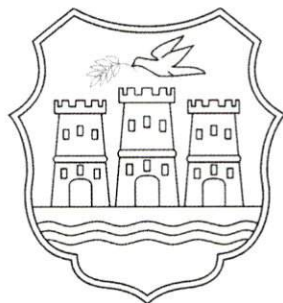


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВАЊА НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ СЕВЕРНО ОД ФУТОШКОГ ПУТА
И ЗАПАДНО ОД БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ У НОВОМ САДУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

НОВИ САД, јануар 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.11/24

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВАЊА НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ СЕВЕРНО ОД ФУТОШКОГ ПУТА
И ЗАПАДНО ОД БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ У НОВОМ САДУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД-

ДИРЕКТОР
Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.11/24

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВАЊА НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ СЕВЕРНО
ОД ФУТОШКОГ ПУТА И ЗАПАДНО ОД БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ У НОВОМ
САДУ

ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
И ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Мр Вања ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.



УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ КОНЦЕПТУАЛНОГ ОКВИРА ПЛАНА:

Мр Вања ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.

Јована ДРАГОЈЕВИЋ, дипл.инж.геод.

Никола ПАНЦИЋ, маст.инж.саобр.

Оља ТОЛМАЧ, дипл.инж.грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл.инж.ст.

Јелена РОВЧАНИН, мастер инж. пејз. арх.

Дејана НЕГОВАНОВИЋ, мастер инж. заштите животне средине

Душко МАРКОВИЋ, дипл.економиста

Љиљана КЛАШЊА, дипл.правник

Љиљана МЕРГАНЦ, арх. техн.

САРАДНИЦИ:

Јана Ђемровски, техн.геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, техн.геод.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Град Нови Сад

САДРЖАЈ

Страна

1. Увод	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана	1
2. Опис предложене границе измена и допуна плана	2
3. Извод и смернице планских докумената вишег реда и документација од значаја за израду плана	2
3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана	3
4. Постојеће стање простора, потенцијали и ограничења	8
4.1. Оцена постојећег стања простора	8
4.2. Оцена стања зеленила	9
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре	9
5. Општи циљеви измена и допуна плана	11
6. Концепт планског решења	11
6.1. Концепција просторног развоја	11
6.2. Концепт озелењавања простора	13
6.3. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре	14
6.3.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре	14
6.3.2. Концепт водне инфраструктуре	14
6.3.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	14
7. Заштита и унапређење животне средине	15
8. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора	16

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године	A3
2. Обухват планског подручја	1:5000
3. Концепција планског решења	1:5000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВАЊА НА УЛАЗНОМ ПРАВЦУ СЕВЕРНО ОД ФУТОШКОГ ПУТА И ЗАПАДНО ОД БУЛЕВАРА ЕВРОПЕ У НОВОМ САДУ

- Елаборат за рани јавни увид -

1.0. УВОД

Планом генералне регулације пословања на улазном правцу северно од Футошког пута и западно од Булеvara Европе у Новом Саду (у даљем тексту: План), биће обухваћен део грађевинског подручја у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад II, површине приближно 22,35 ha, унутар описане оквирне границе. Граница простора који ће бити обухваћен Планом се простире између Футошког пута, Булеvara Слободана Јовановића, Улице Бранислава Бороте и простора западно од Булеvara Европе .

Важећу планску документацију за простор који ће бити обухваћен овим Планом чине План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада”, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19-исправка, 9/20, 10/21-др.план, 59/21, 16/22-др.план и 42/22) и План детаљне регулације дела радне зоне „Запад” у Новом Саду („Сл. лист Града Новог Сада”, бр. 13/06)

Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички града). простор који ће бити обухваћен овим планом намењен је за пословање на улазним правцима, спортско-рекреативну површину, комуналну површину (топлана) и саобраћајне површине.

