

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР
ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ЗАПАДНО ОД СУБОТИЧКОГ
БУЛЕВАРА И СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ
У НОВОМ САДУ (локалитет верског објекта на Сајлову)

НОВИ САД, октобар 2024.

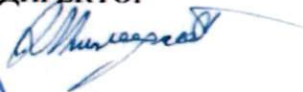
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.24/24

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ЗАПАДНО ОД СУБОТИЧКОГ
БУЛЕВАРА И СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ
У НОВОМ САДУ (локалитет верског објекта на Сајлову)**

ДИРЕКТОР



Душан МИЈАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.24/24










УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Марко СТОЈАНОВИЋ, дипл.инж.арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод. 
Никола ПАНЦИЋ, дипл.инж.саобр. 
Јована БОШКОВИЋ, дипл.инж.грађ. 
Дејан МАВРОВИЋ, дипл.инж.ел. 
Смиљана ГИГИЋ, инж.пејз.арх. 
Соња БЕЛОБАБА, инж. заштите животне средине
Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник 
Мирјана ПАУНИЋ, арх. тех. 
Јулијана БОЛТИЋ, техн.геод. 
2а 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	1
3.1. Плански основ и смернице за израду Измена и допуна плана	1
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	6
6.3. Концепт уређења зелених површина	6
7. Концепт инфраструктурног опремања	7
7.1. Саобраћајна инфраструктура	7
7.2. Водна инфраструктура	7
7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације	8
8. Заштита животне средине	8
9. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења и начина коришћења простора	8

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 ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ЗАПАДНО ОД СУБОТИЧКОГ
БУЛЕВАРА И СЕВЕРНО ОД БУЛЕВАРА ВОЈВОДЕ СТЕПЕ
У НОВОМ САДУ (локалитет верског објекта на Сајлову)**

КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР ПЛАНИРАЊА

1. УВОД

Простор који ће се обухватити изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булеvara и северно од Булеvara војводе Степе у Новом Саду (локалитет верског објекта на сајлову)(у даљем тексту: измене и допуне Плана), налази се у северозападној зони градског подручја, у катастарској општини Нови Сад IV.

Површина простора који ће бити обухваћен планом је 0,31 ха.

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 целе парцеле бр. 9118/3, 9118/4 и 9118/7, у Катастарској општини Нови Сад IV, површине 0,31 ха.

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 Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030. године („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 33/22) (у даљем тексту: Генерални план) за подручје које ће бити обухваћено изменама и допунама Плана утврђена је претежна намена породичног становања.

На основу Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булеvara и северно од Булеvara војводе Степе у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 15/12, 38/18, 39/18-исправка, 60/20, 25/21 и 16/22- др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације) за подручје које ће бити обухваћено изменама и допунама Плана утврђена је претежна намена централне функције са верским објектима.

Извод из Генералног плана:

„2. ГЕНЕРАЛНА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА СА НАМЕНАМА ПОВРШИНА КОЈЕ СУ ПРЕТЕЖНО ПЛАНИРАНЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

2.2. Општи урбанистички услови и правила уређења и изградње простора

2.2.9. Правила обликовања простора

За насеља на широј периферији Новог Сада (Адице, Клиса, Сајлово, Мали Београд – Велики рит, периферије Петроварадина и Сремске Каменице, Алибеговац, Буковачки плато...), која су већим делом реализована, у наредном периоду пожељно је уређење јавних простора у циљу дефинисања просторног идентитета. Посебно је значајно препознати зачетке локалних центара које чине карактеристични простори (пијаце, станице ЈГСП-а...) и објекти јавних служби (амбуланта, месна заједница, црква...), саобраћајна чворишта и др.“

Извод из Плана генералне регулације:

„4. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Претежна намена земљишта по целинама

1. Породично становање "Сајлово"

