које се посебно утврђују општи услови уређења:

- становање са очуваним карактеристикама наслеђа у центрима Новог Сада,(...);

Становање у општестамбеним зонама

У овим зонама преовладава становање средњих густина, али заступљене су и велике густине. У зависности од конкретних околности, примењују се правила за одговарајући облик односно тип становања.

У општестамбеним зонама у којима преовладава намена становања примењују се показатељи конкретног облика, односно типа становања.

ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Становање

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 парцели породичног стамбеног објекта обавезно је обезбедити површину за паркирање у складу са бројем планираних јединица, у зависности од услова на терену односно карактеристика стамбене зоне, што ће се дефинисати планом разраде.

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;

(...)

Могућа одступања од утврђених правила

Индекс изграђености

У становању средњих густина индекс се може повећати преко 1,6 само изузетно, у циљу прилагођавања окружењу.

Изградња и уређење угаоних парцела

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, може се одступити од правила којима се одређује спратност и правила урбанистичке регулације, у смислу повећања искоришћености парцеле за стамбене и за објекте ванстамбене намене, што ће се дефинисати плановима детаљне разраде.

Сви изузеци од предложених величина примењују се у поступку доношења планова генералне регулације када постоје разлози, као што су: положај објекта, обликовање, прилагођавање окружењу и стварна немогућност поштовања услова.

Висина стамбених објеката

Максимална висина стамбених објеката се ограничава (дефинише) како би се обезбедили оптимални услови за коришћење стамбених објеката, као и очувала, односно развијала пожељна структура и морфологија стамбених зона, које заузимају највећу изграђену површину града. Склопови објеката умерених висина формирају просторе који морфолошки и функционално обезбеђују хумане услове живота својим корисницима.

Висина планираних објеката одређује се и у односу на постојеће објекте, тако да се не наруши квалитет живота у постојећим објектима у окружењу (осунчање, провертавање и сл).

„ 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".

„Правила обликовања простора

Правила спровођења

Зоне заштите

Зоне заштите су зоне заштићених просторно културно-историјских целина и зоне урбанистичке заштите посебно вредних амбијената. Основна смерница је детаљно и прецизно утврђивање правила уређења и грађења за све нове интервенције у простору, односно у складу са планираним режимом заштите ако је зона формално заштићена.".

Од утицаја на израду Плана је важећи **План генералне регулације Алмашког краја у Новом Саду"** („Службени лист Града Новог Сада", број 51/21) (у даљем тексту: важећи План генералне регулације) приликом утврђивања нових правила уређења и

грађења у Плану како би се омогућио континуитет планирања развоја обухваћеног простора.

3.2. Правни основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РепубликеСрбије", 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 измена и допуна Плана генералне регулације Алмашког краја у Новом Саду (локалитет у Улици Саве Вуковића број („Службени лист Града Новог Сада", број 7) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXI седници 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 простора обухваћеног Планом

Постојеће стање на парцели број 9622 карактерише завршни степен реализације објекта спратности од По(Су)+П+1+Пк до По+П+1+Пк, на начин како је то утврђено важећим Планом генералне регулације и за коју су издати локацијски услови од стране надлежне градске управе.

Потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом проистичу од статуса Алмашког краја као културног добра, односно заштићене просторне културно-историјске целине.

4.2. Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен планом се у свом североисточном делу ослања на Улицу Саве Вуковића, која има изграђен коловоз ширине 5 m са једном саобраћајном траком по смеру, обостране тротоаре ширине 1 m и улична паркинг места под углом од 0°.

Северозападно од обухваћеног простора План се ослања на Улицу Земљане ћуприје, која има изграђен коловоз ширине 5 m.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора је решено преко водоводног система Града Новог Сада. Улице Саве Вуковића и Земљане ћуприје су опремљене секундарном водоводном мрежом профила Ø100mm.

Сагледавајући постојећи начин водоснабдевања може се констатовати да је на задовољавајућем нивоу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода је решено преко канализационог система Града Новог Сада. У улици Земљане ћуприје изграђен је колектор профила Ø1000 mm, а у Улици Саве Вуковића изграђена је заједничка канализациона мрежа профила Ø400 mm.

Електроенергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација и топлификациона мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, у непосредном окружењу обухваћеног подручја планом су изграђени и енергетски и телекомункациони објекти, трансформаторске станице и улични телекомуникациони ормари чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења.

