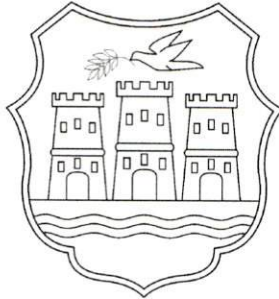


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПЕТРОВАРАДИНСКЕ ТВРЂАВЕ
У ПЕТРОВАРАДИНУ

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Нови Сад, март 2026.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број:1.4.1/24

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПЕТРОВАРАДИНСКЕ ТВРЂАВЕ
У ПЕТРОВАРАДИНУ**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ДИРЕКТОР

Душан МИЉАДИЊЕВИЋ, дипл. инж. арх.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"

ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број:1.4.1./24

**УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ“ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД**

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.



УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ ЕЛАБОРАТА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД:

Др Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.
Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.
Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.
Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ.
Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.
Јелена РОВЧАНИН, дипл. инж. пејз. арх.
Дејана НЕГОВАНОВИЋ, маст. инж. пејз. арх.
Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник
Маја АЈЕТОВИЋ, дипл. правник
Љиљана МЕРГАНЦ, техн. арх.
Јулијана БОЛТИЋ, геом.
Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

САДРЖАЈ

| | |
|--|----|
| 1. УВОД..... | 1 |
| 2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА..... | 1 |
| 3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ И СМЕРНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА..... | 4 |
| 3.1. Плански основ и смернице за израду Плана..... | 4 |
| 3.2. Правни основ за израду Плана..... | 18 |
| 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА | 18 |
| 5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ..... | 22 |
| 6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА..... | 23 |
| 6.1. Концепт просторног уређења..... | 23 |
| 6.2. Прелиминарни биланс површина | 23 |
| 6.3. Концепт озелењавања простора..... | 23 |
| 7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА | 25 |
| 7.1. Саобраћајна инфраструктура | 25 |
| 7.2. Водна инфраструктура..... | 26 |
| 7.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације..... | 26 |
| 8. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА..... | 26 |
| 8.1. Заштита градитељског наслеђа..... | 26 |
| 8.2. Заштита природних добара..... | 27 |
| 8.3. Заштита животне средине..... | 27 |
| 9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА..... | 28 |

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

| | |
|--|----|
| 1. Извод из ГУП Новог Сада до 2030.-Намена површина | A4 |
| 1.1. Извод из ППР Петроварадина са Петроварадинском тврђавом-План претежне намене простора..... | A3 |
| 1.2. Извод из ППР Петроварадина са Петроварадинском тврђавом- Спровођење плана | A3 |
| 2. Обухват планског подручја | A3 |
| 3. Концепција планског решења | A3 |

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПЕТРОВАРАДИНСКЕ ТВРЂАВЕ
У ПЕТРОВАРАДИНУ**

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

1. УВОД

План детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину (у даљем тексту: План) обухватиће простор површине приближно 130 ha. План ће обухватити простор комплекса објеката Петроварадинске тврђаве са непосредним окружењем. Петроварадинску тврђаву чине посебне просторно-функционалне целине: Горња тврђава, Доњи тврђава (Васерштат) - Подграђе, Дунавски бедем и Парковске и зелене површине.

Израдом Плана омогућиће се нова подела на земљиште јавних и осталих намена и утврдити правила за изградњу објеката, комуналне инфраструктуре и уређење површина јавне намене, у складу са статусом простора као културног добра од великог значаја који је заштићена просторна културно-историјска целина.

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом ће се обухватити грађевинско подручје у Катастарској општини Петроварадин, унутар описане оквирне границе.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка описа број 1 чије су координате: $Y1=7410942.05$, $X1=5013250.44$. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати јужне границе парцела бр. 2960/1 и 2960/10 до пресека са источном границом парцеле број 235, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 235, продуженим правцем пресеца парцелу број 2965(Улица Павла Јуришића Штурма) до пресека са западном границом парцеле број 2965(Улица Павла Јуришића Штурма). Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати западну границу парцеле број 2965 (Улица Павла Јуришића Штурма), затим управним правцем пресеца парцелу број 2938/1 (Прерадовићева улица) до пресека са северном границом парцеле број 937/1, затим граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 937/1 до пресека са продуженим правцем повученим из западне границе парцеле број 933. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати претходно описан правац и западну границу парцеле број 933 до тремеђе парцела бр. 937/1, 933 и 2864/1. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 2864/1, пресеца парцелу број 2864/4 до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим граница скреће у правцу југозапада, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до

тачке описа број 2 чије су координате: $Y_2=7412026.01$, $X_2=5012328.68$. Од тачке описа број 2 до тачке описа број 4 граница је дефинисана координатама преломних тачака:

| КООРДИНАТЕ ТАЧАКА | | |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Број | Y [m] | X [m] |
| 3 | 7412014,45 | 5012313,96 |
| 4 | 7412012,46 | 5012303,59 |

Од тачке описа број 4, граница обухвата и прати источну границу парцеле број 2974/1(Улица Дунавске дивизије) и долази до тремеђе парцела бр. 2974/1(Улица Дунавске дивизије), 2937/1(Улица Каменички пут) и 1991/5. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцеле број 2937/1(Улица Дунавске дивизије) до пресека са продуженим правцем повученим из јужне границе парцеле број 2007, затим граница скреће у правцу запада, прати претходно описан правац и јужну границу парцеле број 2007, затим продуженим правцем повученим из јужне границе парцеле број 2007 граница пресеца парцелу број 2999(Улица Рибњак средњи пут) и долази до тремеђе парцела бр. 2010, 2012/1 и 2999(Улица Рибњак средњи пут). Даље, граница скреће у правцу севера и запада, прати источну и северну границу парцеле број 2010 и продуженим правцем из северне границе парцеле број 2010 граница долази до тачке описа број 5 чије су координате: $Y_5=7411310.70$, $X_5=5011653.52$. Од тачке описа број 5 до тачке описа број 72 граница је дефинисана координатама преломних тачака:

| КООРДИНАТЕ ТАЧАКА | | |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Број | Y [m] | X [m] |
| 6 | 7411328,43 | 5011711,88 |
| 7 | 7411332,21 | 5011725,44 |
| 8 | 7411331,98 | 5011753,44 |
| 9 | 7411331,10 | 5011774,37 |
| 10 | 7411334,15 | 5011806,00 |
| 11 | 7411335,26 | 5011835,71 |
| 12 | 7411339,73 | 5011898,49 |
| 13 | 7411344,05 | 5011919,70 |
| 14 | 7411341,65 | 5011947,24 |
| 15 | 7411339,41 | 5011977,41 |
| 16 | 7411335,88 | 5011992,01 |
| 17 | 7411333,21 | 5011999,74 |
| 18 | 7411324,32 | 5012022,38 |
| 19 | 7411319,46 | 5012054,17 |
| 20 | 7411314,97 | 5012080,74 |
| 21 | 7411306,95 | 5012115,67 |
| 22 | 7411297,88 | 5012142,42 |
| 23 | 7411281,60 | 5012176,39 |
| 24 | 7411272,18 | 5012194,40 |
| 25 | 7411254,97 | 5012215,24 |
| 26 | 7411225,46 | 5012241,45 |
| 27 | 7411189,43 | 5012273,01 |
| 28 | 7411157,69 | 5012307,24 |
| 29 | 7411136,70 | 5012332,74 |
| 30 | 7411116,91 | 5012355,47 |
| 31 | 7411105,78 | 5012368,34 |
| 32 | 7411088,02 | 5012389,02 |
| 33 | 7411066,70 | 5012409,77 |
| 34 | 7411040,05 | 5012441,16 |
| 35 | 7411008,47 | 5012475,24 |
| 36 | 7410990,09 | 5012497,26 |
| 37 | 7410975,61 | 5012521,91 |
| 38 | 7410961,34 | 5012548,01 |
| 39 | 7410957,67 | 5012554,90 |
| 40 | 7410939,51 | 5012579,85 |
| 41 | 7410942,83 | 5012592,45 |
| 42 | 7410933,64 | 5012628,89 |
| 43 | 7410930,92 | 5012652,86 |
| 44 | 7410931,36 | 5012678,91 |

