

НАЦРТ

На основу члана 35. став 8. Закона 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 члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

О Д Л У К У О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I) („Службени лист Града Новог Сада“, број 36/25) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21 – др. план, 52/21 – др. план, 16/22, 27/22 – др. план, 41/22, 42/22, 64/23, 35/24 и 5/26) (у даљем тексту: План), у делу грађевинског подручја Плана, у Катастарској општини Нови Сад I, за локалитет који обухвата целе парцеле бр. 4926/1, 4926/2 и 4928, укупне површине од 0,15 ха.

Члан 2.

У Плану одељак „**5. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ**“, у пододељку „**5.3. Нумерички показатељи**“, „Табела: нумерички показатељи површина претежних намена“ мења се и гласи:

„Табела: Нумерички показатељи површина претежних намена

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	% У ОДНОСУ НА ПОВРШИНУ ГРАЂ. ПОДРУЧЈА – БРУТО
ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА КОЈЕ ЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПЛАНОМ	239,60	100
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	120,923	50,48

Становање		
- породично становање	8,14	4,01
- породично и вишепородично становање мањих густина (П+1+Пк)	4,93	1,08
- вишепородично становање средњих густина (од П+2+Пк до П+4+Пк)	29,1941	12,19
- вишепородично становање великих густина	39,7385	16,57
- вишепородично становање са елементима линијског центра	0,3032	0,12
- општеградски и линијски центри	35,4843	14,81
Пословни и хотелски комплекси у зонама становања	2,9355	1,22
Гараже	1,0732	0,45
Станица за снабдевање горивом	0,1208	0,05
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	118,676	49,52
Саобраћајне површине		
- друмски саобраћај и паркинзи	66,6858	27,83
- јавне гараже	1,4611	0,61
Јавне службе		
- дечије установе	2,4477	1,02
- основне школе	3,5848	1,49
- средње и више школе	4,9938	2,08
- ученички и студентски стандард	0,3811	0,16
- здравствене установе	5,8636	2,45
Државни органи	1,6822	0,70
Комплекс међумесне аутобуске станице	1,7872	0,74
Специјална намена	0,3153	0,13
Јавне комуналне површине – гробља	4,3224	1,80
Спортско-рекреативне површине	6,4615	2,70
Слободне површине		
- зелене површине са пешачким стазама	2,4004	1,00
- уређена јавна површина (парк, трг, сквер, ...)	14,9268	6,23
Инфраструктурни објекти		
- комплекс ТС	0,5549	0,23
- комплекс топлане	0,8076	0,34

“.

У одељку „**7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**“, поделељак „**7.1 Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације**“, у подтачки „**7.1.1. Измене важећих планова детаљне регулације за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације**“ став 1. алинеја прва мења се и гласи:

„- део урбанистичких целина **2 и 3** (део између улица Јована Храниловића, Стјепана Митрова Љубише, Булевар Јаше Томића и постојећих граница парцела) – измена број 26 и

локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I у Улици Јована Храниловића;“ .

У пододељку „7.6. **Планови и делови планова који престају да важе**“ став 2. алинеја дванаеста мења се и гласи:

„- План детаљне регулације општестамбене зоне између улица Руменачке и Париске комуне у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 36/08) – део Плана који се односи на део парцеле број 10470/2 и на парцеле бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 (део Улице Јована Храниловића);“ .

У одељку „8.0. **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА**“ пододељак „8.1. **Правила и услови уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације**“ подтачка „8.1.3. **Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама**“ после подтачке „8.1.3.11. **Део урбанистичке целине 2**“ додаје се подтачка „8.1.3.12. **Део урбанистичке целине 3**“ која гласи:

„8.1.3.12. Део урбанистичке целине 3

Локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I

У Улици Јована Храниловића, на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I планира се изградња вишепородичних стамбених објеката малих густина, спратности П+1+Пк. Парцеле бр. 4926/1 и 4926/2 обавезно се обједињују. Максимални степен заузетости парцеле је до 40 %. Максимални број стамбених јединица у оквиру једног објекта је 10. Поред стамбеног објекта, у складу са дозвољеним индексом заузетости, на парцелама је могућа изградња приземних помоћних објеката, гаража и објеката за делатности које не угрожавају становање. Делове објекта или објекте у целини могуће је наменити пословној намени која не угрожава основну намену простора.

Планира се изградња два објекта, типа изградње двојни. Објекти се постављају на растојању од 5 m од регулационе линије Улице Јована Храниловића. Положај стамбеног објекта на парцели дефинисан је на графичком приказу. Приликом пројектовања објеката, с обзиром на то да се једном бочном страном наслањају један на други, неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена прислоњених објеката.