Стамбено насеље "Сајлово" настало је санацијом бесправне стамбене изградње северозападно од Градског гробља и обухвата подручје површине 108,29 ha. Овај простор је намењен првенствено породичном становању 74,58 ha за 5400 становника, а мањи део намењен је за пословање, стамбено-пословну намену и централне функције. Планиране су јавне службе: основна школа, дечија установа и здравствена станица које са спортским парком и централним функцијама чине центар насеља "Сајлово".,,

„7. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

7.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације

- део урбанистичке целине 1 – локалитет 5 (према графичком приказу 3.8) где важећи План детаљне регулације подручја становања "Сајлово" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/07) остаје на снази, осим у делу Плана који се односи на планирану намену на локалитету 5 где се у оквиру општеградског центра планирају и верски објекти, и мења се подела на јавно и остало грађевинско земљиште.“

„8.2 Правила уређења и грађења за просторне целине које се спроводе на основу плана генералне регулације и плана детаљне регулације

8.2.3. Појединачни локалитети

Локалитет 5

Локалитет 5 на Сајлову је намењен централним функцијама према графичком приказу број 3.8. у Р 1:1000, са условима уређења и изградње за централне функције из важећег Плана детаљне регулације подручја становања "Сајлово" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 27/07) осим у делу плана који се односи на поделу земљишта на јавно и остало. На јужном делу парцеле 9118 КО Нови Сад IV која је намењена за централне функције, на углу Улице Сајлово 37 и Улице Горње Сајлово, из јавне површине издвојиће се површина димензија 10x20 m за изградњу верског објекта цркве и површина димензија 10x11 m за изградњу парохијског дома спратности П+1+Пк, као остало грађевинско земљиште.

У намени централних функција планирају се садржаји културе, администрације, пословни простор и верски објекти. Планира се објекат месне заједнице према исходованој документацији.,,

3.2. Правни основ за израду измена и допуна Плана

Одлуку о изради Измена и допуна плана донела је Скупштина Града Новог Сада на III седници 27. септембра 2024. године, и објављена је у "Службеном листу Града Новог Сада", број 50/24.

Документацију од значаја за израду измена и допуна Плана чине: План генералне 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 целе парцеле број 9118/3 и 9118/4 и део парцеле број 9118/7, КО Нови Сад IV.

На делу парцеле 9118/7, КО Нови Сад IV изграђен је објект Месне заједнице „Сајлово“, спратности П+1, са пратећим јавним садржајима. Партер око објета је уређен и сматра се завршеном целином.

Целе парцеле број 9118/3 и 9118/4, Планом генералне регулације, намењене су изградњи верских објеката у намени општеградског центра.

Постојеће стање зеленила

Зелене површине у оквиру границе обухвата Плана су делимично уређене.

Зелена површина у оквиру Месне заједнице Сајлово је уређена. У оквиру ове површине налази се поплочани плато са плански посађеним младим садницама дрвенастих и декоративно жбунастим врстама. На овом простору постављен је урбани мобилијар (канте, клупе и расвета). Зелену површину је потребно сачувати и редовним мерама неге одржавати.

Зелена површина око планираног верског објекта је неуређена. Ову површину је потребно плански уредити и редовним мерама неге одржавати.

Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор се у свом југозападном делу ослања на Улицу Драгомира Бојанића Гидре, која има изграђен коловоз ширине 5,5 m, без уређених тротоарских и бицикличких површина.

Северозападно од обухваћеног простора налази се Улица Горње Сајлово, која има изграђен коловоз ширине 5,5 m, без уређених тротоарских и бицикличких површина.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом предметног простора је решено преко водоводног система Града Новог Сада. У улици јужно од предметног простора постоји изграђена водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Одвођење отпадних вода је решено преко канализационог система Града Новог Сада. У улици јужно од предметног простора постоји изграђена канализациона мрежа отпадних вода профила Ø 250 mm.

Одвођење атмосферских вода није решено. Атмосферске воде се делом упијају у тло, а делом сливају ка нижим теренима.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и 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. 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 општеградском центру, у северозападном делу прилагођеном садржајима јавних служби (месна заједница, културни центар, пошта, итд.), а у југоисточном делу верским објектима (храм и парохијски дом).

Изменама и допунама Плана, задржавају се правила уређења и грађења планираних намена, дефинисана важећим Планом генералне регулације, а мења се парцелација тј. од дела парцеле број 9118/7 и целих парцела број 9118/3 и 9118/4 потребно је формирати нову грађевинску парцелу, како би комплекс верских објеката имао приступ јавној саобраћајној површини.

Комплекс јавних служби

Северозападни део обухвата плана намењен је комплексу јавних служби.

У овој зони се налази изграђени објекат Месне заједнице „Сајлово“, спратности П+1, са амбулантом и поштом. Дозвољена спратност износи до П+2 са равним кровом.

Простор око објекта је уређен, поплочан и озелењен, тако да се цела подцелина може сматрати грађевински завршеном.

Комплекс верских објеката

Верски објекат површине око 190 m² планира се у југоисточном делу обухвата плана.

Објекат парохијског дома са станом за свештеника, црквеном канцеларијом и сл., површине око 110 m², планира се северозападно од планираног објекта храма.

Планирана спратност објекта парохијског дома је до П+1+Пк, а грађевинску линију објекта треба дефинисати у складу са „Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу“ (Сл. гласник РС бр. 22/15), а најмање на 3,00 m од регулационе линије.

Новоформирана парцела ће имати статус површине осталих намена у функцији верског комплекса.

Не планира се ограђивање тако формиране порте верских објеката, како би се омогућио слободан пешачки пролаз између објекта Месне заједнице и Предшколске установе, југоисточно од подручја обухвата плана.

6.2. Биланс површина

Намена	Површина (ha)	Удео (%)
Општеградски центар		
- Јавне службе	0,17	55
- Верски комплекс	0,14	45
УКУПНО:	0,31	100

6.3. Концепт уређења зелених површина

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

Зелене површине обухваћене планом се планирају у оквиру површине јавне службе, као и површина око верског објекта и парохијског дома.

Јавне службе

У оквиру намене јавне службе потребно је уредити зелене површине у геометријском или слободном стилу. Планира се комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско).

Верски објекат

Планира се уређење зелене површине око верског објекта и парохијског дома, коју је потребно уредити у слободном или геометријском стилу. Озелењавање је планирати зеленило у централним и ободним деловима дворишта верског објекта. Избор врста дрвећа, шибља и цвећа се не условљава, али је препорука да се за озелењавање користе врсте са изузетно декоративним својствима и сукцесивним периодом цветања. Заступљеност четинарских и зимзелених врста треба да буде минимално 30% у односу на лишћарске врсте, како би се ублажио монотони ефекат у периоду мировања вегетације.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћеном простору предвиђају се пешачки приступи са свих јавних површина, док се колски приступи предвиђају из Улице Драгомира Бојанића Гидре.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада. Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета водоводне мреже, то ће се утврдити у нацрту Плана, а све у складу са условима надлежног Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“.

По питању снабдевања водом може се констатовати да планирана измена неће битније утицати на водоводни систем.

Одвођење отпадних вода постојећи канализациони систем Града Новог Сада. Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета канализационе мреже, то ће се утврдити у нацрту Плана, а све у складу са условима надлежног Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“.

Одвођење атмосферских вода биће решено преко постојећег и планираног канализационог система, у виду отворених уличних канала који се могу делом или у потпуности зацевити, а све у складу са наменом простора и просторним и хидрауличким условима. Атмосферске воде, са овог простора, одводиће се уличном отвореном каналском мрежом са оријентацијом на планирану примарну атмосферску канализацију уз саобраћајницу Нови Сад – Руменка.

Може се констатовати да планирана измена неће битније утицати на канализациони систем.

7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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.

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 планираних садржаја 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.