РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-311/2025-II
Дана: 30. марта 2026. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-311/2025-II од 30. марта 2026. године, с молбом да се Предлог одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

На основу члана 67. тачка 1. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19), поводом разматрања Нацрта одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду Градско веће Града Новог Сада на 123. седници одржаној 30. марта 2026. године, доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду.

II. У складу са одредбом члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду и предлаже Скупштини Града Новог Сада да донесе ову одлуку у предложеном тексту.

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се Мирјана Марковић, члан Градског већа Града Новог Сада, а за повереника Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-311/2025-II
Дана: 30. марта 2026. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2026-57
23. јануар 2026. године
НОВИ САД

ГРАДСКО ВЕЋЕ
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на Нацрт одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је Нацрт одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду.

Градска управа за прописе нема примедбе на Нацрт одлуке.

ВД НАЧЕЛНИКА
Ивана Тепић Искрин

ПРЕДЛОГ

На основу члана 46. став 1. 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

ОДЛУКУ
о изради плана генералне регулације
блокова око Железничке улице у Новом Саду

Члан 1.

На основу ове одлуке израдиће се план генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у Катастарској општини Нови Сад II, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је осовинска тачка 5650t. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Јеврејске улице до осовинске тачке 3140t, затим граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Булевара Михајла Пупина до осовинске тачке 3133t. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Жарка Зрењанина, затим у правцу југоистока, прати осовину Стражиловске улице до осовинске тачке 4104t. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Максима Горког до пресека са продуженим правцем из осовине Железничке улице. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати претходно описани правац и осовину Железничке улице, затим граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Лазе Костића, затим граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Петра Драпшина до осовинске тачке 5295t. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Петра Драпшина до осовинске тачке 5296t, затим граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Поштанске улице до пресека са јужном границом парцеле број 250/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати јужну, источну и северну границу парцеле број 250/2 до пресека са осовином Поштанске улице. Даље, граница прати осовину Поштанске улице до пресека са јужном границом парцеле број 240/1, затим прати јужну, западну и северну границу парцеле број 240/1 до пресека са западном границом парцеле број 240/3. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцеле

број 256/1 и долази до преломне тачке на северној и источној граници парцеле број 256/1, затим у правцу северозапада управним правцем граница долази до осовине Јеврејске улице, затим граница скреће у правцу североистока, прати осовину Железничке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе обухвата Плана.

Планом ће се обухватити приближно 26 ha.

Члан 3.

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) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор намењен за општеградски центар, вишепородично становање, опште стамбене зоне и средњу школу.

Члан 4.

Циљ израде Плана је преиспитивање важећих планских решења и прецизније утврђивање правила уређења и грађења за постојеће и нове објекте на појединачним локалитетима. Прецизније утврђивање ових правила је неопходно, посебно у урбанистички и архитектонски вредним, просторно завршеним целинама, које ће бити обухваћене Планом, а које су од посебног значаја за Град Нови Сад.

Члан 5.

Концептуални оквир планирања одређен је Генералним урбанистичким планом.

Члан 6.

Рок за израду Плана је шест месеци од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 7.

Средства за израду Плана обезбеђена су програмом уређивања грађевинског земљишта.

Члан 8.

План ће израдити Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 9.

Саставни део ове одлуке су Решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину и графички приказ обухвата планског подручја.

Члан 10.

Студију заштите непокретног културног добра, сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 96/6-2025 од 8. априла 2025. године, није потребно израђивати.

Члан 11.

Рани јавни увид обавиће се након доношења ове одлуке, излагањем материјала којим се представља концептуални оквир уређења простора, у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „I војвођанска бригада“, Нови Сад, Улица Димитрија Аврамовића број 8, путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада https://skupstina.novisad.rs/rani-javni-uvid/ и интернет странице Града Новог Сада http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0.

