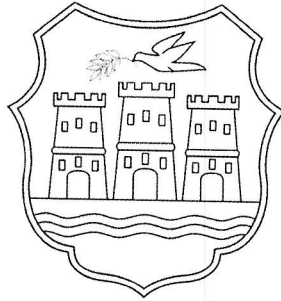


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР
ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
УНИВЕРЗИТЕТСКОГ КОМПЛЕКСА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцели број 3657 КО Нови Сад II)

НОВИ САД, октобар 2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.15/24

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР
ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
УНИВЕРЗИТЕТСКОГ КОМПЛЕКСА У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцели број 3657 КО Нови Сад II)

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.4.15/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Марко СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

З. Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод.

Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл.инж.геод.

Никола ПАНЦИЋ, дипл.инж.саобр.

Јована БОШКОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл.инж.ел.

Смиљана ГИГИЋ, инж.пејз.арх.

Соња БЈЕЛОБАБА, инж. заштите животне средине

Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник

Кристина БАЋОНСКИ, арх. тех.

Јулијана БОЛТИЋ, техн.геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, техн.геод.

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	2
4. Постојеће стање простора, потенцијали и ограничења	2
5. Циљ израде Измена и допуна плана и основни програмски елементи	4
6. Концепт уређења простора са основном наменом и билансом површина	4
6.1. Концепт просторног уређења	4
6.2. Биланс површина	4
6.3. Концепт уређења зелених површина	5
7. Концепт инфраструктурног опремања	5
7.1. Саобраћајна инфраструктура	5
7.2. Водна инфраструктура	5
7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације	6
8. Заштита животне средине	6
9. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења и начина коришћења простора	7

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1.1 Извод из Генералног плана до 2030. године	A4
1.2 Извод из Плана генералне регулације	A3
2. Обухват измена и допуна плана	1:500
3. Концепција планског решења	1:500

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНИВЕРЗИТЕТСКОГ
КОМПЛЕКСА У НОВОМ САДУ**
(локалитет на парцели број 3657 КО Нови Сад II)

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР ПЛАНИРАЊА

1. УВОД

Простор који ће се обухватити Изменама и допунама плана детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду (локалитет на парцели број 3657 КО Нови Сад II) (у даљем тексту: План), налази се централној градској зони, у Катастарској општини Нови Сад II.

Предложеном границом Плана, биће обухваћен локалитет на грађевинској парцели број 3657 и делу парцеле број 3649/1 КО Нови Сад II, укупне површине 0,88 ha.

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

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Планом ће се обухватити део грађевинског подручја Универзитетског комплекса у Новом Саду, у Катастарској општини Нови Сад II.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3672/2 (Улица др Симе Милошевића), 3658 (Улица др Илије Ђуричића) и 3649/1. Од ове тачке, граница у правцу истока прати јужну границу парцеле број 3649/1, затим граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 3649/1 до пресека са северном планираном регулационом линијом универзитета у Новом Саду. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну планирану регулациону линију универзитета у Новом Саду, затим граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 3649/1 и долази до почетне тачке описа границе Плана.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се 0,88 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 Плана

На основу Плана генералне регулације Лимана са Универзитетским центром у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 15/12, 33/14 и 8/16) (у даљем тексту: План генералне регулације) за подручје које ће бити обухваћено Планом утврђена је претежна намена Универзитета у Новом Саду.

Важећи План детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 17/17 и 60/23) (у даљем тексту: План детаљне регулације) мења се у делу, у складу са просторним потребама Факултета техничких наука у Новом Саду, као и са реализацијом планираног објекта Научно-технолошког парка на овом локалитету.

3.2. Правни основ за израду Плана

Одлуку о изради Измена и допуна плана детаљне регулације Универзитетског комплекса у Новом Саду (локалитет на парцели број 3657 КО Нови Сад II) донела је Скупштина Града Новог Сада на X седници дана 3. октобра 2025. године, и објављена је у "Службеном листу Града Новог Сада", број 55/25.

План се израђује на основу смерница утврђених Планом генералне регулације.

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

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

Постојећи објекат Машинских института Факултета техничких наука има разгранату форму у основи, са главним кубусом постављеним уз Ул. Владимира Перића Валтера, и три објекта лабораторијског простора који се управно протежу ка Ул. Др Симе Милошевића.

Спратност објекта се креће од П+1, у основном кубусу према Ул. Владимира Перића Валтера, до ВП колика је спратност лабораторијских трактова објекта.

Основни кубус објекта има задовољавајући бонитет, док лабораторијски делови објекта захтевају реконструкцију.

Постојећа вегетација

На простору у обухвату Плана евидентирано је више квалитетних одраслих стабала лишћарске вегетације, од којих доминира врста *Platanus sp.* – платан, и неколико групација жбунастих врста.

Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Подручје Плана се у источном делу ослања на Улицу Владимира Перића Валтера, у јужном делу на Улицу др. Илије Ђуричића, а у западном делу на Улицу др. Симе Милошевића.

У оквиру попречног профила наведених улица постоји изграђен коловоз (којим се одвија двосмеран саобраћај), тротоари, улични паркинзи уз коловоз и зеленило.

