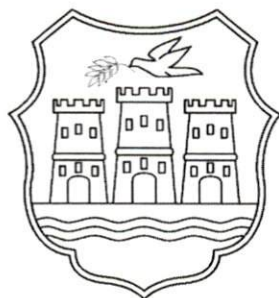


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



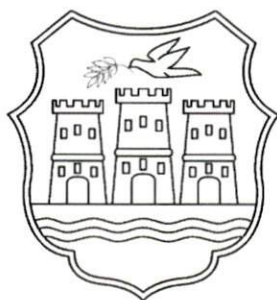
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕТЕЛИНАРА III У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Руменачкој број 13)

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Нови Сад, август 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 2.4.2. /24



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕТЕЛИНАРА III У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Руменачкој број 13)**

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: 2/4.2. /24

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Александар САВИЋ, дипл. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, дипл. инж. зашт. жив. средине

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод.

Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.

Смиљана ГИГИЋ, маст. инж. пејз. арх.

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник

Ивана ОЖВАТ, техн. арх.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

САДРЖАЈ

страна

1. УВОД	1
1.1. Плански и правни однос	1
2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	2
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана	2
3.2. Извод из Плана генералне регулације	3
3.3. Остали документи значајни за израду Плана	4
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА	4
5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА	6
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	6
6.1. Концепција просторног уређења са претежном наменом	6
6.2. Концепт озелењавања простора	7
6.3. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре	7
6.4. Заштита планског подручја	8
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	9

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1 Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030.године.А4	
1.2 Извод из Плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду.....	А3
1.3 Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду (План претежне намене површина)	А3
1.4 Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду (План спровођења)	А3
2. Обухват измена и допуна Плана.....	1:500
3. Концепција планског решења	1:500

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕТЕЛИНАРА III У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Руменачкој број 13)**

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

1. УВОД

Простор који ће бити обухваћен Изменама и допунама Плана детаљне регулације Детелинаре III (локалитет у Улици Руменачкој број 13), (у даљем тексту: План), налази се у западном делу Катастарске општине Нови Сад I, и обухвата површину од око 994 m².

Планом је обухваћена цела парцела број 5138/6 (формирана по хоризонталном габариту вишепородичног стамбеног објекта који је на њој изграђен), као и део парцеле број 5138/1, у намени заједничке блоковске површине. Простор обухваћен границама Плана је комплетном североисточном границом ослоњен на регулацију Руменачке улице односно на пешачке правце непосредно ослоњене на исту.

1.1. Плански и правни основ

Плански основ за израду плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада”, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19-исправка, 9/20, 10/21-др.план, 59/21, 16/22-др.план, 42/22, 10/24-др.план и 50/24), (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је, за простор обухваћен границама Плана, дефинисао намену општеградског центра као и обавезу даље планске разраде кроз план детаљне регулације.

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 и 91/25) и у Одлуци о изради измена и допуна Плана детаљне регулације Детелинара III у Новом Саду (локалитет у Улици Руменачкој број 13), („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/26).

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Изменама и допунама плана обухватиће се грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 5138/5, 5138/6 и 5138/13. Од ове тачке, граница у правцу југа прати западну границу парцеле број 5138/6 и источну границу парцеле број 5138/2 до пресечне тачке на јужној и источној граници парцеле број 5138/2. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати правац до преломне тачке број 1 дефинисане координатама (Y:7407913.82, X:5013509.64). Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати преломне тачке дефинисане координатама приказаним у табели:

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА		
Број	Y [m]	X [m]
2	7,407,912	5,013,512
3	7,407,913	5,013,513
4	7,407,911	5,013,515
5	7,407,913	5,013,517
6	7,407,911	5,013,520
7	7,407,912	5,013,520
8	7,407,910	5,013,521
9	7,407,911	5,013,521

Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцеле број 5138/6, затим граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 5138/6 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе измене и допуне плана.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћено је 994 m².

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 33/2022), (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), за предметни простор утврдио је намену општеградског центра и дефинисао обавезу израде плана генералне регулације. Према Генералном урбанистичком плану, за простор обухваћен границама Плана утврђена је обавеза израде плана генералне регулације.

3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

„6. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

„6.3. Центри

6.3.1. 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 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.

