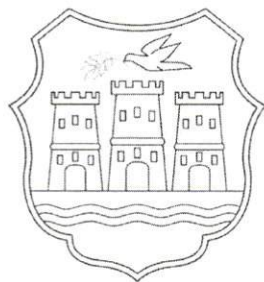


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА УЗ УЛИЦУ
ФИЛИПА ВИШЊИЋА У НОВОМ САДУ

Елаборат за рани јавни увид

Нови Сад, јул 2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број 1.3.6/26

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА УЗ УЛИЦУ
ФИЛИПА ВИШЊИЋА У НОВОМ САДУ**

Елаборат за рани јавни увид

ДИРЕКТОР
Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



На основу члана 27. став 2. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19, 47/25 и 40/26),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА УЗ УЛИЦУ ФИЛИПА ВИШЊИЋА У НОВОМ САДУ:

- УРАЂЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА




У Новом Саду, 13.07.2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број 1.3.6/26

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ПЛАНА

Елаборат за рани јавни увид за

План генералне регулације општеградског центра уз Улицу Филипа Вишњића у Новом Саду

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Бранка КОРИЦА, маст. инж. арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, маст.инж. геод.

Немања ЈОВИЋ, дипл. инж. саобр.

Оља ТОЛМАЧ ТУБИЋ, дипл. инж. грађ.

Сара ШИЉАК, дипл. инж. грађ.

Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.

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

Јелена РОВЧАНИН, дипл. инж. хорт.

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Мирјана ПАУНИЋ, арх. техн.

Јана ЂЕМРОВСКИ, техн. геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Град Нови Сад

САДРЖАЈ

	страна
1. УВОД.....	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана.....	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	2
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
3.1. Генерални урбанистички план Града Новог Сада до 2030. године.....	2
3.2. Друга планска документација од значаја.....	8
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА.....	9
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	9
4.2. Оцена постојећег стања зеленила.....	10
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	10
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура.....	10
4.3.2. Водна инфраструктура.....	11
4.3.3. Енергетска инфраструктура.....	11
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	12
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	12
6.1. Концепт просторног развоја.....	12
6.2. Биланс површина.....	13
6.3. Концепт озелењавања простора.....	14
6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре.....	15
6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре.....	15
6.4.2. Концепт водне инфраструктуре.....	15
6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	16
6.5. Заштита и унапређење животне средине.....	16
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	17

СПИСАК ГРАФИЧКИХ ПРИКАЗА:

- Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030 године -
Граница плана са претежном планираном наменом простора A4
- Обухват планског подручја P 1:2500
- Концепција планског решења..... P 1:2500

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА УЗ УЛИЦУ ФИЛИПА ВИШЊИЋА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План генералне регулације општеградског центра уз Улицу Филипа Вишњића у Новом Саду (у даљем тексту: План) налази се у крајњем источном делу бачког дела града Новог Сада, уз значајан путни правац, Венизелосову улицу, и надовезује се на северни улаз у град.

Простор је омеђен са западне и северозападне стране Улицом Филипа Вишњића, са североисточне и источне стране Венизелосовом улицом, и са јужне стране Улицом Марка Миљанова.

Имајући у виду проток времена, измену важеће планске документације и усвајање новог Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030. год потребно је преиспитати важећу планску документацију за предметни простор. Сагледаће се планирана намена земљишта и услови уређења и грађења и дефинисати плански елементи у складу са условима надлежних ималаца јавних овлашћења и свим другим релевантним условима, као и стањем на терену.

Укупна површина простора који ће се обухватити Планом је око 12,0 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, 62/23 и 91/25) и Одлука о изради Плана генералне регулације општеградског центра уз Улицу Филипа Вишњића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 32/26).

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 општеградским центрима, вишепородичном становању, спортско-рекреативним површинама и комуналним површинама - енергетским комплексима.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

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

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је осовинска тачка број 1762t. Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Ванизелосова до осовинске тачке број 807t и правац који долази до тачке број 1 дефинисане координатама (Y1: 7410640.06, X1: 5013873.48), затим граница скреће у правцу југозапада, долази до преломне тачке на северној граници парцеле број 4156/10 и прати источну регулациону линију Ванизелосове улице до тремеђе парцела бр. 10423/3, 4156/8 и 9344. Даље, граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 9344 до пресека са осовином Улице Марка Миљанова и осовину Улице Марка Миљанова до осовинске тачке број 8805t. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Филипа Вишњића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе грађевинског подручја.

