РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ НАСЕЉА, ИСТОЧНО ОД БУЛЕВАРА СЛОБОДАНА ЈОВАНОВИЋА У НОВОМ САДУ

- Елаборат за рани јавни увид -

НОВИ САД, октобар 2026. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.3/26

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ НАСЕЉА, ИСТОЧНО ОД БУЛЕВАРА СЛОБОДАНА ЈОВАНОВИЋА 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: 1.3.3/26

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДОМ ПЛАНА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милица ЗЛИЧИЋ, дипл. инж. арх.

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Милица
М. Зличић
дипл. инж. арх.
200 1127 09
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ОБРАЂИВАЧИ:

Милица ЗЛИЧИЋ, дипл. инж. арх.

Анђела МАСТИЛОВИЋ, дипл. инж. геод.

Немања ЈОВИЋ, дипл. инж. саобр.

Јована БОШКОВИЋ, маст. инж. грађ.

Дејан МАВРОВИЋ, дипл. инж. ел.

Јелена РОВЧАНИН, маст. инж. пејз. арх.

Соња БЈЕЛОБАБА, маст. инж. заштите животне средине

Љиљана КЛАШЊА, дипл. правник

Мирјана ПАУНИЋ, грађ. техн.

Тихомир ЛЕТИЋ, геом.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

страна

1. УВОД 1
2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА 1
3. ПЛАНСКИ И ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И СМЕРНИЦЕ ИЗ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА 2
   - 3.1. Правни основ за израду Плана 2
   - 3.2. Плански основ за израду Плана 2
   - 3.3. Смернице за израду Плана 3
     - 3.3.1. Смернице из Генералног урбанистичког плана 3
       - Концепт просторног уређења и намена површина 3
       - Демографски развој Новог Сада 4
         - Пројекција демографског развоја Новог Сада до 2031. године 4
       - Становање 5
         - Облици становања 5
           - Вишепородично становање 5
           - Новије вишепородично становање са целинама формираним од ортогонално постављених објеката 5
           - Становање у деловима центра које је планирано на значајнијим саобраћајним правцима 6
           - Статус подручја становања са режимима уређења 6
       - Центри (општи и специјализовани) 7
         - Општеградски центри 7
           - Зонски центри 7
           - Линијски центри 7
           - Локални и дисперговани центри 8
           - Централне функције општег значаја 8
       - Јавне службе 8
         - Образовање 9
         - Култура 9
       - Зеленило 10
         - Категоризација зелених површина 11
           - Паркови 11
           - Зонски парк 11
           - Парк суседства 12
           - Скверови 12
           - Зеленило улица 12
           - Зеленило стамбених блокова 13
         - Зеленило у оквиру других намена 13

Школске и предшколске установе 13
Зеленило градских центара 14
Општеградски центри 14
Зелени коридори 14
Комунални објекти и површине 14
Правила обликовања простора 15
Висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера 15
Повезивање простора 15
Правила спровођења 15
Зоне завршених целина 15
Зоне планиране изградње 16
Оквирне границе простора за даљу планску разраду 16
Други елементи од значаја за даљу планску разраду 17
Центри 17
Општеградски центри 17
Јавне службе 18
Образовање 18
Култура 19
Спорт и рекреација 20
Школски објекти 20
Површине за спорт и рекреацију у другим наменама 20
Становање 20
Пословање и градски центри 22
Зеленило 22
Савремени типови озелењавања (могућа техничка решења за озелењавање) 26
3.4. Друга документација од значаја за израду Плана 27
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА 28
4.1. Оцена постојећег стања простора 28
4.2. Оцена стања зеленила 29
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре 29
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура 29
4.3.2. Водна инфраструктура 30
Снабдевање водом 30
Одвођење отпадних и атмосферских вода 30
4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације 31
5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ 31
6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА 32
6.1. Концепт просторног уређења 32
6.2. Биланс површина 33

6.3. Концепт уређења зелених површина 34
7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА 36
7.1. Саобраћајна инфраструктура 36
7.2. Водна инфраструктура 36
Снабдевање водом 36
Одвођење отпадних и атмосферских вода 36
7.2.1. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације 36
Снабдевање електричном енергијом 36
Снабдевање топлотном енергијом 37
Електронска комуникациона инфраструктура 37
8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА 37
8.1. Заштита животне средине 37
8.2. Заштита природних добара 38
8.3. Заштита градитељског наслеђа 38
9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА 38