| | | |
|----|------------|------------|
| 45 | 7410930,06 | 5012702,06 |
| 46 | 7410927,45 | 5012717,45 |
| 47 | 7410914,20 | 5012757,20 |
| 48 | 7410905,03 | 5012788,24 |
| 49 | 7410905,95 | 5012797,02 |
| 50 | 7410903,03 | 5012802,91 |
| 51 | 7410906,19 | 5012838,68 |
| 52 | 7410902,78 | 5012840,82 |
| 53 | 7410898,19 | 5012844,96 |
| 54 | 7410897,86 | 5012844,84 |
| 55 | 7410890,89 | 5012891,68 |
| 56 | 7410883,28 | 5012943,94 |
| 57 | 7410878,76 | 5012977,27 |
| 58 | 7410870,92 | 5013039,79 |
| 59 | 7410867,63 | 5013064,43 |
| 60 | 7410865,26 | 5013087,87 |
| 61 | 7410864,53 | 5013101,31 |
| 62 | 7410864,31 | 5013109,72 |
| 63 | 7410864,28 | 5013119,76 |
| 64 | 7410864,66 | 5013133,92 |
| 65 | 7410866,57 | 5013133,88 |
| 66 | 7410860,73 | 5013161,81 |
| 67 | 7410863,40 | 5013165,80 |
| 68 | 7410867,02 | 5013167,39 |
| 69 | 7410869,71 | 5013180,65 |
| 70 | 7410874,03 | 5013202,66 |
| 71 | 7410877,21 | 5013218,24 |
| 72 | 7410901,05 | 5013279,25 |

Од тачке описа број 72, граница скреће у правцу југоистока и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе Плана.

Планом ће се обухватити приближно 130 ha.

3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. Плански основ и смернице за израду Плана

Плански основ је План генералне регулације Петроварадина са Петроварадинском тврђавом („Службени лист Града Новог Сада”, број 41/22) (у даљем

тексту: План генералне регулације) којим је простор у обухвату Плана намењен Петроварадинској тврђави са подграђем..

Од утицаја на планско решење је и Генерални урбанистички план града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) којим је простор у обухвату Плана намењен Старом центру и Петроварадинској тврђави и Парковима и парковски уређеним површинама.

Од утицаја на планско решење је и важећи План Петроварадинске тврђаве у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 61/10) (у даљем тексту: важећи План детаљне регулације).

ПЛАНСКЕ СМЕРНИЦЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:

1. „ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

Просторна целина 1 – Петроварадинска тврђава са окружењем

Просторну целину Петроварадинска тврђава са окружењем чине зоне: Тврђава са подграђем и зона непосредног просторног и функционалног залеђа (највећи део Старог Мајура и део Транцамента). Ова просторна целина је Генералним планом намењена за Петроварадинску тврђаву, општестамбене зоне, општеградски центар, парк, гробље и површину за хидротехничке захвате (резервоар воде „Транцамент“). Намена Петроварадинска тврђава подразумева разноврсне централне функције (образовање, култура, забава), рекреацију, али и становање које може бити заступљено до 30 % у односу на друге намене.

Тврђаву са подграђем чине: Горња тврђава, Хорнверк, Доња тврђава (Васерштат) – Подграђе и зона објеката одбране. На Горњој тврђави и Хорнверку се, у некадашњим војним објектима, налазе јавне службе (музеји, галерије, Академија уметности...), различити културни (уметнички атељеи) и угоститељски садржаји (хотел, ресторани и др.) и друго. Слободни простори Горње тврђаве и Хорнверка су парковски уређени. Доња тврђава (Васерштат) – Подграђе, чини урбанистички склоп ортогоналне уличне мреже састављене од неколико блокова ивичне изградње. Намена простора је стамбено-пословна, са неколико комплекса специјалне намене које користи Војска Србије (војна болница, касарна, магацини...). Зону објеката одбране која окружује Подграђе чини сложена структура објеката у специјалној намени коју користи Војска Србије. Остали простори су различите парковске и друге зелене површине у регулацији саобраћајница. Горња и Доња Петроварадинска тврђава са подграђем је проглашена за културно добро од великог значаја (Решењем број 227/49 Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе Народне Републике Србије, и Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од великог значаја („Службени лист АПВ”, број 25/91), за просторно културно-историјску целину Горња и доња Тврђава са подграђем.

Северни део Транцамента је зона историјских структура одбране комплекса Петроварадинске тврђаве као додатна зона одбране и полигон за вежбу. Овај део Транцамента је од 18. века па надаље, био место за гробље (Старо и Ново петроварадинско, и Војно гробље) и грађевинску индустрију (циглана), а највећи део је, као и данас, неизграђен простор. Поред намене гробља, простор ће бити намењен култури, спорту, рекреацији, туризму и угоститељству, усмерени на промоцију комплекса Петроварадинске тврђаве и њених традиција, и општеградском центру”.

3. „СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Просторна целина I (Петроварадинска тврђава са окружењем)

Просторни сегмент I (Пешачко-бициклички мост на траси бившег Моста Фрање Јосифа) планира се за реализацију пешачко-бицикличког моста на траси бившег Моста Фрање Јосифа, ревитализацију тунела са пратећим садржајима и изградњу и уређење приступних саобраћајница са новосадске и петроварадинске стране.

Просторни сегмент II (Ботаничка башта) намењује се за зелене површине са пратећим садржајима.

Просторни сегмент IV (Варадински мост)”.

„3.4. Просторне целине за које су основ за реализацију планови детаљније разраде

Овим планом је утврђено да су за већи део обухвата Плана, основ за реализују планови детаљне регулације

Важећи планови детаљне регулације, регулациони планови, детаљни урбанистички план и урбанистички пројекти примењују се док се не укаже потреба за њиховом изменом, осим у деловима који су у супротности са овим планом.

Просторне целине за које је обавезна израда планова детаљне регулације:

Просторна целина I – Петроварадинска тврђава (након завршетка процеса заштите)...”.

4. „ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ ПРОСТОРА

4.1.1. Петроварадинска тврђава

Плански развој Тврђаве са подграђем подразумева потпуно очување историјског склопа и свих оригиналних делова комплекса, односно аутентичности историјског амбијента створених и природних вредности архитектуре и природног окружења. Плански оквир подразумева рестриктиван третман интервенција на грађевинским структурама и избор намена. Планира се санација, адаптација и реконструкција постојећих објеката, строго контролисана и селективна изградња, и обнова срушених објеката и делова оригиналног склопа комплекса. Намена тврђаве треба да буде пре свега јавна, односно у циљу развоја културе и уметности, и специфичног образовања о традицијама Петроварадинске тврђаве, али и рекреацији у отвореним и зеленим

просторима, без изградње посебних објеката и спортских терена, осим у зони тематског парка.

Услови за развој зелених простора, као посебно значајних комплементарних садржаја тврђаве и њеног окружења, укључујући и ботаничку башту, прецизније су дефинисани у одељку 8 МРЕЖА ЗЕЛЕНИЛА.

У домену саобраћајне инфраструктуре, неопходно је утврђивање новог режима саобраћаја за тврђаву у целини, али и за њене појединачне делове. Простор Горње тврђаве и Хорнверка се планира без колског саобраћаја и паркирања, а решење треба усмерити на еколошки прихватљив начин: ефикасан јавни превоз унутар комплекса и планирање низа паркинга и гаража за возила посетилаца и других корисника простора у ободном делу тврђаве или непосредном окружењу.

У оквиру Подграђа задржава се намена војне болнице док се не створе функционални, просторни и други услови за њено измештање.

Зона заштитних бедема Подграђа, или васерштат, намењена је примарно за парковски уређену површину и рекреацију и пратеће садржаје. За ову зону је могућа детаљнија разрада урбанистичко-архитектонским конкурсом којим ће се утврдити начин уређења простора. Поред очувања и унапређења структура, пејзажно уређење је од посебне важности за унапређење целокупног простора. Концепт уређење се заснива на истицању водених површина са одговарајућом вегетацијом. Постојећа вегетације високих лишћара, која не угрожава надземне и подземне структуре васерштата, треба да буде посебно валоризована и утврђена као основна доминантна за планирање ревитализације простора. Реализација планских смерница ће се одвијати према динамици процеса уступања делова тврђаве од стране Војске Србије.