Површина која ће се обухватити планом је око 12 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)

Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) је основ за планирање простора обухваћеног Планом.

На простор у обухвату из Генералног плана односи се следеће:

„1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА ЗОНЕ, ПРОСТОРНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

Грађевинско подручје града Новог Сада може се поделити на три просторне целине, на основу природних услова, тока реке и канала:

- бачки део града између канала и Дунава,
- сремски део града,
- бачки део града, подручје северно од канала ДТД.

Унутар ових просторних целина могу се дефинисати урбанистичке целине према традиционалним називима подручја.

Бачки део града између канала и Дунава чине: Радна зона „Север II”, Салајка, Радна зона „Север III”, Југовићево, Детелинара – Авијатичарско насеље, Детелинара –

Сајам – Клинички центар, Банатић – Футошки парк, Житни трг, Подбара и Алмашки крај, Стари центар, Ново насеље, Радна зона „Запад”, Адице и Телеп.“

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

„2.1. Концепт просторног уређења и намена површина,,

„Унутар грађевинског подручја које обухвата површину од 11.449,62 ха доминантна је намена становања, које у разним видовима заузима приближно 40 % површине.

У намени становања поред два основна облика становања породичног и вишепородичног, планиране су општестамбене зоне које чине комбинацију ова два основна облика, или по одликама, низ прелазних облика и еко становање, које се планира као интеграција планираних намена и биодиверзитета са новим технологијама како у изградњи објеката, тако и у целокупном инфраструктурном систему.“

„Најмаркантнију улогу у стварању слике града по положају, садржајима и значају имају општеградски и линијски центри, а посебно стари центар и Петроварадинска тврђава са подграђем који представљају и највреднији део урбаног наслеђа града. Услед развоја и ширења града долази до потребе за формирањем нових централности у градовима, односно у савременом граду све чешће долази до укидања подела на центар и периферију. У складу са тим, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, а линијски центри се формирају уз главне градске саобраћајнице.“

„2.2.2. Становање

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50 % бруто изграђеног простора). Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).,,

„Вишепородично становање“

„На просторима вишепородичног становања издваја се неколико специфичних типологија, карактеристичних по времену настанка, положају, структури, начину изградње и сл., према чему су утврђени и општи услови – смернице уређења.“

„2.2.5. Јавне службе“

„Култура“

Нови Сад остварује свој значај као културни центар на покрајинском и локалном нивоу. Ова вишезначност огледа се у богатој традицији и културном наслеђу подручја. Као институције од великог значаја издвајају се следеће установе: Матица Српска, огранак Српске академије науке и уметности у Новом Саду, Српско народно позориште, Новосадско позориште – Újvidéki Színház, Позориште младих, Архив Војводине, Историјски архив града Новог Сада, Музеј Војводине, Музеј града Новог Сада и Градска библиотека у Новом Саду, који ће се развијати у оквиру постојећих локалитета према функционалним и просторним захтевима и могућностима.“

„2.2.6. Спорт и рекреација“

„У Новом Саду се планирају градски, специјализовани и зонски спортско-рекреативни центри, мањи спортско-рекреативни центри, спортски паркови, површине за организовану и спонтану рекреацију, и туристичко-спортско-рекреативне површине.“

„Мањи спортско-рекреативни објекти и површине, као и спортски паркови, употпуњују мрежу и доприносе бољој просторној покривености и разноврсности садржаја на територији града.“

„У оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина развијаће се специфични спортски објекти који својим садржајем захтевају ангажовање већих површина, или пак специфичне локације везане за природне услове.“

„2.2.7. Зеленило“

„Заштитно зеленило“

Линијско постављање зеленила у граду има посебну улогу у функционисању повезивања (умрежавања) зелених површина градске структуре и непосредног везивања са већим вегетационим целинама на ободу града.