Циљ израде и доношења плана је преиспитивање решења важећег Плана генералне регулације и Плана детаљне регулације и утврђивање планираних намена земљишта и правила уређења и грађења, у складу са генералном наменом површина и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, утврђеним Генералним планом, као и сагледаним просторним потребама планираних садржаја.

1.1. Правни и плански основ за израду плана

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, 19/20, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Одлуку о изради Плана генералне регулације пословања на улазном правцу северно од Футошког пута и западно од Булеvara Европе у Новом Саду, донела

је Скупштина Града Новог Сада на __ седници, __ . године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број __/__.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план.

План се израђује у оквирима правила и смерница Генералног урбанистичког плана као документа вишег реда.

2.0. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Планом ће се обухватити грађевинско подручје у КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе обухвата плана утврђена је тачка на пресеку осовине Улице футошког пута и јужне границе парцеле број 10664 која се налази на граници КО Нови Сад I и КО Нови Сад II. Од ове тачке, граница иде према северозападу, прати јужну и западну границу парцеле број 10664 у КО Нови Сад I и западну границу парцеле број 10619/1 до пресека са западном регулационом линијом културе. Даље, граница скреће у правцу запада, затим у правцу севера, затим у правцу запада, прати западну регулациону линију културе, затим граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцела бр. 7739/3, 7740/7 и 7810/1. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати јужну регулациону линију Улице Бранислава Бороте до пресека са источном регулационом линијом Булевара Слободана Јовановића. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати источну регулациону линију Булевара Слободана Јовановића до пресека са северном регулационом линијом Футошког пута, затим у правцу пресека јужне регулационе линије Футошког пута и источне регулационе линије Вршачке улице долази до осовине Футошког пута и прелази у КО Нови Сад II. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати осовину Улице футошки пут и долази до тачке која је утврђена као почетна тачка описа оквирне границе плана.

Планом ће се обухватити приближно 22,35 ha.

3.0. ИЗВОД И СМЕРНИЦЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Генерални урбанистички план је утврдио основне смернице за развој предметног подручја, стратешка опредељења и функције, као и планска начела и критеријуме за коришћење расположивих ресурса.

Документацију од значаја за израду Плана чине: Генерални урбанистички план, План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду и План детаљне

регулације дела радне зоне „Запад” у Новом Саду, услови достављени од надлежних институција, локацијски услови издати за изградњу у окружењу и затечено стање на терену.

3.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

Плански основ за израду плана је Генерални урбанистички план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина на подручју града. Подручје које ће бити обухваћено овим планом је према Генералном плану намењено за пословање на улазним правцима, спортско-рекреативну површину, комуналну површину (топлана) и саобраћајне површине.

„Поред београдске агломерације, Нови Сад представља градски центар највишег степена урбанизације у Републици Србији. Својим географским положајем на раскрсници важних међународних путева, саобраћајним везама, развијеним садржајима (оствареним високим нивоом концентрације јавних служби, трговинских капацитета и других садржаја) Нови Сад има велике потенцијале за развој као макрорегионални центар у оквиру ширег гравитационог подручја.”

„Урбани развоја Новог Сада неопходно је заснивати на компаративним предностима планског подручја и реално сагледаним потенцијалима који проистичу из његовог геостратешког положаја и расположивих природних и створених вредности.”

„Пословање је, по правилу формирано у ободним деловима града (радне зоне) и као пословање на улазним правцима. Развојем функција у овом домену ствара се упориште за развој и функционисање града.”

Концепт просторног уређења и намена површина

Планирана намена површина, овако како је презентована у Генералном урбанистичком плану, је преовлађујућа, стратешка, и представља усмерење за планирање кроз детаљнију разраду.

“Пословање на улазним правцима

„Ново пословање на улазном правцу планира се уз Футошки пут, на простору садашње радне зоне „Запад” и за тај део дају су посебне смернице за уређење. Имајући у виду положај и намене у непосредном окружењу, планирају се пословне активности из области терцијарне и кварталне делатности. Пословне активности ће се у највећем делу развијати у оквиру пословних комплекса, формирајући нови значајан пословни центар града, интегришући се са наменама у окружењу (општеградски центри, спортско-рекреативне површине, парковске површине, вишепородично становање).