Планира се обнова моста на траси некадашњег моста Фрање Јосифа и ревитализација тунела испод тврђаве са приступним саобраћајницама. Нови мост се планира као пешачко-бициклически, а ревитализација тунела у постојећим габаритима. Мост се планира на постојећим стубовима. Мостовска конструкција и приступ до тунела, планирају се као обликовно сведене и ненаметљиве, намењене пешачко-бициклическим кретањима уз могућност мањих проширења у функцији одморишта и панорамског разгледања. Приступне зоне мосту са бачке стране града подразумевају пешачко-бициклическе везе са Сунчаним кејом, односно Кејом жртва рације, и Булеваром цара Лазара. Са сремске стране, планирају се пешачко-бициклическе везе са Каменичким путем, односно са тврђавом у целини и насељем Петроварадин на улазу у тунел у зони Ловотурса. У тунелу се планира вертикална комуникација са горњим платоом Горње тврђаве. Детаљнија разрада свих елемената утврђена је спроведеним урбанистичко-архитектонским конкурсом..

Све планиране просторне интервенције у оквиру Петроварадинског комплекса морају бити усклађени са условима надлежног завода за заштиту споменика културе”.

4.1.2. „Јавне службе

Постојећи објекти јавних служби задржавају се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, ако Планом није другачије дефинисано. Могући су радови на

одржавању постојећих објеката и побољшању услова коришћења, као и минимално повећање корисне површине објеката доградњом и/или надоградњом, у циљу повећања функционалности.

Постојећи објекти код којих је дозвољена доградња или надоградња треба да, кроз процес изградње, у најмањој могућој мери одступе од композиције и форме аутентичног стања објекта, под условом да је она технички могућа. Надзиђивање је могуће само уз дозволу аутора објекта, односно надлежне струковне организације.

Изградња нових објеката или комплекса јавних служби треба да буде у складу са нормативима за одређену намену.

Сви планирани комплекси и објекти јавних служби, као и доградња постојећих објеката, реализоваће се по правилима уређења и грађења дефинисаним кроз даљу урбанистичку разраду.

Установе високог образовања

Део подручја Хориверка на Петроварадинској тврђави задржава садашњу намену као простор намењен установи високог образовања – Академији уметности Универзитета у Новом Саду.

На подручју на којем се налази Академија уметности не планира се изградња нових објеката, у складу са условима заштите.

Ботаничка башта

Комплекс ботаничке баште је планиран у оквиру Петроварадинске тврђаве уз североисточни обод комплекса. Комплекс обухвата приближно 4 ha. У оквиру ботаничке баште планира се уређење тематских зона биљака на отвореном, али и пратећи садржаји стакленика, техничких и помоћних објеката. Правила за даљу разраду су дефинисана у одељку број 5 "Правила уређења и правила грађења за подручја која се реализују на основу плана генералне регулације", односно у пододељку број 5.1. "Просторна целина I", Сегмент II.

Јавне службе у оквиру Петроварадинске тврђаве

У оквиру Тврђаве са подграђем налазе се Музеј Града Новог Сада, Историјски архив Града Новог Сада, Хидрометеоролошки завод и Покрајински завод за заштиту споменика културе Војводине. Постојећи и нови капацитети преиспитаће се приликом израде планова детаљне регулације, а у складу са условима заштите".

4.1.3. „Слободне површине

Јавне површине

Јавне површине улица, пешачких пролаза, парковске површине црквених порти утврђених као јавне површине, тргова и скверова потребно је посебно обликовати. Неопходно је сагледати токове и интензитет кретања у оквиру ових простора (пешачког и бицикличког саобраћаја, колски улази у објекте), али обавезно планирати зоне за

одмор, седење и примерено присуство зеленила и воде (фонтане, чесме), скулптура, пратеће инфраструктуре и мобилијара.

Могуће је планирати посебно уређење делова јавних површина, пролаза, платоа, скверова, улица, тргова и других. Уређење подразумева посебно партерно, хортикултурно и другу врсту уређења којим ће се делови јавних површина разликовати од окружења као посебни просторни, функционални и обликовни ентитети”.

4.1.4. „Комуналне површине

Гробља

Комплекс три гробља на Транцаменту се у целости одређује за површину јавне намене. На укупној површини од 5,31 ха, постоје три гробља која датирају из 17. (Старо војно гробље), 18. (Старо гробље) и 19. века (Ново гробље). Услед недостатка простора за сахрањивање на сремској страни града, планира се проширење зоне гробља уз Пут Дунавске дивизије и уз југоисточну међу”.

4.2. „Правила за уређење површина осталих намена по просторним целинама

Просторна целина 1

Петроварадинска тврђава

У оквиру Петроварадинске тврђаве, површине осталих намена (део Подграђа) намењене су претежно централним функцијама уз обавезну намену становања. Општим правилима уређења и грађења планира се потпуно очување историјског амбијента и свих оригиналних архитектонских структура. Ови услови дефинишу њихов рестриктиван третман и избор намена. Увођење нових структура подразумева селективну изградњу на појединачним локацијама. Постојећи објекти се могу санирати и адаптирати како би задовољили стандарде савременог коришћења, у свему према условима надлежног завода за заштиту споменика културе”.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДРУЧЈА КОЈА СЕ РЕАЛИЗУЈУ НА ОСНОВУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

5.1. „Просторна целина 1

Просторни сегмент I

Мост на траси бившег Моста Фрање Јосифа

Просторни сегмент обухвата објекте на траси некадашњег Моста Фрање Јосифа и тунела, Дунавски бедем и зоне приступних саобраћајница на новосадској и петроварадинској страни града. Основна намена овог сегмента је остваривање квалитетне и безбедне пешачко-бицикличке везе преко Дунава, па су сви просторни сегменти планирани и димензионисани у складу са саобраћајним правилима дефинисаним у пододелку 7.1. План саобраћајне инфраструктуре. Обликовање моста и

свих других сегмената треба да буде ненаметљиво и у складу са локацијом моста у зони Петроварадинске тврђаве, односно у зони кеја, у ширем центру Новог Сада.

Планирана траса је подељена на неколико просторно-функционалних сегмената.

Приступна зона са новосадске стране

Ова зона обухвата део Универзитетског парка, део кеја Жртва рације и Сунчаног кеја, и зону раскрснице Булеvara цара Лазара и Кеја жртва рације. Зона је намењена одбрамбеном насипу, парку, зеленим површинама, паркингу и саобраћајним површинама.

Пешачко-бицикличка веза Булеvara цара Лазара са Кејом жртва рације би се вршила преко денivelисаних укрштаја, а предност дати завојитим рампама без степеница са минималном висином завојнице од 2,5 m. Коначно дефинисање положаја рампи и степеништа, односно њихово обликовање треба да обезбеди јасно и непрекинуто сагледавање Петроварадинске тврђаве из правца Булеvara цара Лазара. Обликовање ових објеката треба да буде ненаметљиво и транспарентно. Хортикултурно уређење треба ускладити са утврђеним режимима заштите насипа, односно, ускладити са уређењем Универзитетског парка. Решење приступа пешачко-бицикличких комуникација мосту, представљено на графиком приказу број 7 „Урбанистичка регулација за просторни сегмент I“, у размери 1:2500, је усмеравајуће.

Постојећи објекат некадашње распутнице, спратности П+Пк се задржава. Објекат може бити намењен туризму.

Мост са приступом тунелу

Ова зона обухвата конструкције моста и приступа до тунела, које се могу планирати и као јединствени објекат.

Због свог положаја и сагледивости, обликовање моста мора бити изузетно сведено и ненаметљиво. Обликовање конструкције моста ће бити условљена његовом дужином (од око 450 m), распоредом ослонаца (највећи распон моста је 188 m) и условима међународног пловног пута. Задржавају се постојећи стубови, а планира се њихова санација, адаптација, или реконструкција, у складу са коначним решењем конструкције моста за планирано оптерећење пешачко-бицикличког саобраћаја.