Јавни увид обавиће се излагањем Нацрта плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду у приземљу пословне зграде Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара број 3, у просторијама Месне заједнице „I војвођанска бригада“, Нови Сад, Улица Димитрија Аврамовића број 8 и путем интернет странице Скупштине Града Новог Сада https://skupstina.novisad.rs/javni-uvid/ и интернет странице Града Новог Сада http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0.

Члан 12.

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

О б р а з л о ж е њ е

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.

Одлука о изради планског документа садржи: назив документа, оквирне границе обухвата планског документа, рок израде, начин финансирања, место и начин излагања плана на рани јавни увид и на јавни увид, обавезу спровођења, односно неспровођења поступка стратешке процене утицаја на животну средину, податак о потреби израде Студије заштите непокретног културног добра, услове и смернице планских докумената вишег реда и развојних стратегија, принципе планирања, коришћења, уређења и заштите простора, визије и циљеве планирања, концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја са структуром основних намена простора и коришћења земљишта.

Овлашћење за доношење одлуке и њена садржина утврђени су чланом 46. Закона о планирању и изградњи и чланом 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Планом генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду обухватиће се простор градских блокова северно и јужно од Железничке улице, од Улице Петра Драпшина и Булевара Михајла Пупина на северу до Улице Максима Горког на југу, и од делова траса улица Лазе Костића и Железничке на западу, до улица Жарка Зрењанина и Стражиловске на истоку планског обухвата, површине од око 26 ha, у Катастарској општини Нови Сад II. Израдом Плана омогућиће се нова подела на земљиште јавних и осталих намена и утврдити правила за изградњу објеката и уређење јавних површина.

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 општеградски центар, вишепородично становање, опште стамбене зоне и средњу школу.

Постојеће стање, потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом је резултат неколико фактора: локацијског (положај у зони ширег градског центра Новог Сада), функционалног (разноврсне централне функције, специфично становање у вилама и друго), грађевинског фонда (објекти квалитетне архитектуре из 19. и 20. века) и квалитетног јавног градског простора. Комбинација ових фактора је резултирала реалативно добрим стањем објеката и јавних простора који су и квалитетно одржавани.

Простор у обухвату Плана чине четири специфичне целине: Железничка улица, Булевар Михајла Пупина и Улица Максима Горког са својим залеђима, и блок вила око Улице Васе Стајића. Свака од ових целина има другачије просторне потенцијале и ограничења за даљи развој.

Целину која обухвата Железничку улицу, Трг младенаца, улице Народних хероја и Петра Драпшина чини низ стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката спратности

од П+1+Пк до П+5, вредне архитектуре 19. и 20. века. Потенцијал ове целине је могућност за ограничену замену објеката, односно нову изградњу на више појединачних локалитета.

Парна страна Булевара Михајла Пупина обухвата низ пословних, и објеката управе спратности од П+3 до П+7, изграђених углавном током 1960-их година. Објекти су у добром стању али функционално застарели недостатком гаражног и паркинг-простора.

Парна страна Улице Максима Горког обухвата низ објеката просечне спратности П+4, намењених вишепородичном становању средњих густина, саграђених у периоду од Првог светског рата до краја 1960-их, уз неколико изузетака. У овој целини постоји неколико појединачних локалитета на непраној страни Улице војвођанских бригада на којима је могућа замена објеката.

Блок вила око Улице Васе Стајића обухвата више блокова слободностојећих вила, спратности од П+Пк до П+3 (изузетно П+4), намењених породичном и вишепородичном становању. Парну страну улице чини непрекинути низ објеката вишепородичних објеката спратности од П+1+Пк до П+5. Основна карактеристика и потенцијал ове целине је квалитетна грађена структура у јединственом урбанистичком контексту.

Концепт просторног уређења се базира на континуитету досадашњег начина планирања који подразумева очување постојеће урбане матрице, реализацију раније планираних објеката на појединачним парцелама које нису реализоване у претходном периоду, задржавање постојећих архитектонски вредних објеката и даље уређење јавних простора у планском обухвату, махом просторно завршених целина.