Учешће становања у овим зонама (изузев пословања на улазном правцу уз Футошки пут) се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m.

...

„Учешће становања у зони пословања на улазном правцу (у комплексима чија намена пословања се може интегрисати са наменом становања – административне, туристичке, културне, образовне делатности и сл.) уз Футошки пут се ограничава на максимално 30 % по грађевинској парцели, осим за парцеле/комплексе веће од 1,5 ha, где се дозвољава учешће становања до 50%.

У оквиру пословања на улазним правцима могу се развијати различите делатности из области терцијарног сектора.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина.

Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину.

У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација.

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области. С обзиром да ова делатност захтева значајан простор због потребе за великим манипулативним просторима, условљава се минимална парцела од 4000 m².”

У оквиру намене пословање на улазном правцу уз Футошки пут (садашња радна зона „Запад” примењују се следећи урбанистички параметри:

- „- индекс заузетости до 40 %;
- индекс изграђености до 4 за пословно-стамбене комплексе, а 5 за пословне комплексе;
- спратност максимално до П+15;
- величина парцеле се креће од 1.000 m² на парцелама где је присутно постојеће становање, док се на осталим правцима условљавају већи комплекси минималне величине 5.000 m², односно 10.000 m² за тржне центре;
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса,
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално износи 25 %;
- у даљој разради на простору је потребно планирати и зелене јавне површине.

За пословне садржаје потребно је урбанистичким планом утврдити обавезу разраде урбанистичким пројектом у следећим случајевима:

- ако је комплекс већи од 1ha (минимум утврдити за конкретан простор који се разрађује планом);

- ако се због значаја простора и атрактивности садржаја, жели контролисати изглед објеката, односно ако је потребно посебну пажњу посветити обликовању објеката;

- ако је сложена организација функционисања комплекса (нпр. потребно организовати више улаза различитог карактера у комплекс; потребно раздвојити правце кретања робе или корисника унутар комплекса; потребно организовати различите делатности у јединствену целину, а унутар једног комплекса и сл.). ”

Спорт и рекреација

„Планирана мрежа спортско-рекреативних центара треба да обезбеди услове за развој врхунског спортског стваралаштва, одржавање спортских такмичења и масовније бављење свих слојева становништва спортом и рекреацијом. Планира се употпуњавање мреже недостајућим садржајима, равномернији просторни распоред и подизање нивоа спортске, школске и рекреативне инфраструктуре на виши ниво, тако да задовољава свакодневне потребе грађана.”

„**Зонски спортско-рекреативни центри** планирају се по правилу за око 25.000–40.000 становника. Планирају се тако да задовоље потребе одређених делова града, односно да омогуће развој спорта на одређеном подручју и да створе услове за рекреацију становништва.”

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

„Омогућава се изградња нових објеката у зонама становања, зонама општеградског центра, пословања на улазним правцима, па и радним зонама. Као изузетно повољне локације издвајају се пословни блокови уз Булевар Европе у делу бивше радне зоне „Запад”, Новог насеља и Телера. Могућа је и промена намене и коришћење објеката индустријске архитектуре за спорт и рекреацију. У пословним објектима је могуће бављење спортским активностима које захтевају мање површине, као што су фитнес-клубови, куглане, чак и стрељане.”

„У зонским спортско-рекреативним центрима планира се изградња спортских дворана, спортских терена на отвореном и уређење зелених површина.”