Планира се исти профил пешачке и бицикличке стазе целом дужином моста и приступа тунелу према условима дефинисаним у пододељку 7.1. План саобраћајне инфраструктуре. Осим планиране конструкције, могућа су проширења профила мањим проширењима у функцији видиковца и одморишта. Планира се расвета моста и декоративна расвета конструкције моста. Расвета мора бити сведена, мањим расветним телима односно у партеру. Уређење моста може бити допуњено озелењавањем зоне пешачких комуникација. У зони приступне конструкције, између моста и тунела, планира се бицикличка веза са Каменичким путем, односно пешачка са стазом на круни Дунавског бедема.

Конструкција са свим елементима моста, начин расвете и сви други елементи визуелног обликовања, утврђени су урбанистичко-архитектонским конкурсом.

Дунавски бедем

Дунавски бедем се планира за реконструкције, према мерама које ће утврдити надлежни завод за заштиту споменика културе. На круни бедема планирају се пешачке комуникације оптималне ширине 2 m, према просторним могућностима. Бицикличка стаза се планира уз Каменички пут, уз обезбеђење услова за несметано и безбедно кретање, према утврђеним параметрима. На местима атрактивних визура и другим посебним локалитетима, могуће је формирати пунктове нових садржаја и јавних простора. Планира се могућност пешачких веза са обалом уз Дунав на местима где је могуће обезбедити безбедну комуникацију.

Планира се могућност реконструкције Каменичког пута сужењем коловоза и промена застора према условима дефинисаним у пододељку 7.1. План саобраћајне инфраструктуре.

У зони постојећег проширења (некадашњег пристана за доставне чамце и бродове) могуће је планирати пристан за мања туристичка пловила са пратећим садржајима.

Тунел

Некадашњи железнички тунел испод Петроварадинске стене је у релативно добром стању. Тунел, дужине 355 m, је димензионисан за потребе једноколосечне пруге. Улаз у тунел са стране Дунава се налази у доњој зони петроварадинске стене (на коти 87,45 m н.в.), а улаз са петроварадинске стране, у близини комплекса објеката „Ловотурса“ (на коти 85,16 m н.в.).

Осим као пешачко-бицикличка комуникација, тунел је планиран као промотивно-изложбени простор посвећен историји Петроварадинске тврђаве. У тунелу се планира вертикална пешачко-бицикличка веза са платоом на Горњој тврђави, са свим пратећим техничким и помоћним просторијама. Тачан положај вертикалних комуникација (лифт и степениште) треба утврдити на основу положаја постојећих подземних структура, а надземно, планирати га у зони некадашње стражаре у Горњој тврђави, која је планирана за обнову.

У тунелу је посебно важна расвета, па осим безбедносне функције, она може да има уметнички карактер, у оквиру планиране намене.

Зона комплекса „Ловотурса“ са улазом у тунел

Ова зона је планирана за туризам и угоститељство. У зони се налази објекат у окружењу некадашње железничке станице, спратности П+Т, који се задржава. Интервенције су могуће у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе. У оквиру ове зоне планира се изградња додатних пешачко-бицикличких комуникација тунела са Петроварадинском тврђавом, Ботаничком баштом и целим Петроварадином”.

„Просторни сегмент II

Ботаничка башта

Комплекс ботаничке баште се планира између линије северног обода бедема Петроварадинске тврђаве и планиране пешачко - бициклическе стазе у сегменту од тунела до Улице Дунавске дивизије.

Комплекс је намењен ботаничкој башти са пратећим садржајима.

Комплекс обухвата целе и делове парцела бр. 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1215/1, 1215/2, 1216/1, 1216/2, 1217, 1218, 1219, 2870/1, 2870/2, 2870/3 и 2974/1, односно према графичком приказу број 7 „Урбанистичка регулација за просторне сегменте I и II“ (у размери 1:2500). Формирање парцеле комплекса може бити фазно, односно као прелазна фаза могуће је формирање више грађевинских парцела на којима је могуће реализација планираних садржаја и објеката. Предлог парцелације ће се утврдити урбанистичким пројектом.

Индекс заузетости свих објеката је до 10%. Индекс заузетости зелених површина је минимално 60%. Остале површине чине интерне колске и пешачке комуникације, уређени платои и друго.

Планирају се два пешачко-колска прикључка: главни улаз са постојећим посредним приступом из Прерадовићеве улице и помоћни из Улице Дунавске дивизије.

Комплекс ботаничке баште се планира у три основне функционалне зоне: административно-информативна зона (зона улаза са управним објектом), изложбена зона (ботаничке баште са изложбеним стаклеником) и економско-производна зона (са објектима магацина, просторије за запослене и истраживачки сектор, стакленици зоне производње и узгоја биљака на отвореном и друго).

Планира се изградња нових објеката. Планирани објекти су у намени ботаничке баште, укључујући и објект управне зграде. Висину свих објеката је потребно дефинисати спратношћу и апсолутном котом највише тачке објекта.

Планираће се објекат управе спратности максималне висинске коте слемена до 96,5 m н.в, а биће намењен за канцеларије, радне просторије, амфитеатар, продајни простор, изложбени простор и друго. Други објекти су: изложбени стакленик, спратности По+П (за намену презентације биљака које није могуће узгајати на отвореном простору са пратећим техничким просторијама и магацинским простором), приземни објекат производног стакленика (који садржи производни и карантински стакленик, истраживачке лабораторије, механизацију и друго), и други пратећи, технички (подземни резервоар за кишницу и друго) и инфраструктурни објекти (гасне котларнице, трафостанице и друго).

У оквиру комплекса се планирају интерне саобраћајнице за приступ објектима.

Отворени простори ботаничке баште тј изложбеног дела, се планира по тематским, функционалним и другим параметрима са тематским приказима у организацији простора као у природном окружењу, а препоручују се зоне биљака екстензивних и интензивних кровних вртова, зона четинара, ливадских трава, перена,

укупних трава, лековитог биља, аутохтоних врста, затим зона алпинетума, зона јапанског врта, језера са акватичним биљкама и друго.

Све интервенције у обухвату овог просторног сегмента треба да буду у складу са условима надлежне установе заштите споменика културе.

Обавезна је разрада простора урбанистичким пројектом којим ће се дефинисати тачан положај објеката и њихов распоред на парцели, на основу урбанистичких параметара утврђених овим планом”.

„Просторни сегмент IV

Варадински мост

Овај просторни сегмент обухвата постојећи Варадински мост изграђен 2000. године. Мост се задржава, а могући су радови на његовој адаптацији, санацији и реконструкцији, односно инвестиционом одржавању”.

6. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

„На просторима одређеним за даљу разраду, услови за формирање грађевинских парцела ће се дефинисати плановима детаљне регулације, а у складу са општим правилима из овог плана.

За просторне сегменте који се спроводе овим планом, дефинишу се елементи за парцелацију осталог грађевинског земљишта и при томе су утврђена следећа правила:

- за просторни сегмент II Планом је дефинисано припајање делова постојећих парцела у јединствену парцелу комплекса;
- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу;
- парцеле или делови парцела који не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити оној суседној парцели која је мање површине или мањег фронта;
- обавезно се врши парцелација или препарцелација постојећих катастарских парцела када се мења регулација улице”.

ПЛАНСКЕ СМЕРНИЦЕ ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА:

„Концепт просторног уређења и намена површина

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”.

На савремени урбани развој и стварање слике града велики значај има коришћење приобаља Дунава, које садржи изузетне природне карактеристике, а у овом делу тока Дунава, поприма и урбани карактер”.

2.2. „Општи урбанистички услови и правила уређења и изградње простора

2.2.2. Становање

Општестамбене зоне

Карактеристична обележја за ове делове су да су очувани: улична матрица, облик и величина парцела, да је заступљен карактеристичан развој на парцели (традиционална кућа), ограничена висина објекта. У центру Новог Сада и подграђу Петроварадинске тврђаве високо је учешће нестамбених намена у укупном простору, тако да одређена подручја имају карактер преовлађујуће намене центра са тежњом да коришћење буде подређено јавној употреби уз одговарајуће учешће становања.

Становање са очуваним карактеристикама наслеђа у центрима Новог Сада и подграђу Петроварадина

Објекти су малих спратности, изузетно су виши од П+2, П+3 спрата. Становање је вишепородично и породично. Зграде су постављене на регулационој линији, у непрекинutom, ређе прекинutom низу. Прекинути низ је присутан у већој мери на подручјима на којима је развој био успоренији, те није дошло до знатнијих трансформација. Планови којима се утврђују правила за реализацију, у складу са стратегијом Генералног плана, треба да обезбеде очување и унапређење карактеристика целина и подрже пожељне правце трансформације – јачање централитета, обликовање подређено значају и карактеру појединих простора”.

