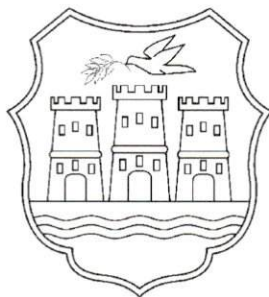


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА
МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ
(локалитет на Тргу Марије Трандафил број 3)

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Нови Сад, септембар 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.2./26

**ИЗЕМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА
МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ
(локалитет на Тргу Марије Трандафил број 3)**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

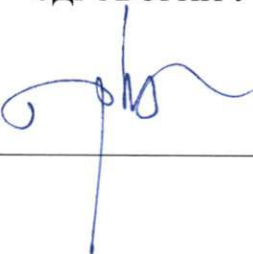


На основу члана 27. став 2. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19, 47/25 и 40/26),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (локалитет на Тргу Марије Трандафил број 3):

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



Дарко
М. Полић
дипл. инж. арх.
200 1126 09
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

У Новом Саду, 08.09.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.2./26

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ЕЛАБОРАТА:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.
Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод.
Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.
Никола ПАНЦИЋ, дипл. инж. саобр.
Јована БАКМАЗ, дипл. инж. грађ.
Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.
Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.
Јелена РОВЧАНИН, дипл. инж. пејз. арх.
Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. пејз. арх.
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник
Марија КРНАЧ, техн. арх.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Српска православна црквена општина новосадска.

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.....	8
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	9
4.1. Потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом.....	9
4.2. Постојеће стање инфраструктуре	9
4.3. Оцена стања зеленила	10
5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ.....	10
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	10
6.1. Концепт просторног уређења.....	10
6.2. Прелиминрани биланс површина	11
6.3. Концепт уређења зелених површина.....	11
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА	11
7.1. Саобраћајна инфраструктура	11
7.2. Водна инфраструктура.....	11
7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	12
8. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	12
8.1. Заштита градитељског наслеђа.	12
8.2. Заштита природних добара.....	12
8.3. Заштита животне средине.....	12
9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	13

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1. Положај локалитета у ГУП-у.	A4
1.2. Извод из ПГР-План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације	A3
1.3. Извод из ПГР-Спровођење плана	A3
2. Обухват измена и допуна Плана	A3
3. Концепција планског решења	A3

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА
МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ
(локалитет на Тргу Марије Трандафил број 3)**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ УВИД -

1. УВОД

Измене и допуне Плана генералне регулације простора старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет на Тргу Марије Трандафил број 3) (у даљем тексту: План) обухватиће парцелу број 9695 у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I.

Израдом Плана омогућиће се реализација објекта на предметном локалитету која се налази у традиционалном градском центру Новог Сада, и у оквиру просторне културно-историјске целине заштићене Одлуком о утврђивању старог језгра Новог Сада за просторну културно-историјску целину (у даљем тексту: Одлука о заштити).

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се парцела број 9695 у КО Нови Сад I, површине 838 m².

**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 стари центар и Петроварадинску тврђаву, а смернице и правила су приказани у следећем изводу:

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 X „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 Х (...) (Стари центар) (...) 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 (...), 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.

Становање са очуваним карактеристикама наслеђа у центрима Новог Сада и подграђу Петроварадина

Становање у централним и најстаријим деловима града припада зони, унутар које се на нивоу подручја – зоне примењују критеријуми утврђени за вишепородично становање средњих густина, док ће се, при разради, на нивоу хомогених целина, односно на грађевинској парцели примењивати критеријуми конкретног типа становања.

Објекти су малих спратности, изузетно су виши од П+2, П+3 спрата. Становање је вишепородично и породично. Зграде су постављене на регулационој линији, у непрекинутом, ређе прекинутом низу. Прекинути низ је присутан у већој мери на подручјима на којима је развој био успоренији, те није дошло до знатнијих трансформација. Планови којима се утврђују правила за реализацију, у складу са стратегијом Генералног плана, треба да обезбеде очување и унапређење карактеристика целина и подрже пожељне правце трансформације – јачање централитета, обликовање подређено значају и карактеру појединих простора. (стр 56).

Центри (општи и специјализовани)

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим

функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре.