„За спортске центре се дефинишу следећи урбанистички параметри:

- максималан индекс заузетости износи до 25 %; постојећи спортски објекти се задржавају са постојећим индексом заузетости парцеле, уколико је исти већи од планираног индекса заузетости; већи индекс заузетости од наведеног се

задржава и у спортским центрима за које је урађена планска документација са већим индексом заузетости (Спортски и пословни центар „Војводина”, Спортски центри „Сајмиште”, „Раднички” и „Младост”),

- садржај објеката мора бити спортског карактера са пратећим техничким, санитарним и сервисним просторијама,

- габарит и спратност објеката морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објеката,

- отворени спортски терени заузимају максимално 25–35 % од површине парцеле; у изузетном случају, уколико постоји већа потреба за отвореним спортским теренима, терени могу да заузимају до 40 % али је тада максималан индекс заузетости за објекте до 10 %;

- минимално учешће слободних и зелених површина износи 40–50 %.”

„Начела за општа правила обликовања

На основу општих смерница дефинишу се начела за општа правила обликовања:

- организација изградње у систему урбаних блокова (са начином формирања објеката на парцелама), са јасно формираним правцима улица и положају тргова и скверова;
- висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера подразумева пажљиво дефинисање висинске регулације по принципу хармонизације, укључујући појединачне акценте који чине просторне репере;
- обликовно и функционално наглашавање маркантних саобраћајних праваца;
- повезивање простора и очување визура (у смислу наглашавања, отварања ка просторним природном и грађевинским реперима и доминантама);
- очување архитектонских и природних вредности у процесима трансформације.”

„Организација и начин изградње простора

Основни елементи градског простора су: урбани блокови (које дефинише начин изградње на парцели), улице, тргови и скверови, и паркови и други зелени простори.

У урбаним блоковима равноправни су сви типови изградње објеката на парцели. Могућа је изградња у прекинутом, непрекинутом низу, слободностојећих објеката или њихова комбинација, у складу са непосредним просторним контекстом за целине које се дограђују или реконструишу, односно потпуно слободно у новим блоковима. У оба процеса, однос изграђеног и неизграђеног мора обезбедити адекватну присуство

зеленила, адекватно решавање паркинг/гаражних места и друго. Пожељно је планирање пешачких јавних пролаза кроз блок.”

„Обликовно и функционално наглашавање значајних саобраћајних праваца

У урбаној матрици града значајни саобраћајни правци представљају један од најбитнијих просторних репера. Значај саобраћајница наглашава добро дефинисана хоризонтална и вертикална регулација, атрактивна намена и функције објеката који формирају правац, као и начин њиховог обликовања.

У односу на функцију саобраћаја могу се издвојити следећи типови улица: саобраћајнице са доминантним колским саобраћајем (градске магистрале и улазни правци у град), саобраћајнице са равноправним учешћем колског и пешачког саобраћаја (градске саобраћајнице), саобраћајнице са доминантним пешачким саобраћајем и саобраћајнице у зонама историјског наслеђа.

У складу са функцијом и начином коришћења дефинише се и попречни профил, и обликовање објеката, односно простора, тако да се у свему испуне захтеви функција уз висок квалитет амбијента, и комфор свих корисника простора. Од великог значаја је обим буке који се генерише у одређеним саобраћајницама, чија намена треба да буде усмерена ка нестамбеним наменама.”

„Висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера

Основни принцип код дефинисања висинске регулације простора је међусобно усаглашавање и хармонизација простора.

На пажљиво одабраним локацијама, које положајем или важношћу функције означавају градску зону, могу се планирати висински репери.

Висинска регулација објеката зависи од претежне намене одређене зоне.

Зеленило

„У току израде планских докумената нижег реда, обавезно је прецизно дефинисање и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа и жбуња са лисним фондом које значајно утиче на квалитет ваздуха (**стабла у оквиру дрвореда и паркинг-простора и живице**) у укупном проценту зеленила на простору у обухвату плана. Приликом рачунања процентуалног учешћа узети у обзир развијену површину крошње дрвета/жбуна, односно збир површина стабала у оквиру дрвореда и паркинг-простора. Обзиром на велики број врста које се користе при формирању дрвореда и за озелењавање паркинга, површине крошње рачунати спрам предложене врсте/врста дрвећа. Површине крошњи рачунаће се по формулама за развијену

повшину лопте, купе, полулопте или цилиндра, у зависности од постојеће/предложене врсте.”

