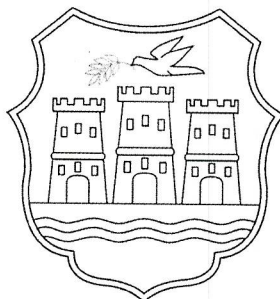


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА ИЗМЕЂУ
ТЕМЕРИНСКЕ УЛИЦЕ, ПУТА ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА И КАНАЛА
ДУНАВ-ТИСА-ДУНАВ У НОВОМ САДУ
(локалитет уз Балканску улицу)**

НОВИ САД, октобар 2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.13/24

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА ИЗМЕЂУ
ТЕМЕРИНСКЕ УЛИЦЕ, ПУТА ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА И КАНАЛА
ДУНАВ-ТИСА-ДУНАВ У НОВОМ САДУ
(локалитет уз Балканску улицу)

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3 .
Број: 1.4.13/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Марко СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод. *Dragojevic*

Никола ПАНЦИЋ, дипл.инж.саобр. *Pancic*

Јована БОШКОВИЋ, дипл.инж.грађ. *Bošković*

Владимир МАРКОВИЋ, дипл.инж.ел. *Marković*

St Смиљана ГИГИЋ, инж.пејз.арх. *Stojanovic*

Соња БЕЛОБАБА, инж. заштите животне средине *Belobaba*

Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник *Klaskija*

Тијана ЋОРАЦ, арх. тех. *Corac*

Јулијана БОЛТИЋ, техн.геод. *J. Bolbic*

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, техн.геод. *Dimitrijevic*

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Град Нови Сад

САДРЖАЈ

Страна

1. Увод	1
2. Опис границе обухвата Измена и допуна плана	1
3. Плански и правни основ за израду Измена и допуна плана и смернице из планских докумената вишег реда	2
3.1. Плански основ и смернице за израду Измена и допуна плана	2
3.2. Правни основ за израду Измена и допуна плана	3
4. Постојеће стање простора, потенцијали и ограничења	4
5. Циљ израде Измена и допуна плана и основни програмски елементи	5
6. Концепт уређења простора са основном наменом и билансом површина	5
6.1. Концепт просторног уређења	5
6.2. Биланс површина	7
6.3. Концепт уређења зелених површина	7
7. Концепт инфраструктурног опремања	7
7.1. Саобраћајна инфраструктура	7
7.2. Водна инфраструктура	8
7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације	8
8. Заштита животне средине	9
9. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења и начина коришћења простора	9

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.0 Извод из Генералног плана до 2030. године	A4
1.1 Извод из Плана генералне регулације	A3
1.2 Извод из Плана детаљне регулације	A3
2. Обухват планског подручја	1:1000
3. Концепција планског решења	1:1000

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА ИЗМЕЂУ
ТЕМЕРИНСКЕ УЛИЦЕ, ПУТА ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА И КАНАЛА
ДУНАВ-ТИСА-ДУНАВ У НОВОМ САДУ
(локалитет уз Балканску улицу)**

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР ПЛАНИРАЊА

1. УВОД

Простор који ће се обухватити изменама и допунама Плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима између Темеринске улице, Пута Шајкашког одреда и Канала Дунав-Тиса-Дунав у Новом Саду (локалитет уз Балканску улицу) (у даљем тексту: измене и допуне Плана), налази се у окружењу радне зоне „Север III“ у Новом Саду, у катастарској општини Нови Сад I.

Површина простора који ће бити обухваћен планом је 0,83 ha.

Овим планом ће се утврдити намена простора, дефинисати коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима ће се уређивати простор, градити објекти и штитити природна добра на предметном простору.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 10957т. Од ове тачке, граница у правцу југа прати осовину Текелијине улице до пресека са јужном границом парцеле број 2717/32(улица). Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 2717/32 и 2717/37 и северну регулациону линију Текелијине улице до тромеђе парцела бр. 2717/13, 2717/16 и 2717/35. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 2717/13, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцеле број 2717/31, затим граница скреће у правцу југозапада, сече парцелу број 2717/16, прати северну границу парцеле број 2717/40 и долази до тромеђе парцела бр. 2717/16, 2717/40 и 2720/1. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати западну границу парцеле број 2717/16, затим граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 2717/16 и 2717/31 до тромеђе парцела бр. 2717/30, 2717/31 и 2717/32. Од ове тачке,

граница у правцу истока сече Текелијину улицу и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе измене и допуна плана.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћено је 0,83 ha.

3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. Плански основ и смернице за израду Измена и допуна плана

На основу Плана генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 30/14, 35/19, 9/20, 24/21-др.план, 41/22-др.план и 6/23-др.план) (у даљем тексту: План генералне регулације) за подручје које ће бити обухваћено изменама и допунама Плана утврђена је претежна намена пословања на улазним правцима и општеградског центра, док је Планом детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима између Темеринске улице, Пута Шајкашког одреда и Канала Дунав - Тиса - Дунав у Новом Саду („Сл. Лист Града Новог Сада“, бр. 21/18) (у даљем тексту: План детаљне регулације) утврђена претежна намена пословања терцијарног сектора и општеградског центра.