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа

размера
1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године
Карта број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора А4
2. Обухват планског подручја ..... Р 1 : 5000
3. Концепција просторног уређења планског подручја ..... Р 1 : 5000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ НАСЕЉА, ИСТОЧНО ОД БУЛЕВАРА СЛОБОДАНА ЈОВАНОВИЋА У НОВОМ САДУ

- Елаборат за рани јавни увид -

1. УВОД

Подручје које ће се обухватити Планом генералне регулације дела Новог насеља, источно од Булевара Слободана Јовановића у Новом Саду (у даљем тексту: План), површине око 56,50 ha, налази се у Катастарским општинама (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и Нови Сад II. Планом ће се обухватити источни део Новог насеља, некадашње железничко подручје уз Булевар Европе, као и мањи део простора северно од Булевара војводе Степе, уз трансформаторску станицу.

2. ОПИС ОКВИРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје које ће се обухватити Планом налази се у КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар описане оквирне границе Плана.

За почетну тачку описа оквирне границе Плана утврђена је тачка на пресеку северне границе парцеле број 10496/4 и осовине Булевара Слободана Јовановића. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати северну границу парцеле број 10496/4 до пресека са продуженим правцем повученим из источне границе парцеле број 10753/1, затим граница скреће у правцу северозапада, прати претходно описан правац и источну границу парцела бр. 10753/1 и 10754/12 до пресека са северном границом парцеле број 10754/4. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати северну границу парцела бр. 10754/4, 10753/35 и 5843/2 до пресека са источном границом парцеле број 5843/2, затим граница скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцеле број 5843/2, пресеца парцелу број 10619/19, затим граница наставља да прати источну границу парцеле број 5843/2 као и источну границу парцела бр. 10753/36 и 5843/6 и њеним продуженим правцем долази до пресека са осовином Булевара војводе Степе. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Булевара војводе Степе до пресека са продуженим правцем повученим из источне границе парцеле број 10496/10, затим граница скреће у правцу југоистока, прати претходно описан правац и источну регулациону линију планиране саобраћајнице која је дефинисана осовинским тачкама бр. (од северозапада ка југоистоку) 11070t, 9370t, 11071t и 11075t и њеним продуженим правцем долази до пресека са осовином Улице

Радомира Радујкова Раше. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Радомира Радујкова Раше до осовинске тачке број 8758t, затим граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Симеона Пишчевића до пресека са северном границом парцеле број 7740/11. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцеле број 7741/1 и њеним продуженим правцем долази до осовине Булевара Европе. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Булевара Европе до пресека са осовином Футошког пута. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Футошког пута, прелази у КО Нови Сад II до пресека са западном границом парцеле број 7839. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прелази у КО Нови Сад I, прати западну границу парцела бр. 7839, 10664 и 10619/1 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 7737/13. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати претходно описани правац, затим скреће у правцу северозапада, прати источну регулациону линију планиране улице до пресека са северном регулационом линијом планиране улице. Даље, граница скреће ка западу прати северну регулациону линију планиране улице до пресека са источном границом парцеле број 7739/3, затим граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцела бр. 7739/3, 7740/7, 7810/1 и њеним продуженим правцем долази до осовине Улице Бранислава Бороте. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Бранислава Бороте до осовинске тачке број 7774t, затим граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Булевара Слободана Јовановића улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе грађевинског подручја.

Површина која ће бити обухваћена Планом је приближно 56,50 ha.

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

3.1. Правни основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи 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 генералне регулације дела Новог насеља, источно од Булевара Слободана Јовановића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", број 53/26).

3.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор намењен вишепородичном становању, општеградским центрима, средњој школи, парковима и парковски уређеним површинама, осталим комуналним и саобраћајним површинама.

Обухваћени простор налази се у бачком делу града између канала и Дунава, и обухвата делове целина: Ново насеље (целина XI), Југовићево (целина IV) и радна зона „Запад" (целина XII).

3.3. Смернице за израду Плана

3.3.1. Смернице из Генералног урбанистичког плана

Концепт просторног уређења и намена површина

„Део трајне слике Новог Сада представљају и подручја Лимана, Новог насеља и подручје око Булевара ослобођења које одликује специфичан начин изградње, на јавним блоковским површинама који је био карактеристичан у време убрзане урбанизације."