„Зеленило унутар спортског центра, треба да прожима цео комплекс, да раздваја спортске терене и објекте различитих врста спортова, стварајући тако повољне услове за одвијање спортских активности као и пријатан боравка на том простору.”

4.0. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Подручје које ће бити обухваћено Планом се налази северно од Футошког пута и обухвата део простора некадашње радне зоне „Запад”, мањи број постојећих породичних објеката и неуређене површине на којима још није започето привођење планираној намени.

Део радне зона „Запад” обухвата површину око 20 ha, разноврсна је по садржају, а својим положајем интерполирана је у околно стамбено ткиво. Формирана је Генералним урбанистичким планом Новог Сада из 1963. године. У овом периоду реализује се урбанистичка концепција пресељења индустрије између осталог и уз зону уз Футошки пут, када је извршено и пресељење предузећа „Југодент”. На овом простору развијана је занатска и зачеци индустријске производње још у периоду између два светска рата. У првим деценијама након ослобођења овај простор се развијао кроз процес концентрације већег броја затечених занатских радионица. У том периоду инвестициона улагања у овај простор и генерално привреду Новог Сада су била мала и углавном су се односила на адаптацију постојећих објекта и постројења. Значајнија улагања у индустријску производњу предметног простора започела су тек након 60-тих година. Предметни простор је био намењен чистој индустрији мањих капацитета, чији технолошки процеси не угрожавају услове становања у суседним стамбеним зонама и која је мали потрошач комуналне инфраструктуре.

У оквиру радне зоне на предметном простору налазио се већи број привредних комплекса који су у међувремену престали са радом („Дунав”, „Југоалат”, „Југодент”, „Центрославија”, Градска пекара „Хлеб”), као и комунални објекти (Топлана „Запад”, трансформаторска станица ТС „Телеп” и аутоматска телефонска централа АТЦ „Вршачка”).

Урбанистичко-планску трансформацију овог простора одредила је судбина привредних субјеката који су се налазили на терену као и чињеница да овај простор постаје интегрисан у окружење са све гушћим стамбеним садржајима. Највећи део

предузећа на овом простору је престао са радом, с тим да су само делови комплекса некадашњих привредних капацитета коришћени као магацински простор.

Процес својинске трансформације оставио је трага и на овом простору, те су многи раније реализовани привредни комплекси остали запуштени. На њима се не обавља делатност или се обавља у знатно смањеном обиму. Трансформација врста пословних активности, на овом простору се огледа примарно у већој заступљености пословних активности из домена терцијарног сектора привреде (трговина, угоститељство, канцеларијско пословање).

У делу улица Карела Чапека и Гаврила Принципа задржало се породично становање, на укупно око 10 парцела.

4.2. Оцена стања зеленила

У оквиру обухваћеног подручја, постојеће зеленило је присутно у виду уличног зеленила, зеленила у оквиру постојећих пословних комплекса и дворишта породичних објеката.

Улично зеленило пружа се уз Футошки пут. У оквиру уличног зеленила претежно су заступљене лишћарске врсте (липа).

Улично зеленило унутар комплекса пословања је изузетно мало заступљено. Зеленило у оквиру пословних комплекса је у складу са површином и наменом простора. Заступљене су претежно лишћарске врсте дрвећа.

На месту где је планирана изградња спортског комплекса заступљене су лишћарске врсте дрвећа, а на делу простора налази се неуређена површина коју је потребно уредити према планираној намени простора.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

У јужном делу обухваћеног простора налази се Футошки пут (према рангу саобраћајница спада у градску магистралу), дуж који се паралелно простира режисјска саобраћајница.