Извод из Плана генералне регулације:

„8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ОСТАЛИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА“

„8.1 Општа правила“

„Пословање на улазним правцима - унутар ове намене предвиђени су пословни садржаји из области терцијарних делатности и производног занатства. У оквиру ове намене није дозвољена изградња кречана, фабрика бетона, стоваришта расутог терета и осталих садржаја који негативно утичу на животну средину и њене кориснике, односно на функцију пословања и остале околне намене у окружењу.

Основни урбанистички параметри који се примењују унутар ове намене су индекс заузетости до 50%, спратности до П+2 (3), а величине комплекса око 2500 m². Максимални индекс изграђености износи 1.5, изузетно 2.

За административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба или намене) не условљава се спратност, али се и даље условљава индекс изграђености на максимално 1.5. За објекте трговачке делатности планиране уз примарне саобраћајне правце

дозвољава се спратност објеката П+2(3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта. У овом случају максимални индекс изграђености износи 2.

Све постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим уз поштовање основних урбанистичких параметара, односно утврђеног максималног индекса заузетости и индекса изграђености.

Реализоваће се на основу планова детаљне регулације, уз обавезу израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче у складу са законском регулативом која важи у тој области. Плановима детаљне регулације се за поједине делове зона може условљавати израда урбанистичких пројеката.“

„Општеградски центар

Објекти који се граде у центру могу бити искључиво пословни, без могућности формирања стамбених јединица, као ни пословних апартмана.

Макимални индекс изграђености износи 50%, а максимални индекс изграђености 1,5. Максимална спратност објеката у оквиру ове намене је П+2. Последњу етажу објекта пројектовати као етажу пуне спратне висине повучену у односу на грађевинску линију објекта, и покривену плитким кровом. Уколико ниво подземних вода то омогућава, формирање сутеренске етаже у сврху гаражирања возила је обавезно испод парцеле у случају изградње нових објеката, а према нормативима за одређену делатност.

У оквиру општеградског центра могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе градске управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите.

Обликовање објеката је један од најважнијих услова за изградњу објеката у центрима. Препоручује се примена карактеристичног урбаног мобилијара, зеленила и свих осталих елемената који доприносе функционалном и обликовном повезивању објеката са окружењем.“

3.2. Правни основ за израду измена и допуна Плана

Одлуку о изради измена и допуна Плана донела је Скупштина Града Новог Сада на Х седници од 3. октобра 2025. године, и објављена је у "Службеном листу Града Новог Сада", број 55/25.

Документацију од значаја за израду измена и допуна Плана чине: План генералне регулације, План детаљне регулације, услови надлежних институција и други документи релевантни за подручје обухваћено Изменама и допунама Плана, којима су утврђени принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

Планско подручје обухвата целу парцелу број 2717/31 и делове парцела број 2717/16 и 2717/13, КО Нови Сад I.

На деловима парцела се налазе делимично урушени, стари индустријски објекти лошег грађевинског бонитета и ниске архитектонске вредности.

Део парцеле број 2717/16, који се налази у обухвату измена и допуна Плана, користи се као складишни простор добављача грађевинске опреме «Домино».

На неизграђеним деловима парцела, затечена је самоникла вегетација без хортикултуралне вредности.

Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор у свом источном делу обухвата Текелијину улицу. Уз северозападну границу обухвата измене Плана налази се Балканска улица, док се уз јужну границу простире сабирна улица која повезује Пут шајкашког одреда и Темеринску улицу.

Темеринска улица се налази у непосредној близини западне границе обухваћеног простора, и представља деоницу државног пута IIА реда број 100. У ширем окружењу, јужно и источно од обухваћеног простора налази се Пут шајкашког одреда (деоница државног пута IB реда број 12). Близина ова два државна пута нуди одличну саобраћајну повезаност обухваћеног подручја са суседним општинама и регијама.

У оквиру попречног профила Текелијине улице налази се изграђен коловоз ширине 6 m са једном саобраћајном траком по смеру. Тротоар уз коловоз са једне стране улице је ширине 1,2 m.

Темеринском улицом пролази знатан број градских и приградских линија ГСП-а.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом делимично је решено преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада.

У Темеринској и Текелијиној улици постоје изграђена водоводна мрежа профила Ø300mm и Ø100mm .

Постојећи систем задовољава потребе за водом постојећих корисника простора и представља добру основу за даље ширење.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко постојеће заједничке канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада.

У Текелијиној улици постоји изграђена заједничка каанализациона мрежа профила Ø 300mm.

Постојећи систем задовољава потребе одвођењем отпадних и атмосферских вода постојећих корисника простора и представља добру основу за даље ширење.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји делимично изграђена електроенергетска и гасоводна инфраструктура, као и инфраструктура електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде измена и допуна Плана је усаглашавање просторних и функционалних карактеристика овог простора са актуелним потребама корисника, у циљу лакше реализације планираних намена.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Подручје обухваћено изменама и допунама Плана намењује се пословању терцијарног сектора и пословању терцијарног и кварталног сектора (општеградског центра).