2.2.4. „Центри (општи и специјализовани)

Стари градски центар и Петроварадинска тврђава

Петроварадинска тврђава је заштићена као културно добро од великог значаја, а налази се на простору где се преклапају туристичке зоне Дунава и Фрушке горе. На овом комплексу се уз туристичке објекте и површине планирају садржаји из области образовања, културе, туризма и рекреације, као што су: Академија уметности, атељеи, летње позорнице, Планетаријум, хотел и др. Планирано је и иселење војске из споменика културе од великог значаја са простора Петроварадинске тврђаве као културно-рекреативно-туристичког центра.

Култура

Поред постојећих институција културе које су углавном позициониране у старом градском језгру и Петроварадинској тврђави, планирана је изградња нових недостајућих садржаја културе и на преосталом подручју града, у циљу лакше доступности појединих садржаја њиховим корисницима (видети графички приказ). Ово се превасходно односи на садржаје културе који су планирани у оквиру локалних

градских центара лоцираних у стамбеним зонама које су удаљеније од центра града. Могуће је допуњавање садржаја културе у односу на утврђену мрежу, у складу са просторним могућностима.

2.2.7. Зеленило

На сремској страни града, потребно је путем зелених клинастих зона повезати шуме Националног парка са приобаљем у коме су Каменички парк, Рибњак, Тврђава и петроварадинска шума контактна зона. Овакво повезивање спроводи се дуж долина потока, стрмим гребенима, ширим појасевима уз саобраћајнице и другим видовима озелењених простора.

Парк Рибњак ће бити композиционо решен у пејзажном (природном, слободном) стилу, односно максимално ће се користити постојећи биљни материјал и потенцијал природних карактеристика терена, али ће композиција бити допуњена новим функционалним и партерним декоративним елементима. Пешачке стазе треба да повезују два суседна парка (Каменички парк и Тврђаву).

Паркови специјалне намене

Зелени простор *Петроварадинске тврђаве* значајан је и истакнути парковски амбијент. Доњи тврђавски платои, даље се повезују са Петроварадинским шумама и Карловачким ритовима. Самим положајем и аутентичношћу горњи озелењени платои тврђаве представљају један од најлепших паркова Новог Сада. Са зеленим прстеном који окружује саму фортификацију, њене бедеме и прилазе, укупност парковских површина Петроварадинске тврђаве преузима елементе централног градског парка.

У оквиру зеленог заштитног појаса око бедема Тврђаве планира се уређење са диференцираним садржајима као што су: парк скулптура, парк пријатељства, парк забаве, специфично уређени ботанички вртови и сл.

Сегмент парковских површина је и *Молинаријев парк*, који је формирана целина северно и јужно од Прерадовићеве улице, укупне површине око 2,1 ха којом доминира одрасло разноводно листопадно дрвеће. Овај простор већ сада представља дендрозбирку односно арборетум који допуњава садржаје Ботаничке баште. Северни део Молинаријевог парка, има декоративни карактер и претежно партерне садржаје зеленила. Као специфичност парка и за његово обележје, планира се обилно коришћење перена и вишегодишњих цветних биљака. Врло вредно старије дрвеће (копривићи и липе) на западном делу потребно је допунити високом вегетацијом у ободним деловима парка.

Ботаничка башта у Новом Саду планира се уз зидине Петроварадинске тврђаве (североисточни део), површине од 4,21ха. Ботаничка башта представљаће специфичну зелену површину и реализоваће се у концепту пејзажног парка. Овај тип зеленила служи, пре свега, за научноистраживачке и образовне сврхе, а осим тога, укључен је у

општи систем зеленила – зелену инфраструктуру и делује у смеру побољшања биолошко-санитарно-хигијенских и декоративно-естетских услова града”.

2.2.9. „Правила обликовања простора

Опште смернице обликовања

Опште смернице обликовања дефинишу правце за равномерно обликовања града у целини и подразумевају:

- очувања репера и визура, посебно вредних и препознатљивих архитектонских остварења (Петроварадинска тврђава, архитектонски вредних грађевина и друго) и природног окружења (Фрушка гора, паркови, Дунав и канали)...

Очување визура

Формирање визура се постиже визуелним и просторним повезивањем јавних простора адекватним планирањем вертикалне регулације у свим значајним деловима града. Најважније визуре су на правцима висинских репера (високи објекти, мостови...), културно-историјских објеката (торњеви црква, Петроварадинска тврђава...), други значајни просторни репери (објекти и простори препознатљивих намена и меморије града: Главна пошта, Раднички уинверзитет, СПЦ „Војводина” и друге) и посебним природним елементима окружења (Дунав, Фрушка гора, паркови и други зелени простори...). Очувањем квалитетних репера развија се локални идентитет и унапређује квалитет обликовања градског простора. Од изузетног значаја је очување визуре ка Петроварадинској тврђави, али и панораме града са Петроварадинске тврђаве, све у циљу заштите препознатљивости урбаног и природног предела Новог Сада, Петроварадина и Сремске Каменице”.

3.3. „Енергетска инфраструктура

Системи снабдевања топлотном енергијом

Гасификациони систем

Главни правци проширења гасоводне мреже средњег притиска планирају се на подручјима Клисе, Авијатичарског насеља, Сајлова, Адица и Мишелука. Мали Београд и Велики Рит су планирани за прикључење у градски гасификациони систем, па је за потребе напајања будућих потрошача на овом подручју изграђен гасовод средњег притиска до самог локалитета, где ће се изградити и дистрибутивна гасна мрежа. Изградња гасне мреже планира се на подручју Адица, као и на простору западно од Клисе, деловима Мишелука, Петроварадина и осталим подручјима града где су дефинисане зоне снабдевања из гасификационог система и зоне мешовитог снабдевања. У склопу гасификационе мреже Петроварадина решиће се и снабдевање топлотном енергијом Петроварадинске тврђаве.

6.9. „Инфраструктура

6.9.1. Саобраћајна инфраструктура

- остварити нову пешачку зону у подграђу Петроварадинске тврђаве што ће бити омогућено затварањем Београдске улице у Петроварадину за саобраћај моторних возила, осим јавног превоза; исто важи и за „горњи плато” Петроварадинске тврђаве;

- изградња паркиралишта за туристичке аутобусе у делу између новог Жежељевог моста и Петроварадинске тврђаве и у зони Жежељевог моста (...).”

7. ПРИОРИТЕТНИ СТРАТЕШКИ ПРОГРАМИ

7.1. „У области просторног развоја

Оквирни преглед приоритетних програма по правилу представљају планирани програми и капацитети, чија реализација је предмет разматрања, а чине их:

- ревитализација и унапређење услова функционисања Петроварадинске тврђаве, са подграђем, у складу са статусом заштите(...).”

7.2. „У области инфраструктуре

Саобраћај

Пешачки и бициклички саобраћај

Изградња пешачко-бицикличког моста на траси бившег Франц Јозефовог моста.

Остваривање нове пешачке зоне у подграђу Петроварадинске тврђаве уз затварање Београдске улице у Петроварадину за саобраћај моторних возила, осим јавног превоза. Исто важи и за „горњи плато” Петроварадинске тврђаве”.

Од посебног утицаја на израду Плана су решења из постојећег важећег плана детаљне регулације. Подручје обухваћеном планом је подељено на две зоне:

1. Петроварадинску тврђаву намењену доминатно површинама јавних намена (објекти и комплекси намењени култури, институције од републичког значаја, академија уметности, ватрогасној станици, јавним паркинзима, топлотној станици и др) и површинама осталих намена, претежно вишепородичног становања малих густина груписане у Подграђу и
2. Парковске површине у окружењу тврђаве су намењене рекреацији, а неколико појединачних верских и објеката намењених угоститељству (објекти "Ловотурса") су груписани уз Прерадовићеву улицу.

На неколико локалитета се налазе зоне специјалнр наменр Војске Србије, од којих је мањи број у процесу уступања за цивилне намене предвиђене важећим планом детаљне регулације.