Циљ израде Плана је преиспитивање важећих планских решења и прецизније утврђивање правила уређења и грађења за постојеће и нове објекте на појединачним локалитетима. Прецизније утврђивање ових правила је неопходно, посебно у урбанистички и архитектонски вредним, просторно завршеним целинама, које ће бити обухваћене Планом, а које су од посебног значаја за Град Нови Сад.

За израду Плана прибавиће се посебни услови од органа, организација и јавних предузећа овлашћених да утврђују посебне услове за заштиту и уређење простора.

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 94/24) прописано је да се за планове и програме у области просторног и урбанистичког планирања врши стратешка процена.

Одлуку о спровођењу, односно неспровођењу поступка стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана, по претходно прибављеном мишљењу, односно сагласности органа надлежног за послове заштите животне средине и мишљења других заинтересованих органа и организација.

Решење о спровођењу, односно неспровођењу поступка стратешке процене саставни је део одлуке о припреми плана и објављује се.

Наведене одредбе садржане су у члану 5. став 1, према критеријумима из члана 6. став 1. и члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

С обзиром на то да се на простору у обухвату Плана налази велики број споменика културе, као и споменици природе (појединачна стабла), на основу критеријума за утврђивање могућих значајних непосредних и посредних утицаја на животну средину који су садржани у Прилогу 1. Закона о стратешкој процени утицаја („Службени гласник Републике Србије“, број 94/24), израда Плана потенцијално може имати утицаја на животну средину (ваздух, воду, земљиште, климу, биљни и животињски свет, природна станишта и заштићена

природна добра, еколошки значајна подручја, становништво, градове и друга насеља, културно наслеђе и материјална добра, инфраструктурне, индустријске и друге објекте).

Имајући у виду да се ради о планском документу за који је оцењено да постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, на основу члана 3. Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину („Службени лист Града Новог Сада“, број 55/25), предлаже се доношења решења о спровођењу поступка стратешке процене утицаја.