У западном делу обухваћени простор се ослања на Булевар Слободана Јовановића (према рангу саобраћајница спада у главне саобраћајнице).

На северу, обухваћени простор се ослања на стамбену Улицу Бранислава Бороте.

У оквиру попречног профила режисјске саобраћајнице Футошког пута налази се изграђен коловоз ширине 6 m, са једном саобраћајном траком по смеру, тротоар ширине 1,6 m, паркинг места и заштитно зеленило.

Обухваћени простор, у правцу север-југ, пресеца сабирна Улица Гаврила Принципа, која повезује стамбену Улицу Бранислава Бороте и режисјску саобраћајницу

Футошког пута, и којом се остварују саобраћајни прикључци парцела на обухваћеном простору. У овој улици постоји изграђен коловоз ширине 5 m.

Футошким путем и Булеваром Слободана Јовановића пролази знатан број градских и приградских линија ЈГСП-а.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом предметног простора решено је преко водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа изграђена је на Футошком путу Ø 200 mm, на Булевару Слободана Јовановића Ø 200 mm. Секундарна водоводна мрежа изграђена је на Булевару Европе профила Ø 100 mm, као и у Улици Бранислава Бороте пречника Ø 100 mm.

Постојећа водоводна мрежа углавном је новијег датума изградње, и представља добру основу за даљи развој водоводног система.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода предметног простора решено је у највећој мери преко постојеће канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада, заједничког типа.

Канализациона мрежа изграђена је по ободним улицама и булеварима. Канализациона мрежа реализована је дуж Булевара Слободана Јовановића пречника Ø 600 mm, на Футошком путу пречника Ø 600 mm, као и у Улици Бранислава Бороте пречника Ø 700 mm и Ø 300 mm.

Средишњи део простора скоро је у потпуности комунално не опремљен. У јужном делу постоје прикључци канализације постојећих корисника простора.

Може се констатовати да је постојећа комунална опремљеност у складу са досадашњим начином коришћења земљишта.

Енергетска инфраструктура

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

5.0. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна плана је преиспитивање важећег планског документа и усклађивање са новим наменама и смерницама Генералног урбанистичког плана.

Дефинисаће се плански параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења и да се створе услови за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора у складу са новим стратешким развојем овог подручја. Циљ израде плана је дефинисање параметара који ће омогућити формирање савременог, економски и еколошки прихватљивог дела града. Посебна пажња посветиће се анализи и графичком мапирању проблематичних тачака у простору и дефинисању потенцијала простора који ће бити обухваћен планом.

Овај план ће садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

6.0. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепција просторног развоја

Концепт просторног уређења подручја које ће бити обухваћено Планом, базираће се у складу са наменама и правилима усмеравајућег карактера датих Генералним урбанистичким планом. Постепена реконструкција привредних простора и изградња нових објеката предвиђа се на парцелама, које чине део традиционалног западног улаза у град. Постепена реконструкција објеката породичног становања и изградња нових објеката усмериће се дуж постојећих или планираних саобраћајница у обухвату Плана.

Планиране намене су: пословање на улазним правцима, спортски центар, комплекс топлане, трансформаторска станица, станица за снабдевање горивом и саобраћајне површине.

Футошки пут представља главну градску саобраћајницу и улазни правац ка центру града. Пословање на улазном правцу северно од Футошког пута са сагледава као простор атрактиван за лоцирање нових пословних садржаја, који ће економски ревитализовати и унапредити подручје. Запуштени простори се предвиђају као нове, складне и савремене целине. Својим функцијама, садржајима и обликовањем треба да значајно унапреди функционисање урбане целине којој припада, али и града у целини. У том циљу предвиђају се савремени пословни и комерцијални садржаји са или без становања, односно делатности: трговина на мало, комерцијални и канцеларијски

простор, услужно занатство, угоститељство, садржаји културе, образовања, спорта. Могућа је и промена намене и коришћење објеката индустријске архитектуре за спорт и рекреацију, чиме би се могли створити простори за борилачке спортове, гимнастичке сале, сале за стони тенис, тенис, бадминтон, куглање, и сл.

