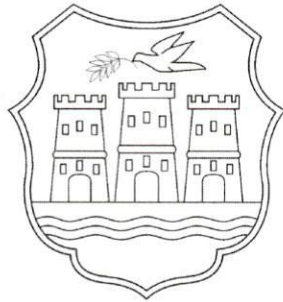


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ ТЕМЕРИНСКЕ,
ПУТА ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА, УЛИЦЕ БАЈЧИ ЖИЛИНСКОГ
И ПЛАНИРАНЕ ПРУГЕ У НОВОМ САДУ
(локалитет између улица Темеринске и Текелијине)

- Концептуални оквир просторног развоја -

Нови Сад, октобар 2024.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3

Број: 2.4.1./23

Ел ознака: 2607

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ ТЕМЕРИНСКЕ,
ПУТА ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА, УЛИЦЕ БАЈЧИ ЖИЛИНСКОГ
И ПЛАНИРАНЕ ПРУГЕ У НОВОМ САДУ
(локалитет између улица Темеринске и Текелијине)**

- Концептуални оквир просторног развоја -

ДИРЕКТОР
Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД

21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3

Број: 2.4.1./23

Ел ознака: 2607

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"

Концептуални оквир просторног развоја Измене и допуне плана детаљне регулације простора за пословање између Улице Темеринске, Пута шајкашког одреда, Улице Бајчи Жилинског и планиране пруге у Новом Саду (локалитет између улица Темеринске и Текелијине)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ ПЛАНА:

Јелена НЕЈГЕБАУЕР, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ У РАДНОМ ТИМУ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл. инж. геод.

Никола ПАНЦИЋ, дипл. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Бранислава МИЛАДИНОВИЋ, маст. инж. пејз. арх.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. зашт. жив. сред.

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник

Кристина БАЋОНСКИ, грађ. техн.

САДРЖАЈ

	страна
1. УВОД.....	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана.....	1
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА	1
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
3.1. Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030 године.....	2
3.2. План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду.....	2
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА.....	2
4.1. Оцена постојећег стања простора	2
4.2. Оцена стања зеленила	3
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	3
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура	3
4.3.2. Водна инфраструктура.....	4
4.3.3. Енергетска инфраструктура	4
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	4
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	4
6.1. Концепт просторног развоја	4
6.2. Биланс површина.....	5
6.3. Концепт озелењавања простора	6
6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре	6
6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре.....	6
6.4.2. Концепт водне инфраструктуре	6
6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	7
6.5. Заштита и унапређење животне средине	7
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	8

СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА:

- 1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030 године.....А4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду..... А3
- 1.3. Извод из Плана детаљне регулације простора за пословање између улице Темеринске, Пута шајкашког одреда, улице Бајчи Жилинског и планиране пруге у Новом Саду..... А3
2. Обухват планског подручја Р 1:1000
3. Концепција планског решења Р 1:1000

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ ТЕМЕРИНСКЕ,
ПУТА ШАЈКАШКОГ ОДРЕДА, УЛИЦЕ БАЈЧИ ЖИЛИНСКОГ
И ПЛАНИРАНЕ ПРУГЕ У НОВОМ САДУ
(локалитет између улица Темеринске и Текелијине)**

- Концептуални оквир просторног развоја -

1. УВОД

Подручје које је обухваћено Изменама и допунама Плана детаљне регулације простора за пословање између Улице Темеринске, Пута Шајкашког одреда, Улице Бајчи Жилинског и планиране пруге у Новом Саду (локалитет између улица Темеринске и Текелијине) (у даљем тексту: План) налази се у КО Нови Сад I, на делу блока који омеђавају Пут Шајкашког одреда, Улица Текелијина, планирана пруга и Улица Темеринска.

Површина коју план обухвата је 0,84 ха.

1.1. Правни и плански основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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 и 37/19 - др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Одлуци о изради измена и допуна Плана детаљне регулације простора за пословање између Улице Темеринске, Пута Шајкашког одреда, Улице Бајчи Жилинског и планиране пруге у Новом Саду (локалитет између улица Темеринске и Текелијине) ("Службени лист Града Новог Сада" број 50/24).

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички План града Новог Сада до 2030 године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални план), којим је обухваћени простор претежно намењен за општеградски центар. План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 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), утврђује намене и условљава да се израда плана детаљне регулације као је основ за спровођење.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Планом ће се обухватити целе парцеле бр. 4118/1, 4118/2, 4118/3, 4118/4 и 4118/5 у Катастарској општини Нови Сад I, површине 0,84 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. Генерални урбанистички План града Новог Сада до 2030 године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22)

„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.“

„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.“

3.2. План генералне регулације простора за мешовиту намену у северном делу града, дуж путева М-7 и Е-75 у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 30/14, 35/19, 9/20, 24/21 – др. план, 41/22 – др. план и 6/23 – др. план)

4.1. „ Просторне целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације

Обавезна је даља разрада простора урбанистичким документима детаљније разраде за следеће просторе:

1. простор намењен спортском центру,
2. простор намењен општеградском центру уз Темеринску улицу.“

„Оштеградски 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.“

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

На простору у обухвату Плана се налазе изграђени пословни објекти канцеларијског пословања, објекти производног карактера и складишни простори.

4.2. Оцена постојећег стања зеленила

Зеленило у оквиру границе Плана је заступљено у виду неколико стабала одраслих лишћара уз северну границу. Предметни простор је окружен са западне стране дрворедом који је ван обухвата овог Плана али може да утиче на планирани садржај на тим парцелама. Квалитетну вегетацију је потребно задржати и уклопити у ново решење, а такође и заштити неопходним мерама приликом извођења радова на овом простору.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор у свом западном делу ослања се на део Темеринске улице (деоница државног пута IIА реда ознаке 100), а у источном на Текелијину улицу. У непосредној близини, северно од обухваћеног простора, налази се Пут шајкашког одреда (деоница државног пута IB реда ознаке 12). Јужно од простора обухваћеног овом изменом плана простире се Магистрална железничка пруга 105 ("Београд Центар - Стара Пазова - Нови Сад - Суботица - државна граница - Келебија").

У оквиру попречног профила Темеринске улице налази се изграђен коловоз ширине 12,0 m са две саобраћајне траке по смеру, трећом траком за лева скретања у зони раскрснице са Путем шајкашког одреда и Партизанском улицом, на уличном и на изливном грлу, као и физички одвојеним тракама за десна скретања у зони исте раскрснице. Тротоар уз коловоз са обе стране је ширине приближно 3,0 m, уз који се налази појас заштитног зеленила у ширини од 2,0-7,0 m. Између тротоара и заштитног зеленила налази се двосмерна бицикличка стаза ширине 2,0 m. Темеринском улицом саобраћа велики број линија јавног градског и приградског путничког саобраћаја.

На делу уз простор који је обухваћен Планом постоји један колски прикључак са Темеринске улице који је у функцији.

У оквиру попречног профила Текелијине улице налази се коловоз ширине 5,5 m и обострано заштитно зеленило ширине 5,0 m. У источном делу ове улице постоји изграђен тротоар ширине 0,6 m (не целом дужином). Са обе стране улице налазе се неуређена паркинг места.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора, обавља се преко постојеће водоводне мреже, која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада. У улицама текелијиној и Темеринској постоји изграђена секундарна водоводна мрежа профила Ø

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода обавља се преко постојећег општег канализационог система Града Новог Сада. У Улици Темеринској постоји примарна канализациона мрежа 110/60 cm и секундарна канализациона мрежа профила Ø 300 mm. У Текелијиној улици постоји секундарна канализације парчника Ø 250 mm.

Постојећа канализациона мрежа својим капацитетом задовољава потребе одвођења отпадних и атмосферских вода овог дела града.

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и делимично изграђена гасоводна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и енергетски и телекомуникациони објекти-трансформаторска станица и улични телекомуникациони ормар чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На иницијативу власника земљишта и објеката, покренут је поступак израде и доношење ових Измена плана како би се омогућила парцелација у складу са власничком структуром, а поштујући и све друге урбанистичке параметре. Такође, уградиће се сви услови надлежних имаоца јавних овлашћења.