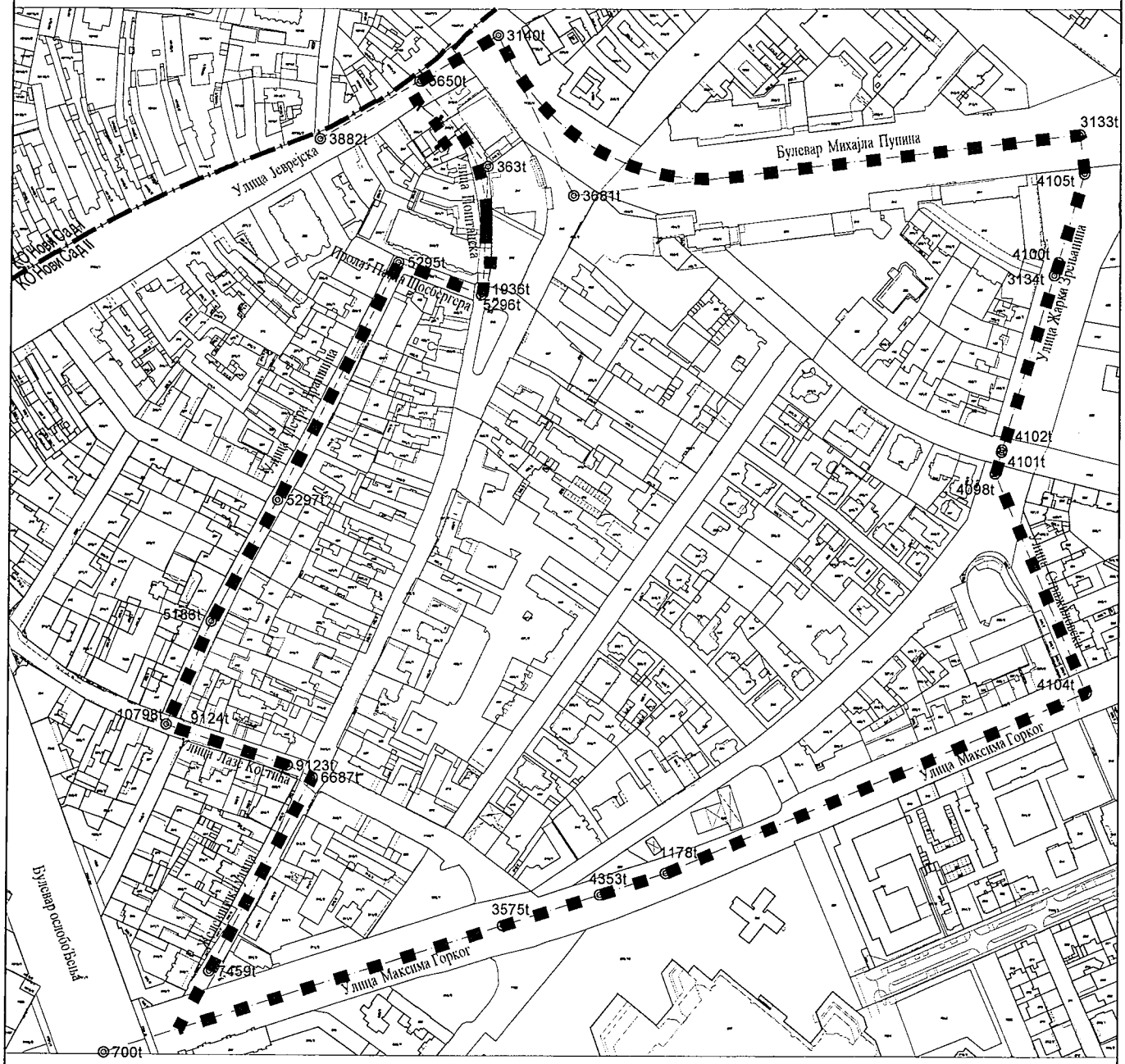
Градска управа за урбанизам и грађевинске послове донела је Решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину, број V-35-311/25 од 16. децембра 2025. године.

Студију заштите непокретног културног добра, сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 96/6-2025 од 8. априла 2025.године, није потребно израђивати.

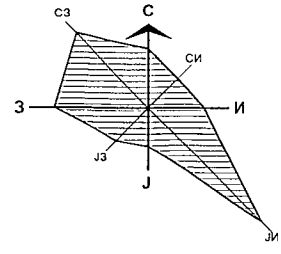
ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

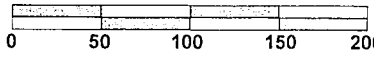
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА



■ ■ ■ ОКВИРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА





Јавно предузеће **"УРБАНИЗАМ"** Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ГРАДА НОВОГ САДА
БУЛЕВАР МИХАЈЛА ПУПИНА 22/I, НОВИ САД
ТЕЛ: 021/557 060, 557 061
zzzskgns@mts.rs www.zzskgns.rs

БРОЈ: 96/6-2025
ВАШ БРОЈ: 500/25

8. 04. 2025.

НШ, МИК, ЂС, ВС, ДВ, МБ

"УРБАНИЗАМ"
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III
ДАТУМ 09. 04. 2025
Орг. јед. | Број | Прилог
500/23

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ"
Завод за урбанизам
21 000 НОВИ САД
Булевар Цара Лазара бр. 3

ПРЕДМЕТ: Захтев за мишљење о потреби израде Студије заштите непокретног културног добра за израду Плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (шифра плана: 2700)