Заштитни зелени појас представља озелењен простор (најчешће линијске или тракасте форме) који има улогу заштите становништва, града или појединих његових делова и пољопривредних површина од штетног утицаја издувних гасова, буке моторних возила и ерозије земљишта, заштиту саобраћајница од удара ветра и наноса снега, као и улогу визуелне заштите. „

„2.2.9. Правила обликовања простора“

„Правила спровођења“

„Зоне реконструкције“

Зоне реконструкције су целине у процесу опсежне урбанистичке реконструкције и изградње. Ове зоне обухватају: шири градски центар (залеђе Булевара ослобођења, Грбавицу, делове Подбаре и Салајке, и друге), зоне уже периферије (Нову Детелинару,

Банатић, делове Булевара Европе и друге), и делове шире периферије Новог Сада (Телеп, Клису, Слану бару, Видовданско насеље и друге) и периферије Петроварадина и Сремске Каменице.

Зоне реконструкције се планирају у циљу побољшања услова за реализацију планираних намена, и обликују у складу са доминантним елементима регулације, по принципу међусобне хармонизације. Ове зоне су у процесу перманентне и континуиране реконструкције, па се такође препоручује преиспитивање постојећег начина обликовања јавних простора и објеката у циљу побољшања идентитета и квалитета простора.

У зонама ширег центра и уже периферије, потребно је поштовати елементе идентитета простора, очувањем објеката и потеса градитељског наслеђа и вредне архитектуре, унапредити постојеће и створити услове за нове зелене и јавне просторе и потесе (дрвореде) и друго. Како у овим зонама преовлађују блокови ивичне изградње у непрекинутом низу, посебно детаљно је потребно дефинисати услове обликовања уличних фасада и кровова, препуста и друго. На правила обликовања од пресудног значаја су ранг саобраћајнице и ширину регулације (попречног профила), које ће одредити избор елемената обликовања и степен рестриктивности њихове примене. Како су услови за формирање и уређење јавних простора ограничени, потребно је створити услове за очување уличних дрвореда, али и формирање малих зелених простора (урбаних цепова). За уређење јавних простора за грађане, пресудно је решавање паркирања у унутрашњости блокова, у оквиру парцела корисника.“

„3. ГЕНЕРАЛНИ ПРАВЦИ И КОРИДОРИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ВОДОПРИВРЕДНУ, ЕНЕРГЕТСКУ КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ (СТРАТЕШКА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА И ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ)“

„3.3. Енергетска инфраструктура“

„Снабдевање града електричном енергијом“

„На подручју града налази се и седам ТС 35/10(20) kV укупне инсталисане снаге 168 MVA. Све ТС 35/10 kV реконструисаће се и постаће 20 kV разводна постројења (РП). Такође, сви 35 kV далеководи прећи ће на рад под 20 kV напон, уз могућност демонтаже и изградње подземно у постојећим и планираним регулацијама саобраћајница.,,

„Системи снабдевања топлотном енергијом“

„Топлификациони систем

Топлификациони систем града чине системи за производњу, дистрибуцију и снабдевање топлотном енергијом. Систем за производњу топлотне енергије чини шест топлотних извора – топлана (ТО): ТО „Исток“, ТО „Запад“, ТО „Север“, ТО „Југ“, ТО „Петроварадин“ и ТО „Дудара“ у Сремским Карловцима. Три од укупно четири постројења за производњу топлотне енергије (Север, Исток и Југ), повезана су преко Главне разделне станице (ГРС), преко које се транзитним водом DN900 допрема

топлотна енергија из базног извора термоелектране-топлане ТЕ-ТО „Нови Сад” (ТЕ-ТО) са комбинованом производњом топлотне и електричне енергије (ТЕ-ТО).“

„6. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ“

„6.1. Становање,,

„6.1.2. Вишепородично становање“

У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густина становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ха;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ха;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ха (вредности преко 500 ст/ха спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију (Табела број 10).

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.

Табела број 11: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА					ПОКАЗАТЕЉИ	
Вишепородично станавање	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
<u>А. Вишепородично станавање</u> <u>средњих густина</u> Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 2 до П + 3 + Пк	до 40%	1,20 – 2,0
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	
<u>Б. Вишепородично станавање високих</u> <u>густина</u> Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектим на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П+ 3 + Пк до П + 6+ Пк	25 ⁴⁾	1,25 – 3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	

Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за паркирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожавања визура ка околном простору приликом планирања:

- реперних објеката;

- постојећих зона и потеза, које треба даље развијати са истим концептом;

- нових зона и потеза у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта.