Услови уређења и грађења дефинисаће се у складу са планираним наменама, карактеристикама конкретне локације (величине парцеле, положаја у простору, регулације планираних саобраћајница и сл.) и могућностима и потребама развоја града. Саобраћајне површине, јавни паркинг и јавне озелењене и слободно уређене површине у оквиру ове намене биће дефинисани у оквиру Нацрта Плана.

Максимални индекс заузетости парцеле предвиђа се до 40%. Максимални индекс изграђености предвиђа се до 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и до 5 за пословне комплексе. Планирана спратност објекта је од По+П до По+П+15. Спратност објекта определиће максимални индекс заузетости, пословна делатност која се предвиђа, као и учешће становања. Учешће становања у зони пословања на улазном правцу се ограничава на максимално 30 % по грађевинској парцели, осим за парцеле/комплексе веће од 1,5 ha, где се дозвољава учешће становања до 50%. Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и не могу се наменити за становање. Број подземних етажа се не ограничава. На парцелама се предвиђа минимално 25% зелене површине.

У циљу достизања оптималног капацитета, за становање у оквиру намене пословања на улазним правцима, утврдиће се просечна величина стана (нето) од 60 m², што ће бити параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинским парцелама. При изградњи нових објеката мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности.

Концепцијом просторног уређења предвиђају се и површине јавне намене намењене за комплекс топлане, трансформаторску станицу, зелене површине, спортски центар и саобраћајне површине.

У оквиру спортског центра предвидеће се изградња објекта намењеног спорту, уређење отворених спортских терена (заузетост 25-35% на нивоу комплекса) и озелењавање слободног простора комплекса. Предвиђа се максимални индекс заузетости 25%, а спратност објекта ће се дефинисати према важећим стандардима и нормативима за спортске објекте и поједине спортове. Спратност појединих делова објекта (сале са мањом висином приземља, администрација, комерцијалне и услужне делатности, санитарни чворови, гардеробе и сл.) ће се усклађивати са приземљем сале за спортове који захтевају већу спратну висину (до 7 m).

Комунални објекти (Топлана „Запад”, трансформаторска станица ТС „Телеп” и аутоматска телефонска централа АТЦ „Вршачка”) се задржавају, а комплекс Топлане „Запад” ће се проширити.

У југоисточном делу Плана предвиђа се зелена површина, између трансформаторске станице и планираних намена у оквиру простора западно од Булеvara Европе.

Станица за снабдевање горивом уз Футошки пут се задржава.

Биланс површина

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
Пословање на улазним правцима	16.89	75.57
Спортски центар	1.13	5.06
Комплекс топлане	1.44	6.44
Трансформаторска станица	0.14	0.63
Зелене површине	0.13	0.58
Станица за снабдевање горивом	0.09	0.40
Саобраћајне површине	2.53	11.32
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	22,35	100.00

6.2. Концепт озелењавања простора

На подручју у обухвату Плана зеленило ће бити заступљено као зеленило у оквиру пословања на улазним правцима, зеленило у склопу спортског центра, зеленило у склопу комплекса топлане и улично зеленило.

Постојећу квалитетну вегетацију на простору у обухвату плана је потребно задржати и уклопити у нова решења.

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Постојеће дрвореде треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

Озелењавање пословних комплекса планираће се у складу са просторном организацијом објеката у оквиру парцела/комплекса и потреба корисника простора. Ободом пословних комплекса планираће се, у складу са могућностима заштитини зелени појас од високе лишћарске вегетације како би се спречио негативан утицај на околне намене. У оквиру осталих планираних зелених површина у намени пословања планираће се групације високе лишћарске и жбунасте вегетације са елементима урбаног мобилијара.