4.3. Оцена стања зеленила

На слободном простору парцеле обухваћене Планом није спроведено озелењавање с обзиром да је планирани објекат, у одмаклом процесу изградње, није завршен.

У оквиру регулација улица Земљане ћуприје и Саве Вуковића у непосредном окружењу обухвата Плана, формирани су дрвореди од адекватних лишћарских врста, усклађених са ширином и садржајем попречног профила улица.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде Плана је пажљиво преиспитивање правила обликовања крова у важећој планској документацији, и утврђивање новог правила за обликовање дела крова према унутрашњости парцеле, како би се омогућило техничко решење савременог и одрживог функционисања објекта, а у складу са условима дефинисаним за зону заштићене просторне културно-историјске целине.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт уређења простора

Концепт уређења простора се базира на континуитету досадашњег начина планирања који подразумева изградњу објекта од По(Су)+П+1+Пк/Те до По+П+1+Пк/Те намењеног за површине остале намене – општестамбене зоне. Објекат ће бити планиран као стамбено-пословни, односно као објекат вишепородичног становања са делимичном наменом пословања у домену квартарних услуга.

Правила грађења ће бити дефинисана као и у важећем Плану генералне регулације, уз посебно правило обликовања дела кровне равни тако да се обликовање дела крова према унутрашњости парцеле може обликовати као техничка етажа (Те) за потребе постављања и одржавања инфраструктурних система објекта. Кров се обликује тако да буде делимично кос, а делимично раван на начин да не буде сагледив са уличне стране.

6.2. Прелиминарни биланс површина

НАМЕНА	ПОВРШИНА (m^2)
Општестамбена зона	916
Укупно	**916**

6.3. Концепт уређења зелених површина

Простор у обухвату Плана је намењен за општестамбене зоне, и у оквиру ове намене планираће се адекватно озелењавање у складу са просторним потенцијалима. С обзиром да је објекат на парцели број 9622 у процесу реализације, при чему је испод целе парцеле изграђена подрумска/ сутеренска етажа, све слободне површине планираће се као уређене зелене површине са различитим категоријама зеленила у форми кровног врта или на други начин којим ће се обезбедити адекватно озелењавање.

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

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Задржава се постојећи колски прикључак из Улице Саве Вуковића.

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

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом биће решено прикључком на постојећи водоводни систем Града Новог Сада, у складу са условима надлежног Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација".

По питању снабдевања водом може се констатовати да планирана измена неће битније утицати на водоводни систем.

Одвођење отпадних вода биће решено прикључком на постојећи канализациони систем Града Новог Сада, у складу са условима надлежног Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација".

Планирана измена неће битније утицати на канализациони систем.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Измене и допуне плана неће утицати на концепт снабдевања електричном енергијом, снабдевања топлотном енергијом и опремања електронско-комуникационом инфраструктуром дефинисан важећим планом генералне регулације.

8. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

8.1. Заштита градитељског наслеђа

Обухват Плана у потпуности у зони просторне културно-историјске целине која је дефинисана Одлуком о заштити Алмашког краја у Новом Саду („Службени гласник Републике Србије", број 47/19) (у даљем тексту: Одлука).

На подручју у обухвату Плана не налазе се појединачно заштићена културна добра – споменици културе,а објекти на парцели број 9622 немају споменичку вредност.

8.2. Заштита природних добара

Увидом у Регистар заштићених добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да се на простору у обухвату Плана не налазе заштићена природна добра.

8.3. Заштита животне средине

Услови и мере заштите животне средине утврдиће се на основу постојећих урбаних вредности и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота.

Мере заштите животне средине дефинисаће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18, 95/18, 95/18 – др. закон) и другом важећом регулативом из ове области.

Приликом реализације грађевинских радова треба водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објекта. Сви радови и заштитне мере морају бити у складу са прописима за изградњу објеката.

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

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењем наставиће се остваривање хармоничног односа између планираног и постојећих објеката у окружењу у оквиру заштићене просторне културно-историјске целине, и створиће се услови за реализацију планираних садржаја.

Дефинисањем додатних правила уређења и грађења за планирану намену омогућиће се реализација у складу са савременим потребама постојећих корисника простора, без нарушавања концепта просторног уређења утврђеног претходним планским решењем и Одлуком о заштити.

Имплементацијом планских решења омогућиће се реализација планираних садржаја.