Изменама и допунама Плана, задржавају се правила уређења и грађења планираних намена, дефинисана важећим Планом детаљне регулације, а мења се парцелација и намена простора у северозападном делу обухвата, на делу парцеле број 2717/16 КО Нови Сад I, из намене пословања терцијарног сектора у намену пословања терцијарног и кварталног сектора (општеградског центра).

Основни урбанистички параметри за намену пословања терцијарног сектора су:

- минимална површина парцеле износи 4000 m² - изузев парцеле број 2717/31 КО Нови Сад I, која се задржава као грађевинска у постојећој површини;
- индекс заузетости до 50%;
- индекс изграђености до 1,5, а изузетно 2;
- спратност максимално П+2(3) (за објекте трговачке делатности дозвољава се спратност објекта П+2(3) са последњом етажом пуне спратне висине повученом у односу на основни габарит објекта. У овом случају максимални индекс изграђености износи 2);
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, висина рекламних елемената се ограничава на 30 m;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално 20%,

Комплекси треба да су ограђени, а ограда транспарентна (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања или нема потребу за ограђивањем).

Кровови треба да су равни или благог нагиба, а последња етажа повучена.

Урбанистички параметри за намену пословање терцијарног и кварталног сектора (општеградског центра) су:

- - минимална парцела 500 m² ;
- - индекс заузетости до 50%;
- - индекс изграђености до 1,5;
- - спратност максимално П+2;
- - манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса, формирање сутеренске етаже у сврху гаражирања возила је могуће испод целе парцеле, а према нормативима за одређену делатност.
- - заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално 20%.

Кровови треба да су равни или благог нагиба.

6.2. Биланс површина

Намена	Површина (ha)	Удео (%)
Пословање терцијарног сектора	0,65	78
Пословање терцијарног и кварталног сектора (општеградски центар)	0,07	8
Саобраћајне површине	0,11	14
УКУПНО:	0,83	100

6.3. Концепт уређења зелених површина

Улога уређења зелених површина на подручју обухвата Плана је првенствено санитарна и хигијенска. Зелене површине побољшавају режим инсолације простора, штити и пружа заштиту од ветра, прашине, буке и других аерозагађења.

Пословање терцијарног сектора

Зелене површине потребно је уредити у геометријском или слободном стилу. Уређење се планира комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско). Предлаже се уређење кровним озелењавањем у складу са функцијом и габаритом објекта. Обавезна је поставка урбаног мобилијара (канте, клупе и расвета).

Пословање терцијарног и кварталног сектора (зона општеградски центар)

Планира се уређење зелених површина у геометријском или слободном стилу. Уређење се планира комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско). Потребно је главне прилазе објектима нагласити украсним врстама биљака или цветним површинама. Предлаже се уређење кровним озелењавањем у складу са функцијом и габаритом објекта. Обавезна је поставка урбаног мобилијара (канте, клупе и расвета).

Зеленило у оквиру саобраћајних површина

У оквиру саобраћајних површина нема услова за садњу биљних врста.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Концептом саобраћајног решења не предвиђају се измене постојећег саобраћајног решења.

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 биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у склопу водоводног система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за изградњом нове мреже у постојећим и новопланираним улицама уколико их буде.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже која ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за изградњом нове мреже у постојећим и новопланираним улицама уколико их буде.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих и на изградњи нових капацитета, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења.

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

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на изградњи искоришћењу постојећих и на изградњи нових капацитета у гасификационој мрежи. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нове гасне мреже и објеката.

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на искоришћењу постојећих и изградњи нових капацитета, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће или планиране мреже до будућих садржаја на подручју, као и изградња нове уличне мреже. Планом ће се такође дефинисати и услови за постављање уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл.

8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита и унапређење животне средине ће се заснивати на рационалном коришћењу простора, унапређењу природних и створених вредности, и усмеравању природног развоја у правцу коришћења природних услова као специфичности подручја на начин који неће доводити до деградације природне средине. Приликом уређења простора и изградње објеката неопходно је водити рачуна о ограничавајућим факторима у погледу носивости терена.

Делатности које ће се одвијати у оквиру намена пословања терцијарног сектора и општеградског центра треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно - хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпада као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Посебну пажњу посветити озелењавању слободних површина у што већој мери, дефинисању одговарајућег броја паркинг места, што ће допринети побољшању квалитета и комфора живота становника.

Планираним активностима не уводе се садржаји који ће штетно деловати на ваздух, воду, земљиште, становништво, инфраструктурне и друге објекте.

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

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Изменама и допунама Плана ће се омогућити лакша реализација планираних намена у складу са потребама власника и корисника простора.

Правила уређења и грађења уврдиће се тако да се очувају постојеће вредности окружења.

Овакав приступ планирању је у складу са опредељењима развоја подручја, утврђених Планом генералне регулације и важећим Планом детаљне регулације.