Поводом вашег захтева за мишљењем о потреби израде Студије заштите непокретног културног добра за израду Плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (шифра плана: 2700), од 1. 04. 2025. године, а сходно чл. 46. став 2, тачка 11. и става 7 истог члана, а у вези с чл. 2, став 1, алинеја 78 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72 од 3. септембра 2009, 81 од 2. октобра 2009 - исправка, 64 од 10. септембра 2010 - УС, 24 од 4. априла 2011, 121 од 24. децембра 2012, 42 од 14. маја 2013 - УС, 50 од 7. јуна 2013 - УС, 98 од 8. новембра 2013 - УС, 132 од 9. децембра 2014, 145 од 29. децембра 2014, 83 од 29. октобра 2018, 31 од 29. априла 2019, 37 од 29. маја 2019 - др. закон, 9 од 4. фебруара 2020, 52 од 24. маја 2021, 62 од 27. јула 2023.), Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада доставља следеће

МИШЉЕЊЕ

За израду Плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (шифра плана: 2700), није потребна израда Студије заштите културних добара.

ДОСТАВИТИ :

1. Наслову
2. Документацији
3. Архиви

В.Д. ДИРЕКТОРА
Далибор Рожић

Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 94/24) и Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 55/25), а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада, број VI-501-1/2025-361 од 17.11.2025. године, доноси

Р Е Ш Е Њ Е

О СПРОВОЂЕЊУ ПОСТУПКА СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

1. Приступа се спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину којом ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду.

2. Стратешком проценом утврдиће се утицај планираног решења на животну средину у циљу утврђивања смерница за заштиту животне средине, којима ће се обезбедити заштита животне средине и унапређење одрживог развоја сагледавањем свих негативних промена у просторно - функционалној организацији.

3. У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се постојеће стање животне средине на простору обухваћеним планом, значај и карактеристике плана, карактеристике утицаја планираних садржаја на животну средину и друга питања и проблеми заштите животне средине у складу са критеријумима за одређивање могућих значајних утицаја на животну средину, узимајући у обзир планиране намене објеката и намену површина на овом подручју.

Планом генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду обухватиће се простор градских блокова северно и јужно од Железничке улице, од Улице Петра Драпшина и Булевара Михајла Пупина на северу до Улице Максима Горког на југу, и од делова траса улица Лазе Костића и Железничке на западу, до улица Жарка Зрењанина и Стражиловске на истоку планског обухвата, површине око 26 ha, у Катастарској општини Нови Сад II. Израдом Плана омогућиће се нова подела на земљиште јавних и осталих намена и утврдити правила за изградњу објеката и уређење јавних површина.

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 општеградски центар, вишепородично становање, опште стамбене зоне и средње школе.

Постојеће стање, потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом је резултат неколико фактора: локацијског (положај у зони ширег градског центра Новог Сада), функционалног (разноврсне централне функције, специфично становање у вилама и друго), грађевинског фонда (објекти квалитетне архитектуре из 19. и 20. века) и квалитетног јавног градског простора. Комбинација ових фактора је резултирала реалативно добрим стањем објеката и јавних простора који су и квалитетно одржавани.

Простор у обухвату Плана чине четири специфичне целине: Железничка улица, Булевар Михајла Пупина и Улица Максима Горког са својим залеђима, и блок вила око Улице Васе Стајића. Свака од ових целина има другачије просторне потенцијале и ограничења за даљи развој.

Целину која обухвата Железничку улицу, Трг младенаца, улице Народних хероја и Петра Драпшина чини низ стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката спратности од П+1+Пк до П+5, вредне архитектуре 19. и 20. века. Потенцијал ове целине је могућност за ограничену замену објеката, односно нову изградњу на више појединачних локалитета.

Парна страна Булевара Михајла Пупина обухвата низ пословних, и објеката управе спратности од П+3 до П+7, изграђених углавном током 1960-их година. Објекти су у добром стању али функционално застарели недостатком гаражног и паркинг простора.

Парна страна Улице Максима Горког обухвата низ објеката просечне спратности П+4, намењених вишепородичном становању средњих густина, саграђених у периоду од Првог светског рата до краја 1960-их, уз неколико изузетака. У овој целини постоји неколико појединачних локалитета на непараној страни Улице војвођанских бригада на којима је могућа замена објеката.

