РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр.7071, 7073 и 7074 КО Нови Сад II)

- 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: 2.3.4/26

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр.7071, 7073 и 7074 КО Нови Сад II)

- 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: 2.3.4/26

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ИЗМЕНА И ДОПУНА ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр.7071, 7073 и 7074 КО Нови Сад II)

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.
Бранислава МИЛАДИНОВИЋ, мастер инж. пејз. арх.
Соња БЈЕЛОБАБА, мастер инж. заштите животне средине
Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник
Кристина БАЂОНСКИ, 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 5

4.1. Оцена постојећег стања простора 5

4.2. Оцена стања зеленила 6

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре 6

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура 6

4.3.2. Водна инфраструктура 6

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронских комуникација 6

5.0. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА 7

6.0. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА 7

6.1. Концепт просторног уређења 7

6.2. Концепт уређења зелених површина 8

7.0. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА 9

7.1. Саобраћајна инфраструктура 9

7.2. Водна инфраструктура 9

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације 10

8.0. ЗАШТИТА ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА 10

9.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 11

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – Граница плана са претежном наменом простора А4
2.1. Извод из Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду – План намене површина са режимима изградње А3
2.2. Извод из Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду – План спровођења са поделом на просторне целине..... А3
3.Обухват Измена и допуна Плана .....
4. Концепт планског решења.....1:1000

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 ПРИПРЕМЉЕН ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр.7071, 7073 и 7074 КО Нови Сад II):

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

У Новом Саду, 2.11.2026. године

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр.7071, 7073 и 7074 КО Нови Сад II)
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1.0. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду (локалитет на парцелама бр.7071, 7073 и 7074 КО Нови Сад II) (у даљем тексту: Измене и допуне Плана), обухватиће се део грађевинског подручја у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад II, површине 0,33 ha. Простор се налази у средишњем делу Телепа, у урбанистичком блоку 502, у блоку уз Улицу Јернеја Копитара.

Важећу планску документацију за простор који ће бити обухваћен овим Изменама и допунама Плана чини: Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 27/22, 6/23-др.план, 64/23 и 36/25) (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 планиран је за општеградски центар и линијски центар. Изменама и допунама Плана ће се преиспитати правила уређења и грађења (планирана спратност) на простору планираном за општеградски центар, 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 II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на пресеку северне границе парцеле број 7074 и планиране регулационе линије парка. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 7074 и 7073 до пресека са источном границом парцеле број 7073, затим граница скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцела бр. 7073 и 7071 до пресека са јужном границом парцеле број 7071. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 7071 до пресека са планираном регулационом линијом парка, затим граница скреће у правцу северозапада, прати планирану

регулациону линију парка до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе одлуке о изменама и допунама Плана.

Изменама и допунама Плана ће се обухватити 0,33 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 простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду (локалитет на парцелама бр.7071, 7073 и 7074 КО Нови Сад II), 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, локацијски услови издати за изградњу у окружењу и затечено стање на терену.

Простор који ће бити обухваћен Изменама и допунама Плана налази се у обухвату Плана генералне регулације којим је овај простор намењен за општеградски и линијски центар. Важећим Планом генералне регулације такође је утврђено и да се простор који ће бити обухваћен Планом спроводи директном применом плана.

Измене и допуне Плана биће израђене на основу усмеравајућих правила утврђених Генералним урбанистичким планом и у складу са правилима уређења и грађења која су дата важећим Планом генералне регулације за остатак простора урбанистичке целине у којој се предметни локалитет налази.

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."

„ **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 средишњем делу Телепа, у урбанистичком блоку 502, у блоку уз Улицу Јернеја Копитара. Блок је правилног облика, што указује на планску интервенцију насталу током развоја и раста града. Дуж Улице Јернеја Копитара је наслеђено породично становање, које се постепено замењује изградњом стамбених, стамбено-пословних или пословним објектима у оквиру намене општестамбене зоне и општеградског центра. У непосредној близини, уз северну границу парцела бр. 7073 и 7074 налазе се верски комплекс и студентски дом.

Улица Јернеја Копитара спада у секундарну уличну мрежу коју чине сабирне, стамбене и приступне улице.

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

4.2. Оцена стања зеленила

На простору који је предмет Измена и допуна плана, зеленило се састоји од неколико стабала лишћарске вегетације, која су део врта породичне окућнице. Потребно је у што већој мери задржати дрвенасте врсте и уклопити у новопланирано решење и одржавати их редовним мерама неге.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор се у свом североисточном делу ослања на Улицу Јернеја Копитара.

У оквиру попречног профила Улице Јернеја Копитара налази се изграђен коловоз ширине 5,0 m, са по једном саобраћајном траком по смеру, заштитним зеленилом и обостраним тротоарима

Паркирање на обухваћеном простору обезбеђено је на индивидуалним парцелама.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметног простора решено је преко водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у улици Јернеја Копитара 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 решено је преко заједничке канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Постојећа заједничка канализациона мрежа изграђена је у улици Јернеја Копитара, са профилом Ø250 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 гасификациона 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

Основни циљ израде Измена и допуна Плана је преиспитивање и унапређење постојећих правила уређења и грађења у обухвату важећег планског документа, ради стварања планског основа за оптимално коришћење просторног потенцијала предметне локације.