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

„Јавне и комуналне површине употпуњују целину система, те заједно са инфраструктурним капацитетима обезбеђују функционисање града као јединственог система."

„Прилагођавање града и просторних целина различитим ванредним ситуацијама се постиже планираном густином насељености, планирањем отворених и јавних простора које могу лако да се промене и користе за различите сврхе, већег броја зелених површина, планирањем пратеће инфраструктуре у функцији здравствене и санитарне заштите становништва, као и применом нових технологија у друштву, развојем паметних и одговорних градова. Остваривање приступачности најважнијим потребама становника (јавних установа, шопинга, културе, спортских и рекреативних садржаја, зелених простора) у оквиру локалне средине постиже се применом принципа тзв. 20-минутног града, где се све што је потребно налази на 20 минута пешке или бициклом.

Планирање еколошки прихватљивих насеља, примена зелене архитектуре, реализација самоодрживих објеката и сл. су само неки од елемената који подстичу заштиту животне средине, а самим тим и прилагођавају град различитим специфичним условима. У контексту прилагођавања града специфичним условима је планирано растерећење прометних саобраћајница и планирање више простора за пешаке и бициклисте."

„Концептом просторног развоја даје се недвосмислена визија и принципи од којих се не сме одступити у даљем развоју града у целини. Усмеравајући елементи за

даљу разраду дефинисани су у оквиру сваке планиране претежне намене. Усмеравајући елементи представљају оквир у којем се у даљој разради траже прилагодљива решења за одређене просторне целине у складу са потенцијалима простора, условима надлежних предузећа и осталим улазним параметрима од значаја за урбани развој.

С обзиром на стратешки карактер Генералног урбанистичког плана, различите намене површина нису дефинисане по грађевинским парцелама, већ су оквирно дефинисане по урбанистичким блоковима и урбаним сегментима. Намене површина дефинисане су као претежне."

Демографски развој Новог Сада

Пројекција демографског развоја Новог Сада до 2031. године

„Новосадско становништво има веома неповољну старосну структуру са израженом тенденцијом пораста учешћа старог становништва. Са просечном старошћу од 40,8 године и индексом старења 104 у 2011. години, становништво Новог Сада се, према демографским критеријумима, налази у стадијуму „дубоке демографске старости". Неповољна старосна структура не може се битније променити у краћем временском периоду па ће процес старења становништва Новог Сада бити настављен и у планском периоду.

Најважнији фактор раста становништва ће у наредном периоду и даље бити миграције. Међутим, претпоставља се да ће, услед неповољне демографске слике у ширем окружењу, и миграције ка Новом Саду постепено слабити, па ће позитиван утицај имиграционог, најчешће нешто млађег становништва, на демографски развој Новог Сада бити све мањи."

„Поред сталног становништва, чији је број приказан у Табели број 2, у Новом Саду константно борави још око 15–20 хиљада становника који нису стални становници Новог Сада (студенти, ученици у домовима, војници, сезонски радници и др.) и са њима се мора рачунати као са корисницима комуналне инфраструктуре и градских фондова.

Просечна величина домаћинства, која је према попису из 2011 године у Новом Саду износила 2,6 чланова, услед даљег процеса транзиције домаћинства који је започео пре више од пола века, и присутан је у свим европским земљама, ће се до краја планског периода смањити на 2,5 члана."

„Основни циљ демографског развоја Новог Сада ће у планском периоду бити ублажавање, односно заустављање неповољних кретања, повећањем природног прираштаја и стварањем услова за достизање просте репродукције становништва, заустављањем економског егзодуса младог и образованог становништва чиме би се, постепено, побољшала старосна структура становништва. Услед тежине и специфичности проблема, позитивне промене у демографском развоју могу се остварити само у дужем временском периоду, па ће се неповољна структура становништва Новог Сада, која је формирана дуготрајним деловањем неповољних фактора, задржати и у планском периоду.

У области урбанистичког планирања треба се усмерити ка свим групама грађанима и њиховим потребама, са посебним акцентом на децу, особе са сметњама при кретању и старо и остарело становништво уз родно сензибилни приступ планирању који се већ примењује у много европских градова, где је један од најбољих примера град Беч.