3.2. Правни основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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 Одлуци о изради Плана детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Петроварадину (“Службени лист Града Новог Сада”, број 14/26) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XVI седници, 18. марта 2026. године.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Потенцијали и ограничења простора обухваћеног Планом

Потенцијал простора и објеката обухваћених Планом је њихов велики потенцијал за намену културе, туризма, високог образовања и рекреације. Како би се постигао пун капацитет ових потенцијала, потребно је утврдити правила за постизање нивоа одрживог коришћења простора Тврђаве у целини, и додатно, увођењем савремене комуналне инфраструктуре, посебно паркинга на примереним локацијама, по ободу Тврђаве.

Условно ограничење за све интервенције на објектима и просторима у обухвату Плана је статус заштите као простора културно-историјске целине, односно културног добра. Управо због тога, ограничења су и потенцијал простора због његове локационе, урбанистичко-архитектонске и историјске вредности као природног и културног предела, који је јединствен потенцијал за усмерена сценарија развоја, базираних на ревитализацији и унапређењу ове специфичне грађене средине, које ће омогућити израда овог Плана. Ограничења за развој планског концепта је и већи број зона чија је реализација дефинисана Планом генералне регулације.

Простор у обухвату Плана чине четири просторно - функционалне целине: Горња тврђава, Доња тврђава (Васерштат) - Подграђе, Дунавски бедем и Парковске и зелене површине. У овим целинама налазе се мање или веће групе објеката ниске спратности, грађевинске структуре одбране (бедеми, ровови, и др.) који су претежно озелењени, и јавне зелене површине.

Горња тврђава обухвата нивелациону највишу, историјски и просторно најважнију зону Петроварадинске тврђаве. У Горњој тврђави се налазе објекти спратности од П до П+2+Пк који су претежно намењени култури, и у релативно добром стању, а јавне површине хортикултурно и партерно уређене и релативно добро одржаване. У наставку Горње тврђаве, са јужне стране, надовезује се Хорнверк или дворожни бастион на нижем нивоу релативно заравњеног терена. У Хорнверку се налази мањи број објеката спратности од П до П+1+Пк, намењених Академији уметности и уметничким атељејима у добром стању, а највећи део површине чине

релативно уређене зелене површине које се користе за рекерацију. Уз сам јужни обод Хорнверка налази се зона у посебном режиму (специјалне намене Војске Србије), а која је саставни део подземног контраминског система тврђаве. Сви објекти и простори су у власништву Републике Србије, односно Града Новог Сада и Аутономне покрајине Војводине (парцела Академије уметности). У подножју Хорнверка, уз Каменички пут, налази се угоститељски објекат. Целину Горње тврђаве окружује сложени систем бедема који су у релативно лошем стању. У оквиру ове целине, Планом генералне регулације се планира изградња тунела салифтовском везом са горњим платоом, на локацији некадашње стражаре.

Доња тврђава (Васерштат) - Подграђе обухвата зону урбане матрице Подграђа, коју чине објекти ивичне изградње спратности од П до П+2+Пк, и зону бедема и других грађених структура одбране који је окружује. Ова целина је претежно намењена пословању, угоститељству, становању (породичном и вишепородичном становању малих густина) и др. Делови тврђаве у посебном режиму (специјалне намене Војске Србије) обухвата северни део Доње тврђаве. Кровови и фасаде свих објеката Подграђа су обновљени у неколико претходних година. Интензиван колски саобраћај главне, Београдске улице значајно ограничава развој Подграђа.

Дунавски бедем обухвата низ одбрамбених структура, условно приземних објеката, уз Дунав, у подножју Горње тврђаве. Ова целина се претежно налази западно од Кеја скојеваца и Каменичког пута. Бедеми су у лошем стању и неодржавани, и немају никакву намену, а потенцијално би се могли користити за угоститељство, рекреацију, пословање и друго. На локацији уз Варадински мост, у небраћеном подручју, налази се комплекс објеката намењен угоститељству. У оквиру ове целине, Планом генералне регулације се планира изградња пешачко-бициклички мост на траси некадашњег Моста Фрање Јосифа.

Парковске и зелене површине обухватају ободну зону Горње и Доње тврђаве са западне стране, и у функцији су заштитног зеленила и условно, рекреације. Ова целина такође обухвата одређене делова бедема и подземних војних структура тврђаве. У оквиру ове целине, Планом генералне регулације је планирана изградња и уређење ботаничке баште, али и изградња приступних саобраћајница тунелу који је повезан са изградњом пешачко-бициклички моста на траси некадашњег Моста Фрање Јосифа.

4.2. Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Обухваћен простор окружују следеће јавне саобраћајнице:

- са запада Каменички пут и Кеј скојеваца;
- са севера Релковићева улица, односно деоница државног пута IB реда број 21.
- са истока улице: Павла Јуришића Штурма, Прерадовићева и Дунавске дивизије и
- са југоистока Улица Дунавске дивизије.

Све наведене саобраћајнице изузев Улице Павла Јуришића Штурма део су примарне мреже града и чине основну саобраћајну мрежу Петроварадина. Овим улицама одвија се и јавни градски превоз путника, док бициклистичке стазе на обухваћеном простору не постоје.

Тротоари постоје изграђени дуж Кеја скојеваца, у Подграђу, Прерадовићевој и Улици Дунавске дивизије.

Колски приступ Петроварадинској тврђави остварен је преко Прерадовићеве улице и одвија се у оба смера. На појединим деловима, због недовољне ширине коловоза, утврђен је режим двосмерног кретања са наизменичним пропуштањем. Једносмерни саобраћај одвија се од некадашње стражаре до Каменичког пута.

Паркирање је решено на платоима на Горњој тврђави северно и јужно од објекта некадашње топовњаче. У Подграђу постоје обележени улични паркинзи на коловозу готово у свим улицама изузев Београдске улице.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом решено је преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Развој водоводне мреже на Петроварадинској тврђави стар је преко сто година. Првобитни водовод грађен је 1880. године. Вода се захватала из Дунава и служила је углавном у противпожарне сврхе. Затим је 1922. године изграђена водоводна мрежа која је реконструисана 1952. године. Крајем деведесетих година прошлог века реконструисана је мрежа на Горњој тврђави и Хорнверку. Нова мрежа на Горњој тврђави постављена је у профилу инсталационог тунела заједно са осталим инсталацијама. Секундарна мрежа на Горњој тврђави и Хорнверку је профила Ø 100 mm и повезана је на примарни цевовод Ø 150 mm (потисни вод са црпне станице на резервоару „Транцамент“). У северном и северозападном делу простора налази се доводник сирове воде профила Ø 600 mm који води сирову воду са изворишта „Петроварадинска ада“ на постројење за прераду воде „Штранд“. У улицама Дунавске дивизије и Прерадовићевој постоји примарни водовод профила Ø 450 mm. У Подграђу постоји секундарна мрежа која снабдева водом кориснике овог простора.

Сагледавајући постојећи начин снабдевања водом може се констатовати да је он на задовољавајућем нивоу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко постојеће канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Канализациона мрежа на Горњој тврђави је сепаратног типа и новијег је датума изградње (90-их година прошлог века). Атмосферске воде Горње тврђаве се одводе затвореном канализационом мрежом у Дунав (профили цевовода су Ø 250, Ø 300 и Ø 500 mm), док се отпадне воде одводе у канализациони систем Петроварадина (профил цевовода Ø 250 mm). Канализациона мрежа на Хорнверку је заједничког типа. Укупно прикупљене атмосферске и фекалне воде одводе се према канализационој мрежи

Петроварадина, односно према постојећој канализацији у Прерадовићевој улици. Ова канализација је новијег датума. Постојећа канализациона мрежа у Подграђу је заједничког типа. Она је оријентисана на примарну канализациону мрежу у улицама Проте Михалцића и Владимира Назора, чији је профил Ø 800 mm. Део око Војне болнице одводњава се преко постојеће црпне станице на Кеју скојеваца, уз Дунав.

Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода може се констатовати да је он на задовољавајућем нивоу.

