РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

(локалитет између улица Јована Храниловића и Корнелија Станковића)

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

НОВИ САД, новембар 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.3.3/26

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

(локалитет између улица Јована Храниловића и Корнелија Станковића)

- 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: 2.3.3/26

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет између улица Јована Храниловића и Корнелија Станковића)

ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД И ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Мр Вања ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД:

Мр Вања ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.
Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл.инж.геод.
Никола ПАНЏИЋ, маст.инж.саобр.
Јована БОШКОВИЋ, дипл.инж.грађ.
Дејан МАВРОВИЋ, дипл.инж.ел.
Смиљана ГИГИЋ, мастер инж. пејз. арх.
Дејана НЕГОВАНОВИЋ, мастер инж. заштите животне средине
Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник
Мирослав СТЕФАНОВИЋ, арх. техн.

САРАДНИЦИ:

Јана Ђемровски, техн.геод.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, техн.геод.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:
"Adriakro" Нови Сад, Јеврејска 15

С А Д Р Ж А Ј

Страна

1.0. УВОД 1

1.1. Правни и плански основ за израду плана 1

2.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА 2

3.0. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ И СМЕРНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА 2

3.1. Правни основ за израду Измена и допуна Плана 2

3.2. Плански основ и смернице за израду Измена и допуна Плана 2

3.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана 2

4.0. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА 10

4.1. Оцена постојећег стања простора 10

4.2. Оцена стања зеленила 10

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре 10

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура 10

4.3.2. Водна инфраструктура 11

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронских комуникација 11

5.0. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА 11

6.0. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА 12

6.1. Концепт просторног уређења 12

6.2. Концепт уређења зелених површина 13

7.0. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА 14

7.1. Саобраћајна инфраструктура 14

7.2. Водна инфраструктура 14

7.3. Енергетске инфраструктура и електронске комуникације 15

8.0. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА 15

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

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – Граница плана са претежном наменом простора А4
1.2. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине.....А3
1.3. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – Начин спровођења плана..... ..... А3
2.Обухват измена и допуна Плана.....1:500
3. Концепција планског решења 1:500

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ
(локалитет између улица Јована Храниловића и Корнелија Станковића)

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.0. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет уз улице Јована Храниловића и Корнелија Станковића) (у даљем тексту: Измене и допуне Плана), биће обухваћен део грађевинског подручја у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, површине 0,08 ha. Простор се налази у северозападном делу блока између улица: Руменачке, Корнелија Станковића, Јована Храниловића и Булевара Јаше Томића.

Важећу планску документацију за простор који ће бити обухваћен овим Изменама и допунама Плана чини: План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", број 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 27/22-др. план, 41/22, 42/22, 64/23, 35/24 и 5/26) (у даљем тексту: План генералне регулације) и Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада" број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план града).

Простор који ће бити обухваћен Изменама и допунама Плана предвиђен је за вишепородично становање са елементима линијског центра.

Циљ израде и доношења Измена и допуна Плана је преиспитивање решења важећег Плана генералне регулације и утврђивање планираних намена земљишта и правила уређења и грађења, у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним планом, као и сагледаним просторним потребама планираних садржаја.

2.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Изменама и допунама Плана ће се обухватити грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се целе парцеле бр. 4990/1, 4989, 4992/4 и 4987/2 у Катастарској општини Нови Сад I, површине 0,08 ha.

Изменама и допунама Плана ће се обухватити 0,08 ha.

3.0. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ И СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. Правни основ за израду измена и допуна Плана

На основу члана 46. став 1. Закона 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, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25 и 80/26) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет уз улице Јована Храниловића и Корнелија Станковића), донела је Скупштина Града Новог Сада на XXI седници, 15. октобра 2026. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 53/26.

Плански основ за израду измена и допуна Плана је Генерални урбанистички план. Измене и допуне Плана се израђују у оквирима правила и смерница Генералног урбанистичког плана као плана вишег реда.

3.2. Плански основ и смернице за израду измена и допуна Плана

Документацију од значаја за израду измена и допуна Плана чине: Генерални урбанистички план, План генералне регулације, услови достављени од надлежних институција и затечено стање на терену.

Плански основ за израду Измена и допуна Плана је Генерални урбанистички план, којим су утврђене смернице и критеријуми за уређење просторних целина на подручју града. Подручје, које ће бити обухваћено Изменама и допунама Плана према Генералном урбанистичком плану, намењено је вишепородичном становању, налази се у граничној зони са наменом општеградског центра.

3.2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

„Урбани развој Новог Сада неопходно је заснивати на компаративним предностима планског подручја и реално сагледаним потенцијалима који проистичу из његовог геостратешког положаја и расположивих природних и створених вредности.”

Концепт просторног уређења и намена површина

Планирана намена површина, овако како је презентована у Генералном урбанистичком плану, је преовлађујућа, стратешка, и представља усмерење за планирање кроз детаљнију разраду.

„Најмаркантнију улогу у стварању слике града по положају, садржајима и значају имају општеградски и линијски центри... Услед развоја и ширења града долази до потребе за формирањем нових централности у градовима, односно у савременом граду све чешће долази до укидања подела на центар и периферију. У складу са тим, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових

градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, а линијски центри се формирају уз главне градске саобраћајнице.”

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).

Облици становања

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.

Становање у деловима центра које је планирано на значајнијим саобраћајним правцима

У свим целинама на важним правцима (Булевар ослобођења, Булевар цара Лазара, Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Руменачка улица и други) објекти се граде тако да се њихова функција и обликовање у потпуности подређују положају, те висином, правцем пружања и обликовањем формирају чврсту регулацију, па се на тај начин стварају линијски центри.

За сада у овим објектима, који простирањем и волуменом формирају правце на којима се налазе, преовлађују станови, док се ванстамбени садржаји налазе у њиховим приземљима или искључиво пословним објектима. Очекује се да се под утицајем тржишта ванстамбени садржаји повећавају на рачун станова.

Центри (општи и специјализовани)

...

„Линијски центри

Линијски центри по правилу планирају се на маркантним саобраћајним правцима. Правац развоја линијског центра Булевара ослобођења усмерен је према постављеним основама, са акцентом на завршетак започетих целина, у складу са до сада утврђеним планираним решењима. Поред Булевара ослобођења мрежу градских центара чине и Футошки и Темерински правац, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, Прерадовићева улица, као и сви остали краћи правци линијских центара у оквиру мањих целина, који ће током времена достићи планиране оквире дефинисане за ову намену.”

„Начела за општа правила обликовања

На основу општих смерница дефинишу се начела за општа правила обликовања:

- организација изградње у систему урбаних блокова (са начином формирања објеката на парцелама), са јасно формираним правцима улица и положајем тргова и скверова;
- висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера подразумевају пажљиво дефинисање висинске регулације по принципу хармонизације, укључујући појединачне акценте који чине просторне репере;
- обликовно и функционално наглашавање маркантних саобраћајних праваца;
- повезивање простора и очување визура (у смислу наглашавања, отварања ка просторним природном и грађевинским реперима и доминантама);
- очување архитектонских и природних вредности у процесима трансформације."
-

„Организација и начин изградње простора

Основни елементи градског простора су: урбани блокови (које дефинише начин изградње на парцели), улице, тргови и скверови, и паркови и други зелени простори.

У урбаним блоковима равноправни су сви типови изградње објеката на парцели Могућа је изградња у прекинутом, непрекинутом низу, слободностојећих објеката или њихова комбинација, у складу са непосредним просторним контекстом за целине које се дограђују или реконструишу, односно потпуно слободно у новим блоковима. У оба процеса, однос изграђеног и неизграђеног мора обезбедити адекватно присуство зеленила, адекватно решавање паркинг/гаражних места и друго. Пожељно је планирање пешачких јавних пролаза кроз блок."

„Обликовно и функционално наглашавање значајних саобраћајних праваца

У урбаној матрици града значајни саобраћајни правци представљају један од најбитнијих просторних репера. Значај саобраћајница наглашава добро дефинисана хоризонтална и вертикална регулација, атрактивна намена и функције објеката који формирају правац, као и начин њиховог обликовања.

У односу на функцију саобраћаја могу се издвојити следећи типови улица: саобраћајнице са доминантним колским саобраћајем (градске магистрале и улазни правци у град), саобраћајнице са равноправним учешћем колског и пешачког саобраћаја (градске саобраћајнице), саобраћајнице са доминантним пешачким саобраћајем и саобраћајнице у зонама историјског наслеђа.

У складу са функцијом и начином коришћења дефинише се и попречни профил, и обликовање објеката, односно простора, тако да се у свему испуне захтеви функција уз висок квалитет амбијента, и комфор свих корисника простора. Од великог значаја је обим буке који се генерише у одређеним саобраћајницама, чија намена треба да буде усмерена ка нестамбеним наменама."

„Висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера

Основни принцип код дефинисања висинске регулације простора је међусобно усаглашавање и хармонизација простора.

На пажљиво одабраним локацијама, које положајем или важношћу функције означавају градску зону, могу се планирати висински репери.

Висинска регулација објеката зависи од претежне намене одређене зоне. Објекти великих висина који се планирају на специфичним локацијама битно утичу на формирање идентитета града (Булевар Европе, Булевар патријарха Павла и друге). Они, међутим, не смеју да угрозе постојеће визуре и репере у непосредном окружењу."

ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

„ **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 густине становања (на нивоу урбанистичког блока):

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

- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ha (вредности преко 500 ст/ha спадају у екстремно високе и не треба их планирати).”

„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 m²**		**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%	
Б. Вишепородично становање високих густина **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%	

Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за паркирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожавања визура ка околном простору приликом планирања:

- реперних објеката;
- постојећих зона и потеза, које треба даље развијати са истим концептом;
- нових зона и потеза у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта.”

„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.

У том смислу, висина стамбених објеката у зонама вишепородичног становања, ограничава се на осам надземних етажа."

„ Изузеци су могући на значајним саобраћајним правцима или у подручјима проширења становања – изградња на слободним теренима, и то на мањим површинама, (једна парцела или један блок зграда), што би се утврдило плановима којима се разрађује Генерални урбанистички план."

„ Такође, становање је могуће и на вишим спратовима пословних објеката, у виду пословних апартмана. То је становање у намени пословања или општеградског центра."

Могућа одступања од утврђених правила

„Спратност објеката

У зонама вишепородичног становања већих густина, већа спратност од 8 надземних етажа примењује се изузетно, када је то утврђено планом генералне регулације.

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."

„ **Општеградски центри**

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће

становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75 %, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.”

Зеленило

„У току израде планских докумената нижег реда, обавезно је прецизно дефинисање и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа и жбуња са лисним фондом које значајно утиче на квалитет ваздуха (**стабла у оквиру дрвореда и паркинг-простора и живице**) у укупном проценту зеленила на простору у обухвату плана. Приликом рачунања процентуалног учешћа узети у обзир развијену површину крошње дрвета/жбуна, односно збир површина стабала у оквиру дрвореда и паркинг-простора. Обзиром на велики број врста које се користе при формирању

дрвореда и за озелењавање паркинга, површине крошње рачунати спрам предложене врсте/врста дрвећа. Површине крошњи рачунаће се по формулама за развијену површину лопте, купе, полулопте или цилиндра, у зависности од постојеће/предложене врсте.”

„Зелене површине у оквиру становања

Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања средњих густина треба да је минимално 30 %. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

У оквиру слободних и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити минимум 60 засене % (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа);

Садржаји треба да буду тематски концентрисани и да задовоље све старосне групе, при чему треба водити рачуна о величини зелене површине и просторној повезаности појединих делова.

....

Зелене површине у оквиру **општеградских центара** треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле. У оквиру планираних зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора.

Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора.

Уколико се на датом простору планирају подземне гараже, обавезна је примена озелењених кровних вртова, а детаљни параметри за формирање истих биће дефинисани у плановима нижег реда, а који су основ за реализацију одређеног простора.”

„Савремени типови озелењавања (могућа техничка решења за озелењавање)

Привремени садржаји и мобилно зеленило решења су за изграђене зоне у оквиру којих није могућа друга интервенција, односно не постоје услови за веће радове на садњи зеленила.

Фасадни вртови јесу најмање могуће интервенције у оквиру уличних профила где се техничким решењем остављају отвори у поплочавању уз фасаде објеката.

Зелени кровови јесу често пракса великих градова на нивоу комплекса стамбених блокова али често и индустријских, пословних и објеката јавних гаража где се применом утиче на температуру у објектима или често користи вода скупљањем атмосферских падавина. Осим еколошког значаја честа примена јесте у изграђеним зонама дефицитарним другим типовима озелењавања.

4.0. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Подручје које ће бити обухваћено Изменама и допунама Плана се налази у северозападном делу блока између улица: Руменачке, Корнелија Станковића, Јована Храниловића и Булевара Јаше Томића. Блок је правилног облика, што указује на планске интервенције настале током развоја и раста града. На парцелама је заступљено породично становање. На подручју у обухвату Измена и допуна Плана нема заступљених површина јавне намене. Предметни простор је инфраструктурно опремљен.

Функција становања и пословања се на овом простору прожимају, с обзиром да реализовани пословни капацитети не угрожавају постојеће становање.

Примарну уличну мрежу у непосредном окружењу подручја које ће бити обухваћено Изменама и допунама плана чини Улица Корнелија Станковића (према рангу саобраћајница спада у магистралне саобраћајнице), а Улице Јована Храниловића и Стевана Дорођског према рангу саобраћајница спадају у секундарну уличну мрежу.

Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, у оквиру сопствених грађевинских парцела, изградњом гаража као засебног објекта, или у оквиру стамбеног дела објеката.

4.2. Оцена стања зеленила

На подручју које ће бити обухваћено планом, зеленило се састоји од неколико стабала лишћарске вегетације, која су део врта породичне окућнице. У непосредној близини се налазе групације високог лишћарског дрвећа и потребно их је заштитити приликом изградње објекта са заштитним оградама постављеним на парцели.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Северозападно од обухваћеног простора, налази се Улица Корнелија Станковића, са које није могућ колски приступ на парцеле обухваћене овом изменом плана.

Обухваћени простор се у свом североисточном делу ослања на Улицу Јована Храниловића.

У оквиру попречног профила Улице Јована Храниловића налази се изграђен коловоз ширине 5,5 m, са по једном саобраћајном траком по смеру, заштитним зеленилом ширине 1,5 m, тротоаром ширине 1,0 m и једностраним уличним управним паркиралиштем.

Улица Јована Храниловића се слепо завршава на граници са парцелом Улице Корнелија Станковића.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметног простора делимично је решено преко примарне и секундарне водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Примарна мрежа изграђена је у Улици Корнелија Станковића, са профилом Ø200 mm, док је секундарна водоводна мрежа изграђена у улицама Јована Храниловића и Стевана Дороњског, са профилом Ø100 mm. Постојећи водовод задовољава потребе за водом садашњих корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода делимично решено је преко заједничке канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Постојећа заједничка канализациона мрежа изграђена је у Улици Корнелија Станковића, у улици Јована Храниловића и Стевана Дороњског, са профилима Ø 700 mm, Ø 400 mm, Ø 300 mm и Ø 250 mm. Постојећа канализациона мрежа задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода тренутних корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже.

4.3.3. Енергетска инфраструктура

На простору у обухвату плана постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и вреловодна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју као и у непосредној околини 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 ималаца јавних овлашћења.

5.0. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна Плана је преиспитивање намена, правила уређења и грађења у важећем Плану и дефинисање нових правила грађења.

Дефинисаће се плански параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења и да се створе услови за урбанистичко и архитектонско унапређење простора у складу са правилима уређења и грађења дефинисаним у важећем плану генералне регулације. Циљ израде плана је дефинисање нових правила грађења на парцелама бр. 4987/2, 4989, 4990/1 и 4992/4 у Катастарској општини Нови Сад I, у складу са параметрима дефинисаним на суседним парцелама, на углу улица Корнелија Станковића и Стевана Дороњског.

Овај план ће садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије,

правила уређења и правила грађења на парцелама у оквиру Измена и допуна Плана генералне регулације, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

6.0. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Концепт просторног уређења подручја које ће бити обухваћено Изменама и допунама Плана, заснивaће се на наменама и правилима усмеравајућег карактера датим Генералним урбанистичким планом. Постепена реконструкција парцела намењених породичном становању и изградња вишепородичних стамбених или пословних објеката је процес започет у складу са важећом планском документацијом. Изменама и допунама Плана задржава се концепт просторног уређења, предвиђена намена је вишепородично становање са елементима линијског центра.

Линијски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, и формирају се уз главне градске саобраћајнице. Улица Корнелија Станковића представља главну градску саобраћајницу.

На подручју које ће бити обухваћено Изменама и допунама Плана предвиђа се изградња вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта, с тим да би у случају изградње стамбеног објекта било обавезно планирање пословања у приземљу објекта у делу уз Улицу Корнелија Станковића. Планирањем пословања у приземљу објеката утврђује се намена вишепородично становање са елементима линијског центра, у складу са којом се дефинишу сви дати урбанистички параметри. Садржаји пословних делатности прилагодиће се условима саобраћаја и приступа у односу на доставна возила.

Предвиђена спратност објеката уз Улицу Јована Храниловића и делом уз Улицу Корнелија Станковића је П+5 - П+5+Пс. Ради наглашавања угла, на угаоном делу улица Корнелија Станковића и Јована Храниловића предвиђа се спратност П+5+Пс.

Предвиђени индекс заузетости је до 55 %, максимално дозвољени индекс изграђености 3,2. Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања са елементима линијског центра треба да је минимално 30 %. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

Паркирање се предвиђа у подземној етажи, а број етажа се не ограничава. Паркирање се може планирати и делом на слободној (неизграђеној) површини парцеле, у зависности од намене приземља и функционисања одређених садржаја. При изградњи нових објеката мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-

простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Изнад подземне гараже предвиђа се примена озелењених кровних вртова.