Просторни размештај становништва Новог Сада, услед умереног раста који се планира у наредном периоду, не би требало да се битније мења. Највећа концентрација становника ће се и даље задржати у зони између Канала ДТД и Дунава, док је важан потенцијал за будући развој резиденцијалних зона на сремској страни (десној обали Дунава)."

Становање

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

Облици становања

Основни облици становања су породично и вишепородично.

„Облици становања утврђују се на основу карактеристика стамбених објеката, у градским целинама, и у сагласности са њиховим међусобним односима. Према претежној заступљености једног од два основна облика, подручја намењена становању дефинишу се као подручја породичног или вишепородичног становања."

„Ако су међусобни односи објеката и целина усклађени стварају се простори са хомогеним обележјима, или, ако нису, остају просторне целине хетерогених обележја."

Вишепородично становање

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

Новије вишепородично становање са целинама формираним од ортогонално постављених објеката

„Делови подручја XVIII (Лиман I и II), XVII (Лиман III и IV), V (Детелинара – стара), XI (Ново насеље), VII и VIII (Станично подручје) грађени су крајем педесетих, шездесетих и почетком седамдесетих година, углавном на слободном теренима, или уз радикалну реконструкцију затечене урбане матрице.

Осим реализованих целина, вишепородично становање са целинама формираним од ортогонално постављених блокова реализује се у делу подручја IV (део Југовићева).

Објекти су лоцирани на јавној заједничкој блоковској површини, постављени ортогонално, у одређеном ритму. Вишепородично становање у полуотвореним блоковима је са објектима постављеним тако да неке наговештавају, а затим у мањој или већој мери, постижу повратак ивичној - блоковској изградњи. Објекти су претежно великих и изузетно великих висина, са свим критеријумима који прате такав начин изградње.

Овај начин изградње, какрактеристичан за изградњу великих потеза, на слободним теренима, тешко је примењив у данашњим условима и ретко одговара садашњим потребама. Међутим, на овај начин неоспорно су формиране квалитетне стамбене зоне, са повољним односима урбанистичких показатеља, које треба сматрати завршеним целинама и новом изградњом не треба нарушавати основни концепт уређења."

Становање у деловима центра које је планирано на значајнијим саобраћајним правцима

„У свим целинама на важним правцима (Булевар ослобођења, Булевар цара Лазара, Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Руменачка улица и други) објекти се граде тако да се њихова функција и обликовање у потпуности подређују положају, те висином, правцем пружања и обликовањем формирају чврсту регулацију, па се на тај начин стварају линијски центри.

За сада у овим објектима, који простирањем и волуменом формирају правце на којима се налазе, преовлађују станови, док се ванстамбени садржаји налазе у њиховим приземљима или искључиво пословним објектима. Очекује се да се под утицајем тржишта ванстамбени садржаји повећавају на рачун станова."

Статус подручја становања са режимима уређења

„Подручја становања и подручја у којима становање није преовлађујућа намена добијају статус на основу кога се утврђују режими у Генералном урбанистичком плану и то:

- подручја са завршеним целинама;
- подручја перманентне реконструкције;
- подручја у којима су изражене екстремне вредности појединих показатеља (најчешће превелике густине насељености), као и морфолошки хетерогене целине;
- подручја на којима је неопходно спровести мере санације (бесправно запоседнути терени – локалитети Григовац, Каменичке ливаде, Ширине, Алибеговац);
- подручја проширења становања (изградња на слободним теренима Мишелука и Алибеговца, изградња на простору касарне на Југовићеву);

- угрожена подручја на којима су изграђени стамбени објекти (нестабилни терени и становање у непогодном природном и створеном окружењу)."

„На подручјима која се сматрају завршеним целинама не планирају се промене односно веће интервенције у простору. Развој ће ићи у правцу одржавања и унапређења квалитета коришћења изграђене структуре."

„За подручја са израженим екстремним густинама становања и морфолошки хетерогена подручја важи режим континуитета са важећом планском документацијом, с тим да треба инсистирати на чисто пословним објектима на прометним раскрсницама, када се планира висок степен искоришћености парцеле. Планске интервенције у циљу смањења густина и побољшавања услова становања треба да иду у правцу промене услова квалитета становања (посебни типови озелењавања, урбани џепови и сл.)."

Центри (општи и специјализовани)

„Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.