Ободом планираног спортског парка планираће се зелени заштитни појас од високе и средње високе лишћарске вегетације, а остатак простора ће се озеленити у складу са просторним размештајем садржаја. Поред зеленила, у оквиру ове намене планираће се и елементи партерне архитектуре (стазе, платои, одморишта и сл.), спортски терени и други садржаји намењени спортским активностима, као и елементи урбаног мобилијара.

Простори намењени трансформаторској станици и комплексу Топлане озелениће се у складу са условима надлежних предузећа.

6.3. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.3.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

У току израде Нацрта овог плана, дефинисаће се саобраћајно решење у смислу издавања јавних саобраћајних површина, ширине појаса регулације улица и садржаја унутар попречних профила.

Паркирање возила за планиране намене решаваће се индивидуално у оквиру сопствених парцела, а у складу са нормативима из Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2030. године.

6.3.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем. Планом ће се предвидети изградња примарне и секундарне водоводне мреже у свим новопланираним улицама, као и постојећим улицама у колико капацитативно не буде задовољавала, а све у складу са околном наменом простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже, са оријентацијом на најближу постојећу канализациону мрежу, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад. Канализациона мрежа изградиће се у свим новопланираним улицама, као и у постојећим у колико се покаже да постојећа мрежа капацитативно не задовољава или да је потребна њена реконструкција.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад, дефинисаће количину атмосферских вода коју је могуће упустити директно у јавну атмосферску канализациону мрежу, док ће се остатак атмосферских вода прихватати ретензијама, на приватним парцелама, и постепено упуштати у уличну мрежу, а све у циљу растерећења јавне канализационе мреже.

6.3.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Снабдевање електричном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже и изградњом нових трансформаторских станица (ТС) и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама објеката.

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у вреловодној мрежи и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће проширењем постојеће вреловодне мреже и изградњом прикључака до објеката.

Снабдевање топлотном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних колектора на кровним и фасадним површинама објеката за искоришћење сунчеве енергије или уградњом топлотних пумпи, вертикалних и хоризонталних сонди за искоришћење (хидро) геотермалне енергије.

Електронска комуникациона инфраструктура ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће 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.

7.0. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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).

Посебну пажњу посветити дефинисању мера заштите од аерозагађења (с обзиром на то да се на простору у обухвату Плана налази комплекс топлане), као и мера заштите од повишених нивоа буке.

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

У оквиру планиране намене пословања на улазним правцима, посебна пажња ће се посветити озелењавању слободних површина, као и одговарајућег броја паркинг места.

На комплексу постојеће станице за снабдевање горивом неопходна је примена мера заштите прописаних Правилником о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Службени гласник РС”, бр. 54/17, 34/19 и 92/21).

Заштита природних вредности

На простору у обухвату Плана не постоје евидентирана заштићена природна добра.

Мере заштите природних добара дефинисаће се у складу са условима надлежног Покрајинског завода за заштиту природе.

Заштита градитељског наслеђа

У обухвату плана нема утврђених непокретних културних добара.

Мере заштите простора дефинисаће се у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

8.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се планским решењем на подручју које ће бити обухваћено Планом генералне регулације створити услови за изградњу и уређење планираних намена на основу усмеравајућих правила уређења и грађења дефинисаних Генералним урбанистичким планом.

Планским решењем стећи ће се услови за урбанистичко уређење и изградњу простора, односно функционално, обликовно, економско и еколошко унапређење блокова северно од Футошког пута у Новом Саду.

На подручју обухваћеном планом утврдиће се просторна концепција која ће омогућити реализацију садржаја у оквиру пословања на улазним правцима и спортског центра. Стећи ће се услови за савремено уређење овог значајног дела грађевинског подручја Града које тренутно представља радну зону, а у делу и запуштено грађевинско земљиште. Планирањем нових и унапређењем постојећих пословних садржаја генерисаће се даљи урбани развој овог дела Града, а изградњом спортског центра формирати простор за спортске активности, који недостају становницима у овом делу Града Новог Сада.