Циљ је да се на основу измена и допуна, након доношења, издају одобрења за изградњу у складу са наменом и правилима уређења и грађења који се утврђују Планом.

Ова Измена плана ће садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, правила за формирање грађевинске парцеле, правила уређења и правила грађења, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

Циљ Плана је да се, у складу са новим захтевима корисника простора и стањем на терену, омогући реализација планираних садржаја директно на основу утврђених правила уређења и грађења која ће садржати и коригована правила за формирање грађевинских парцела.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног развоја

Концепт уређења предметног простора се ослања на урбанистичко решење Генералног урбанистичког плана, Плана генералне регулације, планских решења из

важећег плана детаљне регулације која су дефинисана за непосредно суседство и шире, али се усаглашава и са стањем на терену, у смислу утврђивања намена.

Првенствено ће се Планом дефинисати измењена правила за формирање грађевинских парцела у односу на важећи план, пошто је то основни разлог измене. Суштински се неће мењати основна решења већ ће се правила уређења и грађења дефинисати у складу са новим правилима за формирање грађевинских парцела и са свим осталим условљеностима.

Планираће се изградња пословних објеката спратности до По+П+2 уз могућност веће спратности у северном делу парцеле, до По+П+4, ради висинског повезивања са планираним објектом на суседној, уграоној парцели са северне стране према Темеринској улици (према парцели број 4116 КО НС I).

6.2. Биланс површина

Табела биланса површина

Намена:	Површина (ha):
- Општеградски центар	0,84

6.3. Концепт озелењавања простора

Зеленило на локалитету који је предмет Плана биће заступљено као зеленило општеградског центра.

Простор који ће се планирати за општеградски центар озелениће се у складу са просторном организацијом садржаја унутар ове намене. Све слободне површине планираће се као уређене зелене површине са различитим категоријама зеленила.

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Предлаже се уређење кровних вртова уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Приликом одабира биљних врста користити претежно аутохтоне а забрањује се коришћење садница инвазивних сорти.

6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Концептом саобраћајног решења не предвиђају се измене постојећих саобраћајница.

Планом се задржава концепт саобраћајног решења којим се колски приступи будућим садржајима на обухваћеном простору планирају искључиво са Текелијине улице, односно не планирају се нови са Темеринске улице.

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.

6.4.2. Концепт водне инфраструктуре

Водна инфраструктура

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем. Планирана измена неће битније утицати на постојећи водоводни систем. У случају да се промене услови прикључења на водоводну мрежу, које дефинише надлежно комунално предузеће, исти ће се уградити у нацрт плана.

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем. Планирана измена неће битније утицати на постојећи канализациони систем. У случају да се промене услови прикључења на канализациону мрежу, које дефинише надлежно комунално предузеће, исти ће се уградити у нацрт плана.

Планом ће се дефинисати количина атмосферских вода која се може директно испустити у уличну јавну канализациону мрежу са осталог грађевинског земљишта, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Основни концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација предвиђен важећим Планом се задржава, односно планира се опремање свих постојећих и планираних садржаја електроенергетском, гасоводном и мрежом електронских комуникација. Изменама Плана ће се дефинисати евентуално повећање капацитета у електроенергетској и гасоводној мрежи и изградња нових трансформаторских станица, Изменама ће се такође дефинисати сва потребна електронско-комуникациона инфраструктура потребна за функционисање планираних објеката.

6.5. Заштита и унапређење животне средине

Заштита природних вредности

На простору у обухвату Измене плана нема евидентираних природних вредности

Заштита културних добара

На простору у обухвату Измене плана нема евидентираних културних добара али је неопходно применити све одредбе Закона о културним добрима које се односе на поступање у случају проналажења истих.

На основу мишљења надлежног завода за заштиту споменика културе није потребно радити Студију о заштити непокретног културног добра.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се на предметном простору створити оптимални услови за реализацију планираних намена и боље искоришћење грађевинског земљишта, нарочито узимајући у обзир власничку структуру парцела које су предмет измене.