Општеградски центри

Зонски центри

„Развој постојећих зонских центара на Лиману, Детелинари и Новом насељу наставља се у раније дефинисаним оквирима, а према будућим потребама корисника."

„Значајан потенцијал за формирање зонског центра представља подручје Старе ранжирне станице уз Булевар Европе, као и подручје у приобаљу на левој обали Дунава (простору старог бродоградилишта и садашње касарне речне флотиле)."

Линијски центри

„Линијски центри по правилу планирају се на маркантним саобраћајним правцима. Правац развоја линијског центра Булевара ослобођења усмерен је према постављеним основама, са акцентом на завршетак започетих целина, у складу са до сада утврђеним планираним решењима. Поред Булевара ослобођења мрежу градских центара чине и Футошки и Темерински правац, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, Прерадовићева улица, као и сви остали краћи правци линијских центара у оквиру мањих целина, који ће током времена достићи планиране оквире дефинисане за ову намену."

Локални и дисперговани центри

„Локални и дисперговани центри планирају се унутар ширих подручја других намена ради побољшања квалитета стандарда основне функције (преовлађујуће намене). Предложена мрежа централних функција локалних и диспергованих центара у највећом мери базирана је на до сада постављеним основама."

Централне функције општег значаја

„Осим зона центара издвајају се и специфичне централне функције у оквиру других намена. Њих чине садржаји намењени органима управе, месним заједницама, органима полицијске управе и служби противпожарне заштите, које је осим на локалитетима који су утврђени мрежом, могуће лоцирати на скоро свим просторима намењеним општеградским центрима, и другим наменама према условима дефинисаним за конкретне локације, могућностима њихове реализације и конкретним потребама ових служби, односно њихових корисника (видети графички приказ број 10 „Мрежа објеката органа управе, полицијске управе и службе противпожарне заштите")."

Јавне службе

„Планирани капацитети јавних служби дефинисани су мрежама карактеристичним за области: предшколског, основношколског и средњошколског образовања, високошколског образовања и ученичког и студентског стандарда, културе, здравствене и социјалне заштите. Сви капацитети нормирани су на основу важећих стандарда у овој области и одговарајућег су просторног распореда који је дефинисан у складу са садашњим и будућим потребама корисника. Сви постојећи комплекси јавних служби се задржавају и могућа су њихова проширења у складу са нормативним вредностима које важе за конкретну област. Могуће је и дислоцирање постојећих комплекса у складу са потребама корисника.

Поред локација јавних служби које су предвиђене мрежама и представљају минимум потребних капацитета, у свим областима, а поготово у области образовања и здравства, присутан је значајан удео приватног сектора. Изградња објеката јавних служби које се остварују кроз партнерство приватног и друштвеног сектора или приватног сектора самостално, по правилу је изван утврђене мреже, а у складу са плановима детаљније разраде. Могућа је изградња објеката и комплекса јавних служби у оквиру компатибилних намена и ван утврђене мреже.

Основ за реализацију јавних служби је план детаљне регулације, план генералне регулације или урбанистички пројекат.

Позиције планираних комплекса утврђених мрежом могу се дислоцирати искључиво у оквиру подручја које опслужују, а у складу са плановима детаљније разраде."

Образовање

„Друштвена брига о деци условљава да се планира мрежа предшколских установа за 70 % обухвата деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију и 100 % деце узраста пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм). Удео деце овог узраста у укупном становништву износи око 10,5 %, те је у складу са тим потребно димензионисати потребне капацитете у плановима детаљније разраде. Како би се обезбедили ови капацитети, поред постојећих комплекса предшколских установа мрежом је утврђено 52 додатна локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 11 „Мрежа објеката предшколских установа“). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Салајке, Клисе, Адица, Новог насеља, Булевара ослобођења око Железничке станице, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентираног недостатка постојећих капацитета на овим просторима. Централна кухиња лоцирана је у оквиру радне зоне „Север II“.

Основне школе похађају сва деца добне групе од седам до 14 година, а оптимални капацитет основне школе је 700 до 800 ученика, са 24 учионице и 30 ученика у одељењу. Како би се обезбедили довољни капацитети за прелазак на рад основних школа у једној смени, поред постојећих комплекса, предложеном мрежом утврђено је додатних 26 локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 12 „Мрежа објеката основних школа“). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Клисе, Адица, Новог насеља, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентираног недостатка постојећих капацитета на овим просторима.