За становање у оквиру свих намена утврдиће се просечна нето величина стана од 60 m², као параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинским парцелама.

Биланс површина

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намена површина	**површина (ha)**	**(%)**
Вишепородично становање са елементима линијског центра	0,08	100
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	**0,08**	**100,00**

6.2. Концепт уређења зелених површина

На подручју у обухвату Плана зеленило ће бити заступљено као зеленило у склопу вишепородичног становања са елементима линијског центра. Постојећу квалитетну вегетацију је могуће задржати и уклопити у нова решења.

Озелењавање слободних површина око објеката вишепородичног становања са елементима линијског центра треба да се заснива на поставци високог листопадног дрвећа у оквиру озелењене површине у дворишном делу парцеле. Предлаже се поставка групација декоративног дрвећа и отворених травнатих површина са елементима за дечија игралишта и потребним урбаним мобилијаром.

Предвиђа се да зелене површине у оквиру парцела/комплекса заузимају минимум 30 % површине парцеле. У оквиру планираних зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора.

Простори намењени боравку на отвореном планираће се уз примену високог зеленила, цветних жардињера, вертикалног озелењавања и савременог урбаног мобилијара. У зависности од просторних могућности, препоручује се примена зелених кровова и других облика зелене инфраструктуре.

У току израде Измена и допуна Плана, биће исказано процентуално учешће високог и средње високог дрвећа и жбуња са лисним фондом које значајно утиче на квалитет ваздуха у укупном проценту зеленила на простору у обухвату Измена и допуна Плана. Приликом рачунања процентуалног учешћа узеће се у обзир развијена површина крошње дрвета/жбуна, односно збир површина стабала у оквиру озелењеног простора. Површине крошњи рачунаће се по формулама за развијену површину лопте, купе, полулопте или цилиндра, у зависности од постојеће/предложене врсте.

7.0. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Концептом саобраћајног решења не предвиђају се измене постојећих јавних саобраћајница.

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

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 града Новог Сада до 2030. године.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница уколико се укаже потреба за тим. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за изградњом и реконструкцијом постојеће мреже, која не задовољава у погледу квантитета или квалитета цевног материјала, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација". Циљане измене неће битније утицати на снабдевање водом корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница уколико се укаже потреба за тим. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за проширењем канализационе мреже, као и за реконструкцијом постојеће мреже, која не задовољава у погледу квантитета или квалитета цевног материјала, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација". Циљане измене неће битније утицати на одвођење отпадних и атмосферских вода.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

8.0. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Концепт заштите животне средине на подручју обухваћеном Изменама и допунама Плана заснива се на принципима одрживог просторног развоја, рационалног коришћења земљишта и очувања квалитета животне средине, у складу са планираном трансформацијом простора у зону вишепородичног становања са елементима линијског центра.

Повећање интензитета коришћења простора потребно је пратити одговарајућим мерама заштите ваздуха, вода, земљишта и становништва од негативних утицаја.

Посебан значај има очување и унапређење зелених површина, уз обезбеђивање минималног процента зеленила у оквиру планиране намене. Озелењавање и примена водопропусних материјала допринеће побољшању микроклиматских услова, смањењу ефекта урбаног топлотног острва и рационалном управљању атмосферским водама.

Приликом изградње и коришћења нових објеката потребно је применити мере енергетске ефикасности, смањења емисија и заштите од буке, као и обезбедити адекватно прикупљање и одвођење отпадних и атмосферских вода и спречавање загађења земљишта и подземних вода. Пословни садржаји у приземљу објеката треба да буду компатибилни са становањем, односно организовани на начин којим се спречавају прекомерна бука, вибрације, непријатни мириси и други негативни утицаји.

Заштита природних вредности

На простору у обухвату Измена и допуна Плана не постоје евидентирана заштићена природна добра.

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

9.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се планским решењем на подручју које ће бити обухваћено Изменама и допунама Плана створити услови за изградњу и уређење планираних намена на основу усмеравајућих правила уређења и грађења дефинисаних Генералним урбанистичким планом.

Планским решењем стећи ће се услови за урбанистичко уређење и изградњу простора, односно функционално, обликовно, економско и еколошко унапређење блокова у урбанистичкој целини 1.

На подручју обухваћеном планом утврдиће се просторна концепција која ће омогућити реализацију садржаја у оквиру вишепородичног становања и општеградског и линијског центра. Стећи ће се услови за савремено уређење овог значајног дела

грађевинског подручја Града које тренутно представља делимично запуштено грађевинско земљиште, чиме ће се планирањем нових садржаја генерисати даљи урбани развој овог дела Града.