Одбрана од поплава спроводи се преко постојеће прве одбрамбене линије која је реализована до нивоа одбране од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у сто година. Одбрамбена линија реализована је делом преко кејског зида, а делом се спроводи преко високог терена, које чини ободни бедем Тврђаве са подграђем, односно природна конфигурација терена.

Сагледавајући постојећи систем за одбрану од поплава може се констатовати да је он на задовољавајућем нивоу и представља добру основу за даљу надоградњу.

Електроенергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

Оцена стања зеленила

Зелени простор Петроварадинске тврђаве значајан је и истакнути парковски амбијент. Доња тврђава се повезују са зеленим површинама насељеног места Петроварадин и Карловачким ритовима. Самим положајем и аутентичношћу озелењени платои Горње тврђаве представљају један од најлепших паркова Новог Сада.

Зелени прстен окружује саму фортификацију, њене бедеме и прилазе. Простране травнате површине на платоима насталим изградњом бедема садрже мање или веће групације високе, средње високе и жбунасте вегетације. Атрактивни делови простора наглашени су декоративном партерном вегетацијом.

Плато Хорнверка око објеката Академије уметности, садржи више изузетно вредних старих примерака високог зеленила.

Средишњи простор специјалне намене на подручју Васерштата разнородно је обрађен, од уређених делова уз комплекс касарне до потпуно запуштених делова у зони објеката одбране. Највећу вредност овде представљају стара стабла хрasta, одличне виталности. У оквиру комплекса Војне болнице преовлађују лишћари (платан, липа, јавор и др.).

Јужни део простора чине објекти у функцији војске, које окружују велике травнате површине са групацијама стабала одрасле лишћарске вегетације (брезе, тополе, багрем и др.).

Солитерна стабла јављају се у оквиру заједничких блоковских површина изграђене структуре Подграђа.

Сегмент обухваћеног простора је и Молинарујев парк, који је формирана целина северно и јужно од Прерадовићеве улице, укупне површине око 2,1 ха којом доминира одрасло разнородно листопадног дрвећа. Овај простор већ сада представља дендрозбирку односно арборетум. Северни део Молинарујевог парка, има декоративни карактер и претежно партерне садржаје зеленила.

Пошумљени простор између последњих објеката одбране комплекса Тврђаве и породичног становања уз Улицу Дунавске дивизије представља зелени заштитни појас са густом садњом високог и средње високог дрвећа. Пешачка стаза прати контуре објеката одбране. Северни део простора организован је као паркинг за аутобусе и аутомобиле под крунама широких лишћара.

На простору у обухвату Плана налази се стабло храста лужњака заштићено као споменик природе III категорије Одлуком о проглашењу споменика природе „Храст лужњак на Петроварадинској тврђави“ заштићеним подручјем („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/19). Стабло се налази на катастарској парцели број 1133/1 КО Петроварадин.

Такође на простору у обухвату Плана налазе се природна добра планирана за заштиту:

- Група стабала липе на Петроварадинској тврђави (код Академије уметности);
- Стабло гинка на Петроварадинској тврђави (код Академије уметности).

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде Плана је преиспитивање важећег планског решења како би се, мањим променама намена и правила уређења и грађења, посебно у зонама Хорнверка и Подграђа, стекли предуслови за квалитетнију ревитализацију Петроварадинске тврђаве. Неопходан предуслов за достизање овог циља су мере заштите и услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Планом ће бити дефинисани услови за наставак уређења, обнове и пренамену објеката и простора, посебно оних који су власништву Војске Србије, а чијом би се ревитализацијом значајно унапредио квалитет и начин коришћења Петроварадинске тврђаве у целини.

Одређени простори у обухвату Плана се спроводе по Плану генералне регулације па ће се планска решења за те локалитете посебно узети у обзир приликом прецизнијег дефинисања намена и правила уређења и грађења.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Концепт просторног уређења се базира на континуитету досадашњег начина планирања у циљу прецизних, плански утврђених параметара. Просторно уређење, односно дефинисање свих планских параметара, биће утврђено у складу са условима и смерницама свих носиоца јавних овлашћења и надлежних институција.

Нови концепт просторног уређења базираће се на реконструкцији изворног просторног склопа у циљу ревитализације свих грађених структура, и обнови постојеће и увођењу нових система и капацитета инфраструктуре са предлогом режима коришћења простора у обухвату Плана, уз правила и смернице које ће утврдити надлежна институција заштите.

У обухвату Плана предвиђају се намене: Горња тврђава (култура, високо образовање, рекреација и др.), Доња тврђава (Васерштат) - Подграђе (пословање, становање, угоститељство и др.), Тврђава у посебном режиму (специјална намена Војске Србије), Дунавски бедем (угоститељство, рекреација и др.), Парковске и зелене површине (рекреација и др.) и Саобраћајне површине. Планом ће се утврдити правила уређења и грађења за све намене, односно постојеће и планиране објекте, и прецизираће се садржаји и начин коришћења простора.

6.2. Прелиминарни биланс површина

| Р.бр | НАМЕНА | ПОВРШИНА (ha) |
|---------------|--|---------------|
| 1. | Горња тврђава | 42,5 |
| 2. | Доња тврђава (Васерштат) - Подграђе | 16,5 |
| 3. | Тврђава у посебном режиму (специјална намена ВС) | 41,3 |
| 4. | Дунавски бедем | 2,9 |
| 5. | Парковске и зелене површине | 14,8 |
| 5. | Саобраћајне површине | 12 |
| Укупно | | 130 |

6.3. Концепт озелењавања простора

Постојеће квалитетно дрвеће треба задржати и допунити новим школованим садницама у складу са просторним могућностима и начином уређења. Постојећи травнати потеси шанчева и бедема треба да се одржавају као ливадски партери.

При уређењу слободних простора водиће се рачуна о визурама, аутентичности амбијента са свим обележјима и карактеристикама фортификације платоа, бедема и шанчева. Избор врста усагласити са непосредном функцијом простора на основу критеријума декоративности у сврху санације тла, аутохтоности и сл.

Карактеристика Горње тврђаве је уређење бедема и шанчева који треба да очувају снажан, миран амбијент и њихову монументалност без много улепшавања. Овај део простора уредиће се у пејзажном стилу у складу са саджајима, наменом (култура,

образовање, уметност и др.) и неопходним пешачким комуникацијама. Прилази и улази у објекте биће наглашени поставком жардињера са најдекоративнијом вегетацијом. Вредна стабла у оквиру платоа Хорнверка око објекта Академије уметности ће се задржати и уклопити у будуће решење.

Зелене површине у оквиру Доње тврђаве (Васерштата) - Подграђа планираће се за реконструкцију и допуну квалитетним зеленилом, као и пратећим елементима архитектуре и урбаним мобилијаром. Посебан концепт уређења имају простори објекта одбране са истицањем водених површина и одговарајуће вегетације. Постојећа изузетно вредна вегетација (стари храстови уз канале, јавори и липе уз болницу, платани испред болнице) биће биолошки валоризована и утврђена као основна просторна доминанта за даље интервенције ревитализације простора.

Концепт организовања појединих парковских површина, које окружују комплекс Тврђаве, условљен је начином коришћења слободних површина и допуном садржаја и функција простора унутар комплекса Тврђаве. Унутар парковских површина планираће се: Ботаничка башта, арборетум и Молиналијев парк уз Прерадовићеву улицу, заштитни појас уз Улицу Дунавске дивизије и остале зелене површине. Простори намењени рекреацији и планирани садржаји забаве и културе обрадиће се према потребама уређења слободних простора и положају у односу на визуре околних простора.

Ботаничка башта представљаће специфичну зелену површину и реализоваће се у концепту пејзажног парка. Овај тип зеленила служи, пре свега, за научноистраживачке и образовне сврхе, а осим тога, укључен је у општи систем зеленила – зелену инфраструктуру и делује у смеру побољшања биолошко-санитарно-хигијенских и декоративно- естетских услова града. Простор Ботаничке баште уредиће се у складу са параметрима датим у Урбанистичком пројекту, који се спроводи Планом генералне регулације.

Сегмент парковских површина је и Молиналијев парк у оквиру ког ће се планирати допуна зеленила, као и обилно коришћење перена и вишегодишњих цветних биљака. Врло вредно старије дрвеће (копривићи и липе) на западном делу ће се допунити високом вегетацијом у ободним деловима парка.