У циљу обезбеђења рада средњих школа у складу са одговарајућим нормативима, поред постојећих комплекса, мрежом је утврђено додатних шест локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (видети графички приказ број 13 „Мрежа објеката средњих школа“).”

„Додатне недостајуће капацитете ученичких и студентских домова могуће је лоцирати и у оквиру намена централних функција, вишепородичног становања и општестамбених зона.”

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.

Креативни дистрикт је зона комплекса објеката у намени пословања у домену креативних економија. Креативне економије подразумевају делатности из области: културе (музеји, позоришта, галерије и друго), пословања (различите врсте услуга, услуге из домена креативних индустрија, омладинско предузетништво), образовања, грађанског активизма, туризма и других комплементарних и пратећих делатности. Делатности везане за креативне индустрије обухватају и: продукцију из различитих области уметности, старе занате, услуге из области информисања, комуникација, рачунарског програмирања и других информатичких делатности, архитектонског пројектовања, научно-истраживачке делатности (из области културе и домена креативних индустрија), дизајн, мода и друго. Као пратеће намене, могу се планирати угоститељски и мањи хотелски/хотелски смештајни капацитети.

Осим Кинеске четврти, креативни дистрикти се могу планирати у другим деловима града, некадашњим касарнама и индустријским објектима, али и зонама и комплексима који су заштићени као споменици културе, који су најпогоднији за ову намену.

Културне станице су објекти у намени културе, образовања, градских центара, пословања и других намене за потребе локалне заједнице. Културне станице се пре свега оријентишу на локалну заједницу, а основне делатности обухватају културу, уметност, друштвени активизам, а могуће пратеће и допунске делатности су пословање и угоститељство. Културне станице се могу планирати у свим деловима града у складу са просторним могућностима. При избору локалитета, предност треба дати постојећим објектима, а пре свега објектима градитељског наслеђа, који су по правилу, од значаја за локалну заједницу."

Зеленило

„Значајнији зелени потези условљени су вегетацијом која прати обе обале Дунава и глобалном целином шума Фрушке горе. Повезаност појединих озелењених целина као и њихова компактност, чини основу функционалног зеленила у граду. Уравнотежена просторна подела на целој територији града, како по обиму тако и према категорији зелених површина, чини једну од битних компоненти поставке вегетације и њене функције.

Градски тргови и зелене површине, посебно веће зелене површине-паркови имају, поред осталог, изузетан значај за постизање разноликости и обликовања града у целини.

Генералним планом се зелене површине, посебно јавне зелене површине (градски паркови) задржавају без промена, а у новим деловима града се планирају нове парковске површине одговарајуће величине.

Континуитет зелених потеза леве обале на градској територији Новог Сада конципиран је у виду елиптичних потеза и међусобних веза (шире регулације саобраћајаница) и клинова који уводе зеленило са обале Дунава у градско ткиво. Спољни појас зеленила који се формира дуж граница грађевинског подручја је диференциран по својој структури и наменама (гробље, заштитно зеленило, рекреација

и др.). У њему ће се подићи висока вегетација у ширини од 100 до 500 m. На тај начин, постављен у континуитету, зелени заштитни појас, уз остало заступљено зеленило рубне зоне (канал, путеви, пољозаштитни појасеви и сл.) обезбеђује своју функцију, уз најрационалније коришћење пољопривредног земљишта."

„Зелени коридори чине основу зеленог система града, па се морају резервисати простори за подизање нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила.

Генерални концепт озелењавања Града базира се на константном повећавању зеленог фонда тако да се до краја планског хоризонта изврши повећање површине урбаног зеленила за 10 % у односу на проценат постојећег зеленила које се плановима задржава, а које је дефинисано катастром зелених површина."

Категоризација зелених површина

„Категорије зелених површина су:

- градско зеленило – паркови, скверови, зеленило улица, зеленило стамбених блокова, зеленило у оквиру других намена и заштитни зелени појасеви у градском ткиву, зеленило у оквиру намене породичног становања;
- приградско зеленило – заштитни појасеви и парк-шуме, места за разоноду и активну рекреацију уз границу грађевинског подручја."

Паркови

„Парк је зелена површина најчешће већа од 1 ha, намењена за јавно коришћење, која се уређује, опрема и одржава у циљу заштите животне средине, унапређења слике града, рекреације и остваривања културних и образовних функција парковских садржаја.