Максимално дозвољени параметри могу бити дозвољени и у случају стечених обавеза у поступку озакоњења објеката.

Могућност повећања параметара неопходно је разматрати на целини подручја на које ће имати утицаја, није дозвољена промена на појединачним парцелама, без сагледавања утицаја на окружење.“

„6.3. Центри“

„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.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

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.“

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља.“

3.2. Друга планска документација од значаја

Осим Генералног плана за формирање предлога концепције планског решења користи се следећа планска документација која је у највећој мери утицала на досадашњу трансформацију простора кроз планска решења:

- План детаљне регулације улазног правца на Подбари у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 34/09),
- План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19, 28/21, 51/21 - др. план, 41/22 - др. план, 42/22, 60/23, 10/24 и 50/24),

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Подручје обухваћено Планом представља део града који је у континуираном процесу промена и трансформација. Предметни простор је првобитно био намењен за индустријску зону која је у Другом светском рату током савезничког бомбардовања у августу и септембру 1944. претрпела тешка разарања. Током шездесетих година прошлог века, индустријска зона је пресељена на друге локације и скоро све фабрике су измештене у нове индустријске зоне. Једини комплекс који се задржао на овом подручју је комплекс „Електропорцелана“ који је на овом локалитету функционисао од 1922. године, и коначно престао са радом 2019. године. Након измештања индустријске зоне отвара се простор за нову градњу и почиње урбана трансформација која траје и данас.

У североисточном делу обухваћеног подручја реализовани су и дуги низ година у функцији, Главна разделна топлотна станица (ГРС) и Комплекс трансформаторске станице (ТС) „Подбара“.

Висок степен реализације у скоријем периоду догодио се у средишњем делу обухваћеног подручја, уз Улицу Филипа Вишњића где је изведен комплекс општеградског центра - објекти вишепородичног становања и пејсажно уређени простор припадајућег дворишта, објект Историјског архива града Новог Сада са уређеним платоом, као и опслужујуће саобраћајнице и паркинг простори.

У јужном делу обухвата плана уз Улицу Марка Миљанова, у току је реализација комплекса вишепородичног становања, док је за подручје у северном делу обухвата плана на углу улица Венизелосове и Филипа Вишњића, тренутно комплекс „Агропанонке“, исходована пројектна документација за изградњу објекта вишепородичног становања у складу са важећом планском документацијом.

Простор у источном делу обухвата уз Венизелосову улицу планиран за садржаје спорта, рекреације и пословања није реализован, и на терену и даље егзистира ЈКП „Тржница“ Нови Сад са Кванташком пијацом.

Последњи остаци комплекса „Електропорцелан“ налазе се уз реализовани кружни ток у југоисточном делу обухвата и тренутно га чине руинирани објекти и запарложене парцеле делом планиране за нову саобраћајницу.

Парцела у власништву града Новог Сада западно од комплекса ГРС и ТС „Подбара“ намењена за уређену зелену површину није реализована, изграђена је нелегалним пословним објектима. Простор севернозападно од поменуте парцеле, планиран за пренамену из наслеђеног породичног становања у општеградски центар, такође није реализован у складу са важећом планском документацијом.

4.2. Оцена постојећег стања зеленила

Постојећа вегетација на обухваћеном простору је врло оскудна и у највећој мери се јавља у виду солитерних стабала лишћарске вегетације у склопу породичног становања. Линијско зеленило пружа се у залеђу постојеће Кванташке пијаце и око Главне разделне топлотне станице. Мања, травната површина налази се у североисточном делу обухваћеног простора, и представља саставни део регулације Венизелосове улице.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом налази се у источном делу града Новог Сада и окружено је:

- Улицом Венизелосова са северне и источне стране;
- Улицом Филипа Вишњића са западне стране и
- Улицом Марка Миљанова са јужне стране.

Наведене улице представљају примарну уличну мрежу. Улица Венизелосова, у северном делу обухваћеног простора, има категорију државног пута ПА реда број 100 (у даљем тексту: државни пут), док у источном делу обухваћеног простора, након раскрснице, има категорију Главне градске саобраћајнице. Улице Филипа Вишњића и Марка Миљанова имају категорију Главне градске саобраћајнице. На Главним градским саобраћајницама, у оквиру карактеристичних попречних профила, изузев обостраног коловоза и тротоара постоје изграђене бициклистичке стазе и делом улични паркинзи.