3.2. Извод из Плана генералне регулације

План генералне регулације је за простор обухваћен границама Плана (који формулише као Просторна целина 5), дефинисао намену општеградског центра као и обавезу даље планске разраде кроз план детаљне регулације.

„Просторна целина 5 – стамбена зона нова Детелинара

Становање

У највећем делу ове целине спроводи се режим постепене реконструкције из породичног у вишепородично становање. Породични објекти замењују се вишепородичним средњих и високих густина, до шест надземних етажа, који се граде

на регулацији улица и формирају компактне затворене блокове. Ова трансформација је у великој мери реализована и завршаваће се према до сада утврђеним правилима.

Засебну целину представља вишепородично становање високих густина уз Руменачку улицу (спратности од П+5 до П+10), изграђено 80-их година по принципу изградње на слободним теренима, у отвореним и полуотвореним блоковима. У склопу овог потеза, на контакту са Руменачком улицом, у приземљу стамбених објеката и у засебним пословним објектима ниже спратности, формиран је интензиван линијски центар. Цео овај простор (урбанистички блокови 290, 317, 318, 319 и 320) се сматра завршеном целином и задржава у постојећим габаритима.

(...)

Центри

(...)

Линијски центар уз Руменачку улицу развијаће се на постојећем простору, уз могућност извесног повећања корисног простора у случају потребе.“

3.3. Остали документи значајни за израду Плана

Поред наведених планских докумената, документацију значајну за израду Плана представљају:

Позитивно Мишљење (број 99/2023), издато дана 11. 08. 2023. године од стране Комисије за одлучивање о испуњености услова за давање, односно одбијање давања сагласности у поступку озакоњења објеката изграђених на површинама јавне намене на територији Града Новог Сада;

Сагласност за озакоњење број 351-1/2023-607-II, издато од стране Градског већа Града Новог Сада на 99. Седници одржаној дана 16. новембра 2023.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

Постојећи вишепородични стамбени објекат спратности П+4+Пк (на парцели број 5138/6) је након реконструкције оригиналног пословног простора у приземљу објекта, дограђен изградњом приземног објекта (оквирне површине 7 x 7 метара), на делу суседне парцеле (број 5138/1) која је у намени заједничке блоковске површине.

Дограђени приземни објекат који је екстензија поменутог пословног простора у приземљу вишепородичног стамбеног објекта, изграђен је изнад подземно спроведеног електроенергетског нисконапонског вода. За потребе измештања електроенергетских објеката, неопходно је исхођевање сагласности „Електродистрибуције Србије“ доо

Београд, - Огранак Електродистрибуција Нови Сад, која је у овом случају ималац јавног овлашћења.

Постојеће стање зеленила

На простору који је предмет овог Плана нема зелених површина.

Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор се у свом североисточном делу ослања на Руменачку улицу. Наведена улица је део примарне мреже града којом се одвија најинтензивнији саобраћај на овом простору. Пешачки и бициклически приступ предметном простору омогућен је из Руменачке улице, а са југозападне стране са унутарблоковских површина.

У оквиру појаса регулације Руменачке улице постоји изграђен коловоз са две саобраћајне траке по смеру, обострани тротоар, као и бициклическа стаза са западне стране.

У непосредној близини предметног локалитета налази се аутобуско стајалиште, а улицом Румначка саобраћа велики број линија јавног градског и приградског превоза путника.

У вези са наведеним, закључујемо да предметни простор има одличну саобраћајну везу са уличном градском мрежом за све учеснике у саобраћају.

Водна инфраструктура-стање

Снабдевање водом врши се преко постојеће водоводне мреже која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа је реализована у северном делу Мичуринове улице, профила Ø 250 mm.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 180 mm, Ø 160mm и Ø 100 mm је изграђена у осталим улицама предметног подручја. Може се констатовати да је већи део мреже изграђен од азбестно-цементних цеви.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода врши се преко заједничке канализационе мреже Града Новог Сада.

Два колектора канализационе мреже се налазе на Булевару Краља Петра I, димензија 2 x 1,4 m и 3 x 1,7 m.

Примарна канализациона мрежа се налази у северном делу Мичуринове улице профила Ø 1200 mm и Ø 900 mm, као и делу Улице Бранимира Ћосића профила Ø 900 mm и Улице Богдана Гарабантина профила Ø 800 mm.