Блок вила око Улице Васе Стајића обухвата више блокова слободностојећих вила, спратности од П+Пк до П+3 (изузетно П+4), намењених породичном и вишепородичном становању. Парну страну улице чини непрекинути низ објеката вишепородичних објеката спратности од П+1+Пк до П+5. Основна карактеристика и потенцијал ове целине је квалитетна грађена структура у јединственом урбанистичком контексту.

Концепт просторног уређења се базира на континуитету досадашњег начина планирања који подразумева очување постојеће урбане матрице, реализацију раније планираних објеката на појединачним парцелама које нису реализоване у претходном периоду, задржавање постојећих архитектонски вредних објеката и даље уређење јавних простора у планском обухвату, махом просторно завршених целина.

Циљ израде Плана је преиспитивање важећих планских решења и прецизније утврђивање правила уређења и грађења за постојеће и нове објекте на појединачним локалитетима. Прецизније утврђивање ових правила је неопходно, посебно у урбанистички и архитектонски вредним, просторно завршеним целинама које ће бити обухваћене Планом, а које су од посебног значаја за Нови Сад.

Сходно одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, градска управа за урбанизам и грађевинске послове града Новог Сада, упутила је дана 10.11.2025. године на мишљење предлог Решења о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину Покрајинском заводу за заштиту природе и Заводу за заштиту споменика културе града Новог Сада. Покрајински завод за заштиту природе, дана 20.11.2025. године, издао је мишљење под бројем 03020-3586/2, и исправку мишљења, дана 16.12.2025. године, под бројем 03020-3586/4. Завод за заштиту споменика културе града Новог Сада, дана 26.11.2025. године, издао је мишљење под бројем 96/10-2025.

С обзиром да се на простору у обухвату Плана налази велики број споменика културе, на основу критеријума за утврђивање могућих значајних непосредних и посредних утицаја на животну средину који су садржани у Прилогу 1. Закона о стратешкој процени утицаја („Службени гласник Републике Србије“, број 94/24), израда плана потенцијално може имати утицаја на животну средину.

С обзиром да се ради о планском документу за који је оцењено да постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, на основу члана 3. Одлуке о одређивању врсте планских докумената за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину, доноси се решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину.

На основу анализе, идентификације и еколошке валоризације обухваћеног простора, утврдиће се постојећи и могући утицаји релевантни за квалитет животне средине.

У оквиру стратешке процене утицаја плана на животну средину разматраће се следећа питања везана за заштиту животне средине:

- значај плана за заштиту животне средине и одрживи развој;
- основни проблеми заштите животне средине на простору плана, и могућности утицаја плана на делове животне средине, природног и урбаног окружења;
- степен утицаја плана на друге планове на различитим хијерархијским нивоима.

4. Извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину садржаће следеће:
   1) полазне основе стратешке процене;
   2) опште и посебне циљеве стратешке процене и избор индикатора;
   3) процену могућих непосредних, посредних, кумулативних, прекограничних, краткорочних, средњорочних и дугорочних, трајних и привремених, позитивних и негативних утицаја спровођења плана и програма на чиниоце животне средине на предметном подручју;
   4) предлог мера предвиђених за спречавање и/или смањење процењених негативних утицаја на животну средину;
   5) одлука надлежног органа донета у поступку главне оцене прихватљивости за планове који самостално или заједно са другим плановима, пројектима, радовима или активностима, могу да имају утицаја на циљеве очувања и целовитост подручја еколошке мреже;
   6) смернице за спровођење стратешких процена на нижим хијерархијским нивоима и процене утицаја пројеката на животну средину;
   7) програм праћења стања животне средине у току спровођења плана и програма (мониторинг);
   8) приказ коришћене методологије и тешкоће у изради извештаја о стратешкој процени;
   9) приказ начина одлучивања, опис разлога одлучујућих за избор датог плана и програма са аспекта разматраних варијантних решења и приказ начина на који су питања животне средине укључена у план и програм;
   10) нетехнички резиме информација добијених у оквиру тачке 1)-8) и закључке до којих се дошло током израде извештаја о стратешкој процени представљене на начин разумљив јавности;
   11) друге податке од значаја за стратешку процену у складу са критеријумима за оцену извештаја о стратешкој процени из Прилога 2 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину.