Стари градски центар и Петроварадинска тврђава

Стари градски центар карактерише јединствен просторни, културни, историјски и географски идентитет, као и његове амбијенталне вредности, које су се слојевито допуњавале током дуге традиције града. Ово подручје обухвата и културно-историјску целину заштићеног старог језгра. У оквиру ове целине се као највреднији простори издвајају: Змај Јовина и Дунавска улица, Позоришни и Трифковићев трг, Трг слободе и Католичка порта. Цело подручје одликују сачувана урбана матрица и обликовне карактеристике објеката. Осим овог подручја Стари градски центар обухвата и контактне зоне заштићеног простора које обухватају Трг Младенаца, део Јеврејске улице, Трг галерија, Бановину са парковским окружењем, Дунавски парк, Рибљу пијацу и остале просторе који кохабитирају са традиционалним центром града. Даљи развој простора Старог градског центра, који карактерише разноликост намена, планиран је тако да се обезбеди континуитет. Просторно је доминантно учешће становања са пословањем, односно трговином и угоститељством. Осим доминантне намене унутар граница Старог градског центра планиране су и следеће намене: образовање, култура, здравство, локална управа, верски објекти и комплекси, комплекси ватрогасног дома и пијаце, као и специјална намена. Услови за уређивање центра у делу обухваћеном Одлуком о утврђивању Старог градског језгра Новог Сада за просторну културно-историјску целину („Службени гласник РС“, број 7/08), дефинисани су у складу са режимима заштите“.

„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 m² корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 60 m² 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.

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 средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ха;

(...)

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

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
Вишепородично станавање	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
А. Вишепородично станавање 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 кварталне 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”.

„Категоризација зелених површина

Категорије зелених површина су:

- **градско зеленило** – (...) зеленило улица, зеленило стамбених блокова, (...).

Зеленило улица

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

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.

Постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену дотрајалих стабала.

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 оплеменили 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 обликовања дефинишу 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 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 заштите,...

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 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. Поред заштићених просторно културно-историјских целина, у ове зоне спадају традиционалне зоне града (Потес Јеврејска улица – Футошка улица са окружењем, део Роткварије, Мали Лиман, Стари Мајур, центар Новог Мајура, центар Сремске Каменице и друге. У зонама урбанистичке заштите, у циљу очувања аутентичних културно-историјских и амбијенталних вредности града, дефинисаће се услови за задржавање постојећих квалитетних објеката и уличних потеса, и јавних површина.

За посебно значајне локалитете и просторно веће зоне препоручује се разрада урбанистичко-архитектонским конкурсом. У периоду примене Генералног урбанистичког плана, могуће је утврђивање нових зона заштите, како процесом њиховог формалног проглашења тако и утврђивањем у процесу детаљније планске разраде. ”.

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.“

Од утицаја на планско решење је и важећи **План генералне регулације простора 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 ком се предметни локалитет налази у Урбанистичкој целини 1- Старо градско језгро.

„Старо градско језгро је целина која има улогу градског центра, а намењена је становању- породична и вишепородична стамбена изградња мањих (до 100ст/ ха, односно до П+1+Пк) и средњих (100- 300ст/ ха, 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.

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. Могућност за њихов квалитетан развој налази се у примени различитих метода реконструкције простора и објеката, према смерницама из Одлуке о утврђивању старог језгра Новог Сада за просторну културно- историјску целину („Службени гласник РС“, број 7/08)“.

У оквиру ОПШТИХ ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА, за Урбанистичку целину 1 се посебно наглашава:

„Због рестриктивног режима, није могућа изградња објеката великих површина или капацитета корисника. Основни разлози су строги услови обликовања, ограниченост вертикалне и хоризонталне регулације, мале површине парцела, немогућност колског приступа и паркирања возила. Свака нова изградња треба да задовољи стандарде Генералног плана за паркирање возила у оквиру парцеле, превасходно у подземним етажама, на начин којим се неће угрозити стабилност околних објеката.

Обликовање објеката треба да буде у складу са основним наведеним карактеристикама зоне старог градског центра. Препусти нису дозвољени, као ни лође. Посебно рестриктивни услови се односе на обликовање поткровних етажа и кровова. Кровови су обавезно коси, нагиба око 30° у зависности од покривача. Поткровне етаже се формирају без назитка са осветљењем искључиво косим прозорима (у косој равни крова), према јавним површинама. Материјализација објеката је применом традиционалних материјала, без употребе камена (вештачког камена), и са рестриктивном употребом нових материјала“.

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 Измена и допуна Плана генералне

регулације простора старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет на Тргу Марије трандафил број 3) („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/26) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XIX седници, 21. јула 2026. године.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Постојеће стање простора обухваћеног Планом

На парцели број 9695 налази се стамбени објекат спратности П+Т. Објекат са уличним трактом и дворишним крилом је изграђен у прекинутом низу јер је одмакнут од источне границе парцеле, односно од објекта Средње школе „Светозар Милетић“ на Тргу Марије Трандафил број 1 (парцела број 9697).

Потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом проистичу од статуса градског језгра Новог Сада као културног добра, односно заштићене просторне културно-историјске целине. У смислу ограничења, правила и смернице из Одлуке о заштити ће дефинисати правила уређења и грађења. Ограничење је такође и однос према активној фасади (са прозорима на обе етаже) непосредно суседног објекта Средње школе.

4.2. Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен Планом се у свом североисточном делу ослања на Трг Марије Трандафил, који има изграђен коловоз ширине 6 m са једном саобраћајном траком по смеру, обостране тротоаре ширине 2 m и једнострану управну улична паркинг места и заштитно зеленило.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом решено је преко постојеће водоводне мреже, која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Најближа секундарна водоводна мрежа налази се у улици Трг Марије Трандафил, са пречником Ø 100 mm. Изграђена је и примарна водоводна мрежа профила Ø 300 mm.

Одводђење отпадних и атмосферских вода предметног простора решено је преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. У Улици Трг Марије Трандафил изграђена је заједничка канализациона мрежа профила Ø 400 mm.

Може се констатовати да је предметни простор добро опремљен водоводном и канализационом мрежом и да представља добру основу за даље проширење система у складу са планираним потребама.

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 телекомуникациони 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

Зеленило предметног простора чине травнате површине које прожимају пешачке комуникације и групације високе лишћарске и четинарске вегетације позициониране углавном у ободним деловима парцеле.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде Плана је промена правила уређења и грађења, односно ново дефинисање зоне изградње, висинских регулација, начина обликовања фасада и крова, и утврђивања правила за гаражирање возила и озелењавање парцеле у складу са Генералним урбанистичким планом и условима дефинисаним за зону заштићене просторне културно-историјске целине.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт уређења простора

Планираће се један објекат спратности до По+П+З+Пк у намени Стари центар и Петроварадинска тврђава (вишепородично становање).

Концепт уређења простора се базира на континуитету досадашњег начина планирања – могуће замене појединачних објеката у заштићеном старом језгру Новог Сада на постојећој хоризонталној регулацији простора, и усклађеној вертикалној регулацији и начину грађења и обликовања, уз поштовање реперног објекта више споменичке вредности у непосредном суседству, однос према непосредно суседним објектима (на Тргу Марије Трандафил бр. 1 и 5) и на начин који неће угрозити суседни објекат Николајевске цркве (на парцели број 9699), која је заштићено културно добро од великог значаја.

Правила уређења и грађења утврдиће и начин испуњавања норматива за паркирање возила корисника и озелењавање парцеле, у складу са Генералним урбанистичким планом.

6.2. Прелиминарни биланс површина

НАМЕНА	ПОВРШИНА (m ²)
Стари центар и Петроварадинска тврђава	838
Укупно	838

6.3. Концепт уређења зелених површина

Квалитетну вегетацију на обухваћеном простору задржати у највећој могућој мери и заштитити адекватним техничко-технолошким мерама неге у току извођења радова на изградњи објекта.

Уређење и озелењавање слободних површина на простору у обухвату Плана планираће се у складу са наменом и просторним потенцијалима. На деловима зелених површина у директном контакту са тлом планираће се садња високе лишћарске вегетације, док ће се све слободне површине изнад подрумских етажа планирати у виду озелењеног кровног врта са различитим категоријама зеленила.

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

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

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 решено је преко постојеће водоводне мреже, која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Најближа секундарна водоводна мрежа налази се на Тргу Марије Трандафил, са пречником Ø 100 mm. Изграђена је и примарна водоводна мрежа профила Ø 300 mm.

Одводђење отпадних и атмосферских вода предметног простора решено је преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. На Тргу Марије Трандафил изграђена је заједничка канализациона мрежа профила Ø 400 mm.

Може се констатовати да је предметни простор добро опремљен водоводном и канализационом мрежом и да представља добру основу за даље проширење система у складу са планираним потребама.

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. Планом ће се омогућити (уколико се због повећања капацитета и нове организације простора укаже потреба) изградња нове енергетске и електронско-комуникационе мреже и објеката за потребе планираних садржаја, а према условима надлежних имаоца јавних овлашћења.

8. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

8.1. Заштита градитељског наслеђа

Обухват Плана у потпуности у зони просторне културно-историјске целине која је дефинисана Одлуком о утврђивању старог језгра Новог Сада за просторну културно-историјску целину („Службени гласник Републике Србије“, број 07/08).

На подручју у обухвату Плана не налазе се појединачно заштићена културна добра – споменици културе, а објекат на парцели број 9695 нема споменичку вредност.

8.2. Заштита природних добара

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

8.3. Заштита 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.

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, као и о обезбеђивању свих потребних услова заштите суседних објеката и непосредне околине.

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.