У оквиру зеленог заштитног појаса око бедема Тврђаве планира се уређење са диференцираним садржајима као што су: парк скулптура, парк пријатељства, парк забаве, специфично уређени ботанички вртови и сл.

Простор на Транцаменту представља простор за могуће лоцирање центра за промоцију историје Петроварадинске тврђаве, парка забаве, парка за децу, спортског парка, и туристичких капацитета.

Слободне површине у функцији зеленог заштитног појаса уз Каменички пут ће се задржати, а вегетација обликовати тако да се максимално истакну вредности аутентичног фортификацијског склопа. Захтеви за очување клизишта на Транцаменту решаваће се и путем одговарајуће вегетације на том потесу, са посебном функцијом санације земљишта. Потребно је сачувати делове обале у зони Подграђа без већих интервенција како се не би уништила постојећа аутохтона вегетација.

Обе зелене површине на прилазу Варадинском мосту имају функцију саобраћајног сквера. Озелењавање ових површина треба да је једноставно. Прилази и косине према мосту ће се партерно уредити, тако да не угрожавају безбедност саобраћаја. Зелену површину на северном краку петље потребно је реконструисати.

Обзиром да обухваћени простор представља изузетну културно-историјску вредност, као и то да ужива различите нивое заштите (културно-историјске целине, појединачна културна добра, појединачна стабла и групе стабала), уређење комплетног простора Петроварадинске тврђаве биће усклађено са условима надлежних Завода.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајно решење се у највећој мери ослања на решења из важећих урбанистичких планова који обухватају део предметног простора као и суседне урбанистичке планове.

Средишњи део тврђаве у правцу исток-запад пресеца тунел који је у правцу запада повезан са некадашњим Мостом Фрање Јосифа, а у правцу истока са Прерадовићева улицом. Планом генералне регулације, наведена траса планирана је за кретање искључиво пешака и бициклиста чиме ће се остварити квалитетна и брза веза Новог Сада и Петроварадина. Осим наведеног, лифтом је планирано повезивање тунела са горњом тврђавом у близини некадашње стражаре. Дуж Каменичког пута, по круни дунавског бедема, планирана је изградња пешачке стазе којом ће се омогућити пешачка веза планираног моста са Петроварадинским подграђем. Дуж Каменичког пута, планирана је бициклистичка стаза.

Осим урбанистичке документације, саобраћајно решење имплементираће и досадашње саобраћајне студије и анализе која се претежно односе на режим кретања моторних возила.

У вези са тим, предлаже се искључивање моторног саобраћаја са Тврђаве, осим за возила одржавања, комуналних и возила хитних служби.

Главни паркинг за путничке аутомобиле и аутобуса предвиђен је на локалитету некадашњих војних објеката јужно од објекта „Ловотурса“, а у нацрту овог плана преиспитаће се могући простори за повећање капацитета за паркирање.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у склопу водоводног система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за реконструкцијом постојеће мреже, која не задовољава у погледу кванитета или квалитета цевног материјала, или за доградњом и проширењем система у колико се укаже потреба за тим.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже која ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада. Кроз израду нацрта плана сагледаће се потреба за реконструкцијом постојеће мреже, која не задовољава у погледу кванитета или квалитета цевног материјала, или за доградњом и проширењем система у колико се укаже потреба за тим.

Одбрана од поплава спроводиће се преко постојећег кејског зида са планираним надвишењем за одбрану од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година, а како је то предвиђено вишим планским документима, и све уз услове надлежног Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад. Планом ће се дефинисати услови надвишења, као и планирани заштитни појасви.

7.2. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Планом ће се предвидети опремање свих постојећих и планираних садржаја електроенергетском, гасоводном, вреловодом и мрежом електронских комуникација. Планом ће се дефинисати евентуално повећање капацитета и изградња нове електроенергетске мреже, термоенергетске мреже и пратећих објеката. Планом ће се такође дефинисати сва потребна електронско-комуникациона инфраструктура потребна за функционисање постојећих и планираних објеката.

8. ЗАШТИТА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

8.1. Заштита градитељског наслеђа

Просторна културно – историјска целина

ГОРЊА И ДОЊА ПЕТРОВАРАДИНСКА ТВРЂАВА СА ПОДГРАЂЕМ је утврђена за културно добро од великог значаја (Решењем број 227/49 Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе Народне Републике Србије и Одлуком о утврђивању за непокретно културно добро од великог значаја „Службени лист АПВ“, број 25/91).

Зона просторне културно – историјске целине је процесу новог утврђивања, а приказана је у складу са обухватом који је дефинисала надлежна институција заштите приликом израде Генералног урбанистичког плана и Плана генералне регулације, према графичким приказима бр. 1 и 3. Коначан обухват зоне утврдиће се на основу нових услова надлежне институције заштите све у складу са студијом заштите непокретног културног добра, сагласно Мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада број 140/4-2024.

Појединачна културна добра – споменици културе

ЖУПНА ЦРКВА СВ. ЈУРЈА И ЖУПНИ ДОМ, ПЕТРОВАРАДИН, Штросмајерова улица број 20 је утврђен споменик културе (Решењем број 915 од 4. децембра 1954. године, Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе Аутономне Покрајине Војводине).

8.2. Заштита природних добара

Обухват Плана налази се у заштитној зони Националног парка „Фрушка гора“ дефинисаној Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 84/15 и 95/18 – др. закон), као и у утврђеном еколошки значајном подручју еколошке мреже Републике Србије број 14 „Фрушка гора и Ковиљски рит“ (Уредба о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10)), који обухвата подручје од међународног значаја за биљке (ИРА) под називом „Фрушка гора и Ковиљско-петроварадински рит“.

У обухвату Плана налази се станиште строго заштићених животињских врста од националног значаја ознаке NSA 23 назива „Галерија Хорнверк“, станиште слепих мишева (Регистар станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста).

У зони утицаја Плана налази се међународни еколошки коридор Дунав, утврђен Уредбом о еколошкој мрежи, утврђен Просторним планом Града Новог Сада.

На простору у обухвату Плана налази се стабло храста лужњака заштићено као споменик природе III категорије Одлуком о проглашењу споменика природе „Храст лужњак на Петроварадинској тврђави“ заштићеним подручјем („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/19). Стабло се налази на катастарској парцели број 1133/1 КО Петроварадин.

Такође на простору у обухвату Плана налазе се природна добра планирана за заштиту:

- Група стабала липе на Петроварадинској тврђави (код Академије);
- Стабло гинка на Петроварадинској тврђави (код Академије).

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

8.3 Заштита животне средине

У складу са циљевима заштите животне средине и заштите непокретних културних добара, који обухватају очување културне баштине, заустављање и спречавање деградације и подизање квалитета животне средине, као и побољшање услова живота и рада у заштићеним објектима у складу са савременим потребама, мерама заштите, обезбедиће се заштита животне средине и градитељског наслеђа која одговара његовој вредности и омогућује интегрисање квалитетне обнове у савременим условима и свакодневним животним потребама.

Приликом предузимања било каквих радова на простору обухваћеном Планом, који се односе на санацију дотрајалих конструктивних делова објеката, интервенције ради замене дотрајалих или неодговарајућих инсталација и опреме, треба водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите како се не би угрозиле статичке карактеристике објеката.

Сви облици туристичко- рекреативног коришћења овог простора ускладиће се са потенцијалним природним могућностима и капацитетима простора, односно регулисаће се утврђивањем планираног начина коришћења његових одређених делова уз контролу и рационалну експлоатацију.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, планска решења 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).

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

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се планским решењем, планираним садржајима, простор на подручју Плана остварити хармонични односи између постојећих објеката и блокова у окружењу који су заштићени у оквиру просторне културно – историјске целина, те да ће се створити услови за реализацију планираних садржаја.

Дефинисањем правила уређења и грађења за уређење планираних намена за све целин у обухвату Плана, омогућиће се реализација у складу са условима надлежне институције заштите, специфичности створеног природног окружења и потребама постојећих корисника простора, без нарушавања концепта просторног уређења утврђеног претходним планским решењем.

Имплементацијом планских решења омогућиће се реализација планираних садржаја.