Посебни циљеви израде измена и допуна плана обухватају: преиспитивање и дефинисање нових правила грађења, са фокусом на повећање планиране спратности објеката са спратности П+2 и П+3 на По+П+3 и По+П+4 за парцелу веће површине. Циљ је и оптимизација просторне реализације планираних садржаја, уз задржавање и поштовање утврђених урбанистичких параметара заштите околине, нарочито индекса заузетости парцеле и проценат озелењавања.

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, заснивање се на наменама и правилима усмеравајућег карактера датим Генералним урбанистичким планом и правилима уређења датим у плановима из претходног периода, као и на усклађивању са простором у окружењу, потребама власника и корисника простора и са важећим законским решењима.

На простору који ће се обухватити Планом ће се, као и до сада, планирати површина намењена за општеградски центар и линијски центар.

На подручју које ће бити обухваћено Изменама и допунама Плана предвиђа се изградња вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта, с тим да би у случају изградње стамбеног објекта било обавезно планирање пословања у приземљу објекта у делу уз Улицу Јернеја Копитара. Садржаји пословних делатности прилагодиће се условима саобраћаја и приступа у односу на доставна возила.

Предвиђена спратност објекта уз Улицу Јернеја Копитара и уз северозападну границу парцеле је По+П+4. Уз југозападну границу парцеле, ка парковској површини, предвиђена спратност је По+П+3.

Предвиђени индекс заузетости је до 50 %, максимално дозвољени индекс изграђености 2,7. Заступљеност зеленила у оквиру општеградског и 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. Могуће је обезбедити приступ у дворишни део парцеле, преко пасажа димензија 3,5 x 4 m или директним приступом са улице. 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 ће се утврдити просечна нето величина стана од 60 m², као параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинској парцели.

Биланс површина

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намена површина	**површина (ha)**	**(%)**
Вишепородично становање са елементима линијског центра	0,33	100
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	**0,33**	**100,00**

6.2. Концепт уређења зелених површина

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

Озелењавање слободних површина око објеката у намени општеградског 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 дечја игралишта и потребним урбаним мобилијаром. Кровна површина планиране гараже предвиђена је за специфичан вид озелењавања - формирање кровног врта, уз очување стабилности крова испод врта. Планираће се биљне врсте које су погодне за овакав тип озелењавања (плитак коренов систем), или садња у бетонским касетама.

Предвиђа се да зелене површине у оквиру парцела 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.

Озелењене површине у оквиру комплекса на овом простору имаће улогу да створе зелену везу између планираног парка и постојећег зеленила у оквиру верског комплекса. На овој површини планираће се висока вегетација са комбинацијом лишћарског и четинарског дрвећа.

Приликом одабира биљног материјала водити рачуна да се планирају аутохтоне и неинвазивне биљне 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". Измена и допуна Плана 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”. Измена и допуна Плана неће битније утицати на одвођење отпадних и атмосферских вода.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Основни концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација утврђен важећим Планом се задржава, односно планира се опремање свих постојећих и планираних садржаја електроенергетском, гасификационом мрежом и мрежом електронских комуникација. Изменама и допунама Плана ће дефинисаће се евентуално повећање капацитета у електроенергетској и гасификационој мрежи и изградња нових трансформаторских станица. Изменама и допунама Плана дефинисаће се и 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 општеградског 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.

Заштита културних добара

На простору у обухвату Измена и допуна Плана нема података о непокретним или покретним културним добрима или добрима која уживају претходну заштиту. Такође, нема података о постојању археолошких локалитета.

Услови и мере заштите простора дефинисаће се у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

9.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

На подручју обухваћеном Изменама и допунама Плана утврдиће се просторна концепција која ће омогућити реализацију садржаја у оквиру општеградског и линијског центра и уређење простора, које тренутно представља делимично запуштено грађевинско земљиште, чиме ће се планирањем нових садржаја генерисати даљи урбани развој овог дела Града.

Реализацијом предложеног концепта просторног уређења у оквиру Измена и допуна Плана унапредиће се урбана структура и функционалност, односно омогућити трансформација предметног простора у оквиру општеградског и линијског центра кроз изградњу савременог вишепородичног стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта. На тај начин постићи ће се оптимално и рационално коришћење грађевинског земљишта у складу са Генералним урбанистичким планом.

Обавезно планирање пословних делатности у приземљу објеката дуж Улице Јернеја Копитара допринеће стварању линијског центра, генерисању нових радних места и унапређењу комерцијалне понуде за становнике овог подручја.

Обезбеђивањем предвиђеног процента заступљености зеленила (минимално 30 %), као и степеновањем спратности (П+3) према суседној парковској површини, остварује се квалитет становања, повољна микроклима и визуелни склад са зеленим окружењем.