Предметни простор је добро повезан линијама ЈГСП-а са остатком града. Јавни градски превоз путника одвија се Улицом Марка Миљанова.

На предметном простору постоје изграђене бициклистичке стазе у улицама Марка Миљанова, Венизелосова, Павла Стаматовића и делом Филипа Вишњића. Поменути бициклистичким стазама омогућена је добра конекција предметног простора са остатком града бициклистичким саобраћајем.

Паркирање путничких аутомобила решено је на уличним паркинзима и на индивидуалним парцелама. Такође, у продужетку Улице Филипа Вишњића, налази се паркиралиште које има капацитет од 25 паркинг места.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом врши се преко постојеће водоводне мреже која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

У Улици Марка Миљанова реализована је примарна водоводна мрежа профила Ø 200 mm.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø100 mm је изграђена у већем делу обухвата Плана.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода врши се преко заједничке канализационе мреже Града Новог Сада.

Примарни канализациони колектор профила 120 x 80 cm постоји у улици Филипа Вишњића и оријентисана је на два колектора у Улици Марка Миљанова димензија 200 x 180 cm.

Примарна канализациона мрежа реализована је у Улици Филипа Вишњића профила Ø 1400 mm, Ø 800 mm, Ø 700 mm и Ø 500 mm. Такође, изграђена је примарна мрежа пречника Ø 1600 mm, Ø 1400 mm и Ø 800 mm у Улици Венизелосовој.

Секундарна канализациона мрежа профила Ø 300 mm и Ø 250 mm реализована је у остатку обухвата Плана.

Источно од обухвата Плана налазе се стара црпна станица 2 (ГЦ2) и нова црпна станица 1 (НГЦ1), на које су оријентисани сви поменути колектори.

Постојећа канализациона мрежа својим капацитетом задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На простору у обухвату Плана постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, вреловодна и гасоводна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и значајни електроенергетски и топлификациони објекти - трансформаторска станица (ТС) 35/20(10) „Подбара“ и Главна разделна станица (ГРС) топлификационог система града. Рад свих система и објеката се одвија несметано и у условима прописаним од стране надлежних имаоца јавних овлашћења.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је ажурирање важеће планске документације кроз преиспитивање важећих планских решења и стања на терену. Планом ће се интегрисати све измене и допуне важећег Плана генералне регулације као и решења определена планом детаљне регулације у јединствен плански документ.

Планом ће се преиспитати урбанистички параметри утврђени важећом планском документацијом, на основу потреба будућих и тренутних корисника простора, услова имаоца јавних овлаштења, у складу са актуелном законском регулативом.

Планом ће се утврдити усмеравајућа и детаљна правила уређења и грађења планираних садржаја у складу са наменама утврђеним Генералним планом, карактеристикама простора, могућностима реализације и имовинско-правним односима, а нарочито ће од значаја бити преиспитивање концепта уређења и грађења нереализованих целина.

Планом ће се дефинисати инфраструктурно опремање простора, како би се задовољиле потребе постојећих и будућих корисника.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног развоја

Разматрајући услове и правила која проистичу из нове планске документације вишег реда - Генералног плана, дефинисане су генералне намене, поштујући намене важеће планске документације.

Простор у обухвату је у претходном периоду у великој мери плански трансформисан из намене пословања на улазним правцима и у мањој мери намене породичног становања у општеградске центре и вишепородично становање средњих и великих густина.

Обухваћени простор је организован у три блока која су формирана на основу утврђене саобраћајне мреже. Основна структура саобраћајне мреже се заснива на постојећим значајним путним правцима као што су: Венизелосова улица (која се надовезује на регулацију железничке пруге), улице Марка Миљанова и Филипа Вишњића, продужетак Улице Павла Стаматовића, као и планираних саобраћајница које повезују новоформирани кружни ток са Улицом Филипа Вишњића, и Улицу Филипа Вишњића са Венизелосовом улицом.