На основу величине, стила и времена настанка могуће је издвојити више типова паркова:

- централни градски парк,
- зонски парк,
- парк суседства,
- паркови у приобаљу Дунава,
- паркови специфичне намене,
- тематски паркови,
- спортски паркови,
- парк-шуме."

Зонски парк

„Зонски паркови се подижу у склопу појединих урбанистичких зона и више су локалног (везани за зону) него опште градског карактера. Пошто зонски паркови учествују у хомогенизацији и правилном распореду зеленила у граду, њихово ширење треба да је приоритетно."

Парк код старе ложионице - Парковска површина, површине око 5,00 ha наслања се на простор који представља вредно индустријско наслеђе Града Новог Сада – стара ложионица. Цео простор се данас налази под заштитом Завода за заштиту споменика културе града Новог Сада.

Парк суседства

„Паркови суседства представљају категорије парковских површина које су најмање заступљене на територији града. Са друге стране величина и функција одређује их као веома битне јер су у непосредном окружењу корисника.

Планира се низ мањих уређених парковских површина, категорије паркова суседства, за кориснике из стамбених блокова Новог насеља, Лимана, Детелинаре, Адица, Телепа, Клисе, Слане баре, Ротквариje, Салајке, Подбаре, Петроварадина, Мишелука и Сремске Каменице."

Парк на Новом насељу (Бистрици) - Нови пејзажни парк северно од Ранжирне станице и Улице Радомира Радујкова Раше, заузима површину од 3,50 ha. Садржаји унутар парковски уређеног простора су зона пешачких комуникација, платои и проширења, посластичарница, јавни тоалет, рекреативни терени и дечја игралишта.

Скверови

„Под појмом сквера обухваћене су зелене површине које се налазе у изграђеном градском ткиву, величине испод 1 ха и користе се за пешачки транзит, краткотрајан одмор и игру (Трг мира код Алмашког гробља, Трг 7. јули, Трг царице Милице, Трг код лиманске пијаце, Трг код бензинске пумпе у Улици Максима Горког, Трг Коменског, Трг 1. маја, Трг галерија, Трг Католичка порта, Трг младенаца, Трг незнаног јунака, Трг Републике, Трг Саве Вукосављева и др.).

Разликује се више типова скверова: сквер у административно-пословном центру града, сквер испред јавних објеката, сквер у стамбеним блоковима, сквер у оквиру саобраћајница и др.

У односу на начин озелењавања могу да буду: партерног типа (травњаци, цветњаци), полуотворени (партерни простори са садницама дрвећа и жбуња) и затворени (где преовлађују високо дрвеће и шибље).

Уређење слободних површина (тргови, скверови, урбани џепови и сл.), треба да се базира на поставци декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара."

Зеленило улица

„На територији града постоје различити типови дрвореда: по положају (једнострани, двострани, дрвореди средином саобраћајнице), по структури (једноредни, дворедни и вишередни), по броју врста у дрвореду (хомогени и хетерогени), по композицији (дрвореди са травнатим површинама и другим биљним елементима).

Примарне саобраћајнице са четвороредним дрворедима и пратећим зеленилом (травњак, шибље) остариће повезивање зеленила града у систем. Секундарне саобраћајнице (сем у неким деловима старог центра) у својим попречним профилима садржаће обостране дрвореде. Све површине мирујућег саобраћаја треба да садрже високо зеленило.

Озелењени простори испред карактеристичних објеката, шири простори око вишепородичног становања као и мале предбаште стамбених објеката допуњују улично зеленило. Скверови, раскрснице, саобраћајне петље, места су декоративног и функционалног обликовања.

Постојеће дрвореде треба задржати уз постепену замену дотрајалих стабала.

Од посебног значаја је линијско зеленило саобраћајница, а посебно оних које воде ка Дунаву, јер имају функцију повезивања центра града са обалом. Најзначајнији коридори су: четворореди дрворед липа на Булевару Михајла Пупина, дрворед на Булевару ослобођења, у Улици Максима Горког, на Булевару цара Лазара, на Футошком путу, дрворед копривића у Радничкој улици који у поступку за проглашење за природно добро и Алеја Мике Антића паралелно са Булеваром цара Лазