

## 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 и 62/23) 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 ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УЗ ТЕМЕРИНСКИ И СЕНТАНДРЕЈСКИ ПУТ СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV)

#### Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV) („Службени лист Града Новог Сада“, број 10/24) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УЗ ТЕМЕРИНСКИ И СЕНТАНДРЕЈСКИ ПУТ СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 30/14, 75/16, 5/23 – др. план, 6/23 – др. план, 27/23 – др. план и 10/24) (у даљем тексту: План), за локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 у Катастарској општини Нови Сад IV, укупне површине 0,86 ха.

#### Члан 2.

У Плану одељак „4. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА“ подељак „4.3. Биланс површина и капацитети простора“ „Табела 1: Биланс површина“ мења се и гласи:

„Табела 1: Биланс површина

НАМЕНА	Површина (ha)	Процент (%)
<b>СТАНОВАЊЕ</b>	309,47	46,9
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	290,20	44,04
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА САДРЖАЛИМА ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА	2,63	0,34
СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ	16,64	2,52
<b>ГРАДСКИ ЦЕНТАР</b>	10,00	1,51
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР	10,00	1,51
<b>ПОСЛОВАЊЕ</b>	65,10	9,87

ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА	61,53	9,33
ПОСЛОВАЊЕ У СТАМБЕНОМ ОКРУЖЕЊУ	3,57	0,54
<b>СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА</b>	39,24	5,95
СПОРТСКИ ЦЕНТРИ И СПОРТСКИ ТЕРЕНИ	14,38	2,18
ПАРКОВСКИ УРЕЂЕНА ПОВРШИНА	2,77	0,42
СПОРТСКИ ПАРК	3,17	0,48
ЗЕЛЕНИЛО	18,92	2,87
<b>ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b>	33,69	5,11
ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА	4,11	0,62
ОСНОВНА ШКОЛА	6,46	0,98
СРЕДЊА ШКОЛА	3,22	0,49
РАЗНОВРСНЕ ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	6,35	0,96
СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА	13,55	2,05
<b>КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ</b>	19,24	2,92
<b>ХИДРОТЕХНИЧКИ СИСТЕМИ</b>	25,24	3,83
НАСИП	7,98	1,21
ВОДЕНА ПОВРШИНА	17,13	2,60
ЦРПНА СТАНИЦА	0,13	0,02
<b>ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ</b>	157,80	23,91
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	157,80	23,91
<b>УКУПНО</b>	659,78	100

“

У одељку **„6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ“** пододељак **„6.3. Енергетска инфраструктура“** део **„Снабдевање електричном енергијом“** после става 2. додају се два става која гласе:

„Прикључење пословног садржаја, уколико је максимална једновремена снага до 200 kW, могуће је са подземног нисконапонског вода из ТС „дистрибутивног типа“ са уградњом слободностојећег ормана мерног места са одговарајућим мерењем.

За прикључење пословног садржаја са максималном једновременом снагом преко 200 kW биће неопходно градити нове ТС „индустријског типа“ (за једног корисника дистрибутивног система електричне енергије (ДСЕЕ)), у приземљу планираног објекта.“

У одељку **„7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“** пододељак **„7.1. Услови за уређење зелених површина“** део **„Уређење озелењених површина уз становање и пословање“** после става 5. додају се два става која гласе:

„Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, и то на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m<sup>2</sup> зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;

- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m<sup>2</sup> зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

Површине испод крошњи дрвећа обавезно формирати у виду травнатих површина, минималног пречника 4 m од осе стабла, а облик ових површина ускладити са просторном организацијом садржаја на парцели.“ .

У пододељку **„7.4. Мере заштите и унапређења животне средине“** после става 1. додају се нови ст. 2. и 3. који гласе:

„Пословни садржаји у зонама становања својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

Изградња привредних капацитета из области терцијарних делатности ће се спроводити у складу са важећим техничким нормативима за изградњу, уз примену технологија и процеса који испуњавају прописане стандарде животне средине.“ .

Досадашњи ст. од 2. до 23. постају ст. од 4. до 25.

У пододељку **„7.5. Мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава“** у делу **„Мере заштите од пожара“** став 3. мења се и гласи:

„Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/24). Омогућава се коришћење постојећих и изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18). У складу са чл. 33. до 35. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Републике Србије.“

Став 4. мења се и гласи:

„Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара, Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара, Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23) и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара, што подразумева обезбеђење ватроотпорних преграда, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, обезбеђење приступних путева и пролаза за ватрогасна возила до објекта, обезбеђење безбедносних појасева између објеката и њихово пожарно одвајање, капацитет градске водоводне мреже који обезбеђује довољно количина воде за гашење пожара, односно обезбеђење одговарајуће противпожарне хидрантске мреже и могућност евакуације и спасавања људи.“ .

Став 5. брише се.

У одељку „8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА“ пододељак „8.1. Правила грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације“ подтачка „8.1.2. Становање са пословањем“ у делу „Специфични услови у целини 1“ после дела „- Шумице“ додаје се део „- Северни део целине 1 – локалитет за становање са пословањем“ који гласи:

**„- Северни део целине 1 – локалитет за становање са пословањем**

На северном делу целине 1, у блоку западно од Улице Нова 8, северно од Пролетерске улице, источно од градске магистрале у продужетку Булеvara Европе и јужно од планиране градске сабирне улице, планирана је намена становање са пословањем, на парцели број 133/7 и на мањем делу парцеле број 10364 КО Нови Сад IV, у јужном делу простора површине 0,12 ха, и планира се као једна грађевинска парцела.

Простор намењен становању са пословањем планира се у јужном делу уз Пролетерску улицу. Спратност стамбеног објекта је од П до П+1+Пк, а пословног од П до П+1+Пк (П+2 са равним кровом). Индекс изградњености је до 1,2, а индекс заузетости је до 40 %. На парцели је могућа изградња једног породичног стамбеног објекта и једног или два пословна објекта. Становање је могуће у слободностојећем стамбеном објекту, или у саставу пословног објекта, уз ограничење стамбене површине до максимум 600 m<sup>2</sup> бруто.

Могућа је фазна изградња, у првој фази само изградња породичног стамбеног објекта, односно доградња и надоградња постојећег породичног објекта до дозвољених параметра, а у каснијој фази изградња једног или два пословна објекта. Максималан број јединица је три (један стан и два пословна простора).

Могуће је планирати чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Могу се планирати пословни објекти за административни и канцеларијски простор, трговину на мало, угоститељство, услуге, сервиси и др.

Растојање између грађевинске линије и регулационе линије је на удаљености од минимално 5 m.

Планирани однос стамбеног и пословног простора на нивоу парцеле је 50:50 %, а препоручује се однос 25 % становања у односу на 75 % пословања (једна стамбена јединица на парцели). Могућа је фазна изградња.

Минимално учешће зелених површина на парцели износи 25 % зелених површина.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници објекта свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

У наредној табели, приказани су нормативи за решавање паркирања за путничке аутомобиле.

Табела 6: **Нормативи за паркирање**

Врста објекта	Минималан број паркинг-места
Породично становање	1 паркинг-место на једну стамбену јединицу
Пословни простор, канцеларијски, административни простор и сл.	1 паркинг-место на 50 m <sup>2</sup> нето површине
Трговина и сл.	1 паркинг-место на 30 m <sup>2</sup> нето површине
Магаџински објекти	1 паркинг-место на 200 m <sup>2</sup> нето површине
Угоститељски објекти	1 паркинг-место на 15 m <sup>2</sup> нето површине

По истим нормативима потребно је обезбедити и паркинг-места за бицикле.“ .

У подтачки „8.1.4. Пословање на улазним правцима“ у делу „Специфични услови у целинама 1 и 2“ после дела „- Шумице и Клиса западно од Сентандрејског пута“ додаје се део „- Северни део целине 1 – локалитет за пословање на улазним правцима“ који гласи:

„- Северни део целине 1 – локалитет за пословање на улазним правцима

На северном делу целине 1, у блоку западно од Улице нова 8, северно од Пролетерске улице, источно од градске магистрале у продужетку Булевара Европе и јужно од планиране градске сабирне улице, планирана је намена пословање на улазним правцима на простору површине 0,74 ha на северном делу парцеле број 10364 КО Нови Сад IV, и планира се као једна грађевинска парцела.

Максималан планирани индекс заузетости је 50 %. Спратност се планира од П/ВП до П+2. Индекс изграђености је максимално 1,5. За планиране објекте утврђује се грађевинска линија на удаљености минимално од 10 m од регулационе линије ради формирања претпростора, а препоручује се партерно озелењавање овог простора односно декоративна вегетација са потребним партерним уређењем.

Минимално учешће зелених површина на парцели износи 25 % зелених површина.

У намени пословања на улазним правцима могу се реализовати делатности терцијарног сектора привреде и производног занатства. Планирају се делатности производног занатства, који буком, аерозагађењем и другим штетним дејствима не угрожавају животну средину.

Производно занатство обухвата област индустрије (производња у мањим серијама и мањег обима), област занатства (занатска израда предмета од дрвета, израда и поправка металних и електричних производа, предмета од неметала, текстила, коже, гуме, папира и сл.) и затим област грађевинарства (завршни и занатски радови у грађевинарству, постављање грађевинских инсталација и сл.). Планирају се објекти за производно занатство, (наткривене зграде за производњу, радионице, хале и сл.), односно могуће је планирати објекте за занатску производњу кухиња, кухињске опреме и кухињског намештаја, као и пропратне кухињске галантерије.

У оквиру ове намене, из области терцијарног сектора привреде, могуће је реализовати разноврсне услужне делатности, превасходно из области трговине, угоститељства, туризма, и услужног занатства. Област трговине може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих материјала и секундарних сировина. Могу се планирати објекти за трговину на велико и мало (трговачки центар, зграде са продавницама, издвојене продавнице и сл.) и складишта.

Могу се планирати пословни објекти које се употребљавају у пословне сврхе, за административни и канцеларијски простор.

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 намене у окружењу.

У спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије. Планирани пословни комплекс формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни у дубини парцеле (хале, производни објекти и сл. спратности П/ВП, ВП са галеријом и сл.).

Комплекси се могу ограђивати транспарентном оградом, осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања. Препорука је да се део комплекса од грађевинске линије до улице адекватно уреди, односно попљоча и озелени.

Пословне производне објекте (производња мањег обима која не производи буку) лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 m на једној страни, односно минимално 2 m на супротној страни, односно минимална удаљеност између пословног и стамбеног објекта на суседним парцелама је 6 m.

#### Паркирање и гаражирање возила

За паркирање моторних возила за сопствене потребе, власници објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

У наредној табели, приказани су нормативи за решавање паркирања за путничке аутомобиле.

Табела 7: **Нормативи за паркирање**

Врста објекта	Минималан број паркинг-места
Производни и индустријски објекти	1 паркинг-место на 100 m <sup>2</sup> нето површине
Управна зграда, пословна зграда, административна установа и сл.	1 паркинг-место на 50 m <sup>2</sup> нето површине
Трговина, тржни центар и сл.	1 паркинг-место на 30 m <sup>2</sup> нето површине
Магацински објекти	1 паркинг-место на 200 m <sup>2</sup> нето површине
Угоститељски објекти	1 паркинг-место на 15 m <sup>2</sup> нето површине

По истим нормативима потребно је обезбедити и паркинг-места за бицикле.“ .

### 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..... А4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду.....А3
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације.....1:2500
3. План регулације површина јавне намене.....1:2500.

### Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV) 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 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 простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV), 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 и 62/23) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

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 плана садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV) („Службени лист Града Новог Сада“, број 10/24), донела је Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници 5. марта 2024. године.

Рани јавни увид у материјал припремљен за Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV) обављен је у периоду од 19. марта 2024. године до 2. априла 2024. године. У току трајања раног јавног увида није било примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 95. седници одржаној дана 13. јуна 2024. године и на 103. седници одржаној дана 5. септембра 2024. године извршила стручну контролу нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV), пре његовог излагања на јавни увид.

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 КО Нови Сад IV) обухваћен је локалитет на парцелама бр. 133/7 и 10364 у КО Нови Сад IV, укупне површине 0,86 ha.

Важећи плански основ за реализацију на обухваћеном подручју су Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) и План генералне регулације простора за породично становање уз Темерински и Сентандрејски пут са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 30/14, 75/16, 5/23 – др. план, 6/23 – др. план, 27/23 – др. план и 10/24), којима је обухваћени простор претежно намењен становању са пословањем.

Циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је промена намене северног дела парцеле број 10364 КО Нови Сад IV из намене становање са пословањем у намену пословање на улазним правцима, како би се намена ускладила са наменом у непосредном окружењу. Намена јужног дела парцеле број 10364 и намена парцеле број 133/7 Катастарска општина Нови Сад IV – становање са пословањем, задржава се.

Посебне услове за израду одлуке о изменама и допунама Плана доставили су: Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови



Сад; „Нови Сад – ГАС“ д.о.о. Нови Сад; Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд; Предузеће за телекомуникације Телеком Србија акционарско друштво, Београд; Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад и „Електропривреде Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

**ВД НАЧЕЛНИКА  
Дејан Михајловић**