Јавни градски саобраћај одвија се Улицама Фрушкогорском, др. Симе Милошевића, Јиречековом и Булеваром цара Лазара, а најближа стајалишта налазе се на приближно 150 метара од предметне локације.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом решено је преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Простор је у потпуности опремљен примарном и секундарном водоводном мрежом. Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена подручју Плана. Сагледавајући постојећи начин снабдевања водом може се констатовати да је на задовољавајућем нивоу и да представља добру основу за даље ширење мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко постојеће канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Простор је у потпуности опремљен примарном и секундарном канализационом мрежом. Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода може се констатовати да је на задовољавајућем нивоу и да представља добру основу за даље ширење мреже.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом обавља се преко постојеће електроенергетске мреже која функционише у склопу јединственог електроенергетског система. Постојећи садржаји се снабдевају из трансформаторске станице (ТС) 20 (10)/0,4 kV, као и преко 20 (10) kV подземне мреже каблова, и нисконапонске 0,4 kV мреже. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

Снабдевање топлотном енергијом подручја обавља се из топлификационог и гасификационог система Града Новог Сада. Снабдевање из топлификационог система је

обезбеђено са постојеће вреловодне мреже која се снабдева из топлане (ТО) "Југ". Снабдевање из гасификационог система је обезбеђено са мреже средњег притиска и мерно-регулационе гасне станице изграђене у оквиру универзитетског комплекса. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

Електронска комуникациона инфраструктура је заступљена преко телекомуникационе мреже, мреже оптичке комуникационе инфраструктуре и антенских система електронских комуникација. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде Плана је усклађивање броја потребних паркинг места у подземним етажама објекта са пројектованом корисном квадратуром објекта.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

По Плану, локалитет је у целости површина јавне намене намењен образовању (Универзитет), а планираће се могућност изградње објеката Факултета техничких наука и Научно-технолошког парка, у функцији Универзитета у Новом Саду.

Укупна бруто површина објеката од оквирно 30 000 m², треба да задовољи просторне и функционалне потребе планираних садржаја.

Спратност објеката планираће се од По+П+3 до По+П+8 са равним кровом.

Стационарни саобраћај ће се решавати у подземним етажама зоне изградње.

Нацртом Плана утврдиће се правила уређења и грађења, а решење ће се заснивати на принципу континуитета са планираном наменом и потребама просторног развоја подручја Универзитетског кампуса у Новом Саду.

6.2. Биланс површина

Намена	Површина (ha)	Удео (%)
Универзитет у Новом Саду Планирани објекти ФТН и п Научно - технолошког парка	0,88	100
УКУПНО:	0,88	100

6.3. Концепт уређења зелених површина

Постојећа квалитетна вегетација на простору у обухвату Плана задржаће се у највећој могућој мери, а у складу са просторном организацијом објеката и осталих садржаја. Приликом извођења радова неопходно је извршити заштиту постојеће вегетације адекватним техничко-технолошким мерама.

Постојећа стабла квалитетне лишћарске вегетације задржаће се и уклопити у планирани дрворед.

На слободним површинама, планираће се адекватно уређење и озелењавање врстама које су погодне за такве просторе. Поред озелењавања, на неизграђеним површинама планираће се и остали садржаји попут: пешачких комуникација, мањих платоа за окупљање, урбаног мобилијара и других садржаја који ће бити у складу са потребама корисника простора.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру подземних етажа планираног објекта универзитета, предлаже се изградња гаража за путничке аутомобиле, као и паркинга за бицикле. Капацитет наведене гараже треба да буде усклађен са будућим потребама предметног објекта.

Колски приступи објекту предлажу се из улица: Владимира Перића Валтера, др. Илије Ђуричића и др. Симе Милошевића. Њихов положај не сме да има негативан утицај на безбедност у саобраћају (близина раскрсница, пешачких прелаза и сл.), и не сме да има негативне утицаје на постојеће квалитетно дрвеће.

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 дефинисаће се услови прикључења планираног објекта (локалитет број 1) на постојећу водоводну мрежу, а у односу на захтеване капацитете. На локалитету број 2 сагледаће се евентуална потреба за доградњом секундарне мреже у колико се укаже потреба за тим, а све у складу са условима имаоца јавних овлашћења.

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 дефинисаће се услови прикључења планираног објекта (локалитет број 1) на постојећу канализациону мрежу као и количина атмосферских вода коју је могуће директно упустити у канализациони систем, док ће се

остатак атмосферских вода ретензионирати на парцели корисника и постепено упуштати у систем. На локалитету број 2 сагледаће се евентуална потреба за доградњом секундарне мреже у колико се укаже потреба за тим, а све у складу са условима имаоца јавних овлашћења.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Измене и допуне плана неће утицати на концепт снабдевања електричном енергијом, снабдевања топлотном енергијом и опремања електронском комуникационом инфраструктуром дефинисан важећим Планом детаљне регулације. Планом ће се омогућити (уколико се због повећања капацитета и нове организације простора укаже потреба) изградња нових трансформаторских станица и топлотних подстанција, а према условима надлежних имаоца јавних овлашћења.

8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора ускладиће се сви облици коришћења простора у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних последица за активности које ће се реализовати на предметном простору, али и шире.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, планска решења 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). Планом ће се дефинисати мере заштите од аерозагађења, повишених нивоа буке, мере заштите земљишта и подземних вода.

Приликом предузимања било каквих радова на постојећем објекту, посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине. Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати у што већој мери.

Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

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

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планом ће се омогућити прилагођавање планских параметара предметног простора потребама Универзитета у Новом Саду и реализацији објеката Факултета техничких наука у Новом Саду и Научно-технолошког парка.

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