5. Извештај о стратешкој процени израдиће Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, које ће дефинисати методологију и састав стручног тима за израду извештаја о стратешкој процени.

Носилац израде извештаја о стратешкој процени дужан је да исти изради у року од 6 месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду.

6. У току израде извештаја о стратешкој процени прибавиће се подаци, мишљења и извршиће се консултације са свим надлежним и заинтересованим органима и организацијама, који располажу подацима или имају неки интерес који се односи на заштиту животне средине.

7. Извештај о стратешкој процени утицаја биће изложен на јавни увид, заједно са јавним увидом у Нацрт плана, сходно члану 27. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину и члану 50. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

8. Ово решење објављује се у "Службеном листу Града Новог Сада" и представља саставни део Одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Број : V-35-311/25
Дана : 16.12.2025. године
Н О В И С А Д

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

19 -11- 2025

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
Број: VI-501-1/2025-361
Датум: 17. новембар 2025. године
Нови Сад
АЛ

Градска управа за заштиту животне средине, на основу члана 12. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 94/2024), поступајући по захтеву Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, V-35-311/25 од 10. новембра 2025. године, даје

М И Ш Љ Е Њ Е
на Предлог решења о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину

1. Прихвата се Предлог решења о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину.

2. Узимајући у обзир специфичности обухвата: архитектонски вредне целине, заштићена стабла, споменике културе, улице кањонског типа, недостатак паркинга, планиране намене и висок степен осетљивости простора, прописују се следећи услови за обезбеђење мера заштите живоне средине:

Утицај плана на појединачне чиниоце животне средине

Ваздух

- Новопланирана градња мора обезбедити:
  - минимално 30% озелењених површина на слободним деловима парцеле;
  - садњу отпорних врста на загађење.
- Котларнице на гас / даљински систем грејања.
- Нови објекти морају имати прописану енергетску класу, уз примену мера енергетске ефикасности.
- У улицама кањонског типа (нпр. у зони П+7, П+5) неопходно је:
  - прописати максимални односа висине објекта и ширине улице ради побољшања проветравања.

Бука

- Примена пасивне заштите од буке: фасадни зидови ≥ 45 dB, прозори ≥ 38 dB.
- Нова саобраћајна решења морају задржати или смањити ниво буке у односу на постојеће стање.

Воде

- Нови објекти морају имати решене системе за:
  - сепарацију уља и масти са паркинг простора.

Земљиште

- Заштита од контаминације током градње: плато за складиштење материјала;
- Израда геомеханичких услова и анализа за делове у којима постоји сумња на стабилност тла.

Биодиверзитет

- Заштита стабла копривића и тисе:

- успоставити заштитну зону (мин. 8–10 m од стабла);
- ограничити постављање инсталација, саобраћај машина у зони заштите;

- Планирање зелених коридора ради повезивања паркова и дворишта у оквиру блока.

Утицај на друге планове и програме

- План мора бити усклађен са:
  - ГУП-ом Новог Сада до 2030. године;
  - Плановима управљања културним добрима;
  - Локалним планом управљања отпадом.
- Препорука је да се планом не омогући повећање моторизације у зонама културних институција (Галерија Матице Српске, Спомен збирка Павла Бељанског и др.).

Значај плана за примену посебних закона

Са аспекта посебних закона у области:

- **културних добара** — сагласност за све интервенције у заштићеним архитектонским целинама;
- **заштите природе** — одлука о заштити стабала је обавезујућа;
- **заштите ваздуха** — поштовање граничних вредности емисија и буке;
- **грађевинских прописа** — прописивање максималне спратности и габарита у односу на регулацију и архитектонску целину.

Вероватноћа, интензитет и временска димензија утицаја

Вероватноћа

- Најзначајнији утицаји: повећање буке, емисије током градње, притисак на саобраћај;
- Средња вероватноћа за дугорочне утицаје (саобраћај, квалитет ваздуха).

Интензитет

- У кањонским улицама висок интензитет негативних утицаја ако се дозволи повећање спратности.
- У близини културних добара средњи интензитет, уз услове заштите који га снижавају.

Временска димензија

- Краткорочни утицаји: током градње (прашина, бука, загађење воде).
- Дугорочни утицаји: повећано оптерећење инфраструктуре, саобраћаја и утицај на амбијент.

Просторна димензија утицаја

- Домет утицаја нове градње на културна добра: 50–100 м.
- Утицај на квалитет ваздуха у кањонским улицама: цела дужина улице.
- Утицај на стабла — ограничен на заштитне зоне.

Изложеност становника

- Становници у уским улицама изложенији су:

повишеним концентрацијама загађујућих материја, буци, смањеним микроклиматским условима (мањак светла и проветравања).

- Планом прописати :
  - капацитет саобраћајних токова у стамбеним улицама,
  - зелена проширења и дворишне блокове за ублажавање утицаја.

Кумулативни утицаји

Кумулативни утицаји се јављају због:

- сабирања ефеката: повећања спратности + већег броја возила + постојећег архитектонског кањона;
- концентрације културних институција и туристичких посета;
- увођења нових намена које повећавају густину коришћења простора.

Мере

- ограничити спратност;
- увести ограничење на број паркинг места (подстицање јавног превоза),
- спречити пренамену вила у објекте високе градње.

Објекти културних добара

- За зоне културних добара је:
  - обавезна израда конзерваторских услова.

Осетљивост простора који ће бити погођен утицајима плана

Обухват је веома осетљив због:

- присуства заштићених објеката и институција културе,
- вредних архитектонских целина 19–20. века,
- постојања заштићених стабала,
- високог степена изграђње и непропустљивих површина: асфалт (улице, паркинзи), бетон (тротоари, платои), поплочане површине без размака, подземне гараже, затворени дворишни простори без земљаних или травнатих делова.

Услови:

- обезбедити минималан проценат пропустљивих површина у циљу очувања микроклиматских услова, омогућавања инфилтрације атмосферских вода; смањења ефекта урбаног топлотног острва; очувања биодиверзитета и квалитета животне средине;
- формирати „зелене џепове“, мини-паркове унутар блокова, зелене кровне површине;
- за нове зграде обезбедити гаражирање у оквиру парцеле.

Република Србија Аутономна покрајина Војводина ГРАД НОВИ САД Градска управа за заштиту животне средине Нови Сад

ВД НАЧЕЛНИКА

Јелена Моравски

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 131. седници одржаној 17.07.2025. године, поводом поновног разматрања текста и графичког приказа припремљених за Нацрт одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду, као и текста и графичког приказа припремљених за Концептуални оквир плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду, даје следеће

М И Ш Љ Е Њ Е

Комисија за планове констатује да су текст и графички приказ припремљени за Нацрт одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду, као и текст и графички приказ припремљени за Концептуални оквир плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду сачињени у складу са одредбама 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, 09/20, 52/21 и 62/23) уз потрбну корекцију. Текст Нацрта одлуке и текст Образложења потребно је кориговати тако да се доноси решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на животну средину. Елаборат Концептуалног оквира потребно је кориговати тако да се у овој фази дефинишу само намене (гаража), а однос јавног и осталог да се утврђује Нацртом плана.

Након доношења одлуке о изради плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду, стећи ће се услови да се поступак настави у складу са чланом 45а Закона.

Комисија је сагласна да Градска управа за урбанизам и грађевинске послове организује излагање материјала припремљеног за Концептуални оквир плана генералне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду на рани јавни увид.

Мишљење доставити :
- Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
- ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
- Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
- Члану Градског већа

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-311/25
Дана: 17.07.2025. године
Н О В И С А Д

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.