Секундарна канализациона мрежа налази се у остатку обухвата и профила је Ø 400 mm, Ø 300 mm и Ø 250 mm.

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

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и вреловодна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. У јужном делу подручја постоји изграђен подземни електроенергетски вод 0,4 kV који пролази испод изграђеног анекса објекта.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање правила уређења и правила грађења дефинисаних важећим Планом детаљне регулације, а у складу са смерницама које су утврђене Планом генералне регулације.

Правила уређења и грађења на предметном локалитету, утврдиће се на основу анализе постојеће урбанистичке документације, теренских истраживања, валоризовања простора као и на основу услова и програма надлежних јавних установа.

Одлуком о изменама и допунама Плана, део парцеле број 5138/1, у намени заједничке блоковске површине (на којој је изграђен приземни објекат), пренамениће се из површине јавне намене у површину осталих намена, с циљем припајања наведеног дела парцеле број 5138/1 суседној парцели број 5138/6 (на којој је изграђен вишеспратни објекат вишепородичног становања).

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

6.1. Концепција просторног уређења са претежном наменом

На предметном простору у целости ће се планирати намена вишепородичног становања, на површини која износи око 994 m². (100%)

На делу катастарске парцеле број 5138/1 (иницијално планиране у јавној намени као заједничка блоковска површина), изграђен је приземан објекат као наставак пословног објекта Апотекарске установе „Ирисфарм“ у приземљу вишепородичне стамбене зграде (спратности П+4+Пк), на суседној парцели и на земљишту остале намене.

Планом ће се омогућити да се део заједничке блоковске површине под поменутиим дограђеним објектом (површине око 50 m²), у поступку парцелације издвоји од катастарске парцеле број 5138/1 (намењене заједничкој блоковској површини), припоји катастарској парцели број 5138/6 и у складу с тим, пренамени у намену вишепородичног становања.

6.2. Концепт озелењавања простора

У оквиру границе обухвата Плана нема планираних зелених површина.

6.3. Концепција мрежа и објеката инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Предметним изменама и допунама, не предвиђају се измене постојећег саобраћајног решења.

Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем. За постојећу мрежу која својим капацитетом или квалитетом цевног материјала не задовољава планске потребе планираће се реконструкција.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем. За постојећу мрежу која својим капацитетом или квалитетом цевног материјала не задовољава планске потребе планираће се реконструкција.

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

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета. Постојећи подземни електроенергетски вод 0,4 kV који пролази испод изграђеног анекса објекта потребно је изместити. За потребе измештања електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз **обавезну** претходну сагласност „Електродистрибуција Србије“ доо Београд, - Огранак Електродистрибуција Нови Сад.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем соларне енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама објекта.

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу капацитета постојеће вреловодне мреже.

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета. Планом ће се дефинисати и могућност постављања уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл.

6.4. Заштита планског подручја

Заштита културно – историјских споменика

Мере заштите културно историјских споменика у простору утврдиће се нацртом Плана, на основу услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, радове је потребно зауставити без одлагања, налазе оставити у положају у ком су пронађени и о свему обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе, сходно Члану 109. Закона о културним добрима (Службени гласник РС", број 71/94).

Мере очувања природних добара

Мере заштите природних добара дефинисаће се у фази израде нацрта Плана, у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

Заштита и унапређење животне средине

На предметном простору нема регистрованих загађивача животне средине.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/ 04, 36/ 09, 36/09 - др. закон, 72/ 09 - др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18, 95/18 – др. закон).

Приликом предузимања било каквих радова на постојећим објектима посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине.

Планирани пословни садржаји у оквирима намене вишепородичног становања својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу

аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл. Планиране пословне делатности треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно морају да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одвођење отпадних вода и одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Планским решењем ће се дефинисати мере за успостављање ефикасног система третирања и управљања опасног медицинског отпада, а све у складу са важећим прописима и надлежним институцијама

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће реализација садржаја према Планом дефинисаним урбанистичким параметрима позитивно утицати на даљи развој простора у границама Плана. Највећи део простора задржаће се у претходно реализованим или планираним наменама и капацитетима.