У складу са наменом утврђеном Генералним планом, блок у северном делу обухвата намењен је у највећем делу за општеградски центар за чију је реализацију

исходована пројектна документација. У југоисточном делу овог блока лоцирани су постојећи инфраструктурни комплекси и објекти - ГРС топлификационог система и ТС „Подбара“ који се задржавају и додатно развијају. Планира се заштитно зеленило на траси електронских комуникација, електроенергетских водова и топловода. Јавна зелена површина се планира на парцели града Новог Сада.

У делу средишњег блока релизован је објекат Историјског архива града Новог Сада спратности По+П+2, и општеградски линијски центар спратности По+П+7, са уређеним партерним површинама. Источни део овог блока на којем тренутно функционише Кванташка пијаца, намењује се за садржаје спорта и рекреације са могућношћу изградње пратећег спортског објекта. Угаона парцела у југоисточном делу блока уз кружни ток у Улици Марка Миљанова намењена је за пословање – хотел, спратности до П+7 који ће акцентовати овај део блока сагледив са више главних саобраћајних праваца и Београдског кеја.

Простор у јужном блоку намењен је вишепородичном становању чија је реализација започета на локалитету уз Улицу Марка Миљанова.

У оквиру регулација саобраћајних површина се планирају: коловози, тротоари, пешачки пролази, паркинзи, бицикличке стазе, дрвореди, зелене површине итд.

6.2. Биланс површина

Табела 1

НАМЕНА	површина (ha)
Општеградски центар	2,90
Вишепородично становање	1,58
Архив Града Новог Сада	0,42
Садржаји спорта и рекреације	1,46
Пословање	0,096
Главна разделна топлотна станица	0,30
Комплекс трансформаторске станице „Подбара“	0,28
Јавна зелена површина	0,16
Заштитно зеленило	0,11
Саобраћајне површине	4,41
УКУПНО:	11,72

6.3. Концепт озелењавања простора

Постојећу вегетацију на простору у обухвату Плана треба валоризовати, задржати квалитетне примерке и уклопити их у планирано уређење.

Дуж саобраћајница формираће се дрвореди, у зависности од просторних могућности и садржаја попречних профила саобраћајнице. Потребно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

Сви паркинг простори треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације.

Простор који ће се планирати за вишепородично становање и општеградски центар озелениће се и уклопити са садржајима који се планирају унутар ових намена. Све слободне површине планираће се као уређене зелене површине са различитим категоријама зеленила уз поставку адекватног урбаног мобилијара. На кровним етажама подземних гаража, планираће се озелењени кровни вртови.

Површине око постојећег објекта Историјског архива града Новог Сада додатно ће се обогатити жардињерама са декоративном вегетацијом.

Ободом простора намењеног за садржаје спорта и рекреације, планираће се формирање заштитног појаса од високе лишћарске вегетације, док ће се остатак простора озеленити у складу са просторном организацијом садржаја. Високом и жбунастом вегетацијом раздвојиће се различити садржаји унутар ове намене. Најатрактивнији делови нагласиће се декоративном вегетацијом.

Уређена зелена површина у северном делу обухваћеног простора, планираће се у пејзажном стилу. Ободни вишеспратни зелени појас ће представљати тампон зону у односу на околне намене, а остатак слободних зелених површина озелениће се адекватном аутохтоном и алохтоном вегетацијом. Поред наведеног, у оквиру ове површине планираће се и поставка пешачких комуникација и комплетног урбаног мобилијара, као и других садржаја попут простора за игру деце, рекреацију и миран одмор.

Линијско заштитно зеленило чиниће виоска лишћарска вегетација и представљаће зелену везу између уређене јавне зелене површине, уличног зеленила и зеленила у оквиру околних намена.

Постојеће зеленило у оквиру комплекса Главне разделне топлотне станице ће се задржати, а додатно озелењавање у оквиру предметног простора, као и Комплекса трансформаторске станице „Подбара“, вршиће се у складу са условима надлежног предузећа.

Избор вегетације за озелењавање комплетног простора у обухвату плана треба да се базира већином на аутохтоним врстама дрвећа и шибља, али је потребно увести и мањи проценат декоративне високе и ниске вегетације, као и разнолики цветни асортиман.

6.4. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.4.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

У оквиру Нацрта плана дефинисаће се начин приступа парцелама (број приступа, ширина и положај) и преиспитаће се елементи саобраћајница и попречних профила улица.

Важећим планом предвиђа се продужетак Улице Павла Стаматовића којим ће се остварити веза Улице Филипа Вишњића са кружном раскрсницом Марка Миљанова и Венизелосове. Поменути продужетак је делимично реализован.

Важећим планом предвиђено је повезивање Улице Филипа Вишњића са Венизелосовом улицом у северном делу планског обухвата. Поменута веза је делимично реализована.

Паркирање свих врста возила, обезбедиће се на индивидуалним парцелама као и на уличним паркинзима у складу са нормативима који ће се утврдити у Нацрту плана, а у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године.

Постојећи прикључци на државни пут се задржавају и не планирају се нови.

6.4.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем са планираним проширењем.

Планом ће се предвидети проширење мреже где се укаже потреба за тим. Минимални пречник секундарне водоводне мреже биће Ø 150 mm.

За постојећу мрежу која својим капацитетом или квалитетом цевног материјала не задовољава планске потребе планираће се реконструкција.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом предвиђених садржаја.

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем са планираним проширењем.

Планом ће се предвидети изградња и доградња нове мреже, у складу са планираним уређењем простора. За постојећу мрежу која својим капацитетом или квалитетом цевног материјала не задовољава планске потребе планираће се реконструкција.

Постојећа и планирана мрежа својим капацитетом омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

6.4.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих и изградњи нових капацитета, у складу са будућим потребама. Планом ће се дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица 20/0,4 kV и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења. Предвиђено је да се ТС 35/20(10) kV „Подбара“ реконструише и постане разводно постројење 20 kV од кога ће полазити мрежа 20 kV подземних водова до подручних ТС 20/0,4 kV.

Снабдевање електричном енергијом делом ће се покрити и коришћењем соларне енергије - постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама објеката.

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих и изградњи нових капацитета топлификационог система града и што већем искоришћењу обновљивих извора енергије. Планом ће се дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити реализовано прикључењем на постојећу мрежу, изградњом нове вреловодне мреже и објеката (у комбинацији са соларном енергијом) и коришћењем енергије из ваздуха или (хидро)геотермалне енергије за загревање и хлађење објеката (топлотне пумпе и остали термосистеми). Главна разделна станица (ГРС) топлификационог система града се задржава уз могућу реконструкцију и санацију постојеће опреме и уређаја.

Електронска комуникациона инфраструктура ће се развијати у складу са будућим потребама. Планом ће се дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће или планиране мреже до будућих садржаја на подручју, као и изградња нове уличне мреже. Планом ће се такође дефинисати и услови за постављање уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл. Све сервисе који ће се појавити у будућности могуће је остварити изградњом потпуно оптичких мрежа до крајњих корисника – FFTC (Fiber To The Curb), FTTB (Fiber To The Building) и доминантно FTTH (Fiber To The Home) мреже.

6.5. Заштита и унапређење животне средине

Полазећи од просторно-планских циљева уређења простора ускладиће се сви облици коришћења простора у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних последица за активности које ће се реализовати на предметном простору, али и шире.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/ 04, 36/ 09, 36/09 - др. закон, 72/ 09 - др. закон, 43/11 - УС, 14/16, 76/18, 95/18, 95/18 - др. закон).

Планирани објекти морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Управо из тог разлога, водити рачуна о облику, положају, спратности и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији.

Пословни садржаји у оквиру планираних намена вишепородичног становања и општеградског центра, својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

Планирањем зелених површина (заштитног зеленила, јавне зелене површине, линијског зеленила у оквиру саобраћајница и др.) побољшаће се микроклиматски услови простора у обухвату Плана али и шире.

У складу са важећом законском регулативом, планом ће се дефинисати мере заштите ваздуха, вода, земљишта, као и мере заштите од буке.

Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Простор у обухвату Плана се налази у непосредној близини међународног еколошког коридора реке Дунав.

У складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе дефинисаће се мере заштите природних добара.

Заштита културних добара

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

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да се усвајањем Плана створе оптимални услови за реализацију у постојећим околностима, у складу са свим променама насталим протоком времена, изменом законске и планске регулативе.

У претежно завршеним просторним целинама створиће се услови за њихово коначно формирање изградњом преосталих нереализованих локација.

Створиће се услови за реализацију енергетских комплекса, као и за реализацију све планиране пратеће инфраструктуре.