Просечна нето површина стана је 60 m². Минимална стамбена јединица је нето површине од 26 m².

Прозорски отвори стамбених просторија на бочним фасадама дозвољени су уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,5 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4 m.

Паркирање и гаражирање возила обавезно је обезбедити на парцели, према нормативу 1,3 паркинг-места на један стан. За пословне садржаје норматив за паркирање је једно паркинг-место на 60 m² нето површине пословног простора. Препоручује се изградња гаража у подруму или приземљу објеката, уз поштовање постојеће нивелације терена. Обавезно је

издвајање просторије за остављање бицикала (бициклане) капацитета према нормативима као за аутомобиле. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

Планира се кос кров, нагиба до 30°. Максимална висина назитка код изградње објекта је 1,6 m.

Поткровна етажа може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

Површина изнад препуста, и део између вертикалне пројекције грађевинске линије приземља и равни фасаде повучене поткровне етаже, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лакних и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

Уз границу парцеле број 4926/2 према парцели број 4925 изграђена је топловодна мрежа. У ширини од 1 m лево и десно од топловода дефинисан је заштитни појас у коме није дозвољена изградња објекта. Приликом пројектовања и изградње прибавити услове од Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ за заштиту и евентуално размештање ове инсталације.

Услов за реализацију овог локалитета, јесте уклањање постојеће канализационе мреже општег система АС Ø 400 mm која пресеца катастарске парцеле бр. 4926/1 и 4926/2 Катастарска општина Нови Сад I.

Озелењене површине у оквиру наведе намене треба да заузимају минимум 30 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације. Ове површине треба да буду опремљене адекватним шетним стазама, платоима за окупљање и урбаним мобилијаром (клупе, канте, чесме, расвета и др.). Предлаже се уређење кровних етажа планираних објекта у оквиру ових намена у виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата). Уколико се у оквиру ових комплекса паркирање решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже.

Кровне површине планираних гаража предвиђене су за специфичан вид озелењавања – формирање кровног врта, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров;
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем;
- дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm са свим неопходним слојевима;

- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим систетом садиће се у бетонске касете димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 m са префорираним страницама (отвори пречника 150 mm);
- простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом.

Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози. Уколико се планирају спортски садржаји, око терена планирати поставку заштитне ограде ($h = 4\text{ m}$) урађене од челичне поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. По планираној поцинкованој мрежи пружаће се пузајуће врсте биљака које ће формирати зелени зид (вертикално зеленило). Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – бршљан). Предност дати комбинацији врста чији опстанак не зависи од интензивне неге и које не захтевају пуно влаге.“.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Формат/ Размера

- 1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године.....A4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине.....A3
2. План намене, регулације и нивелације.....1:500
3. План инфраструктуре.....1:500
4. План спровођења.....1:500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I) садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала ове одлуке чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I) доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www. skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Новог Сада“.

Образложење

Законом 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) прописано је да се плански документ израђује на основу одлуке о изради планског документа коју доноси орган надлежан за његово доношење, по претходно прибављеном мишљењу комисије за планове.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Одлуком о изменама и допунама планског документа дефинише се део обухвата планског документа који се мења.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Одлуку о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I) („Службени лист Града Новог Сада“, број 36/25) донела је Скупштина Града Новог Сада на VIII седници 17. јуна 2025. године.

Рани јавни увид у Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I) обављен је у периоду од 11. јула 2025. године до 25. јула 2025. године. У току раног јавног увида није било примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 158. седници одржаној 26. марта 2026. године извршила стручну контролу нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом (локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I) пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-156/26 од 26. марта 2026. године.

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног подручја дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), којим је обухваћени простор намењен за породично становање.

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 4926/1, 4926/2 и 4928 КО Нови Сад I) обухваћен је локалитет у Катастарској општини Нови Сад I, укупне површине од 0,15 ha.

Циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је да се омогући рационалније коришћење простора и ефикасније привођење планираној намени, у складу са структуром објеката у окружењу.

Овом изменом промењена је намена обухваћеног простора из породичног у вишепородично становање малих густина, у складу са наменом простора у наставку Улице Јована Храниловића, чиме је омогућена изградња више стамбених јединица у објектима мале спратности.

Посебне услове за израду одлуке о изменама и допунама Плана доставили су: Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“, акционарско друштво Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;

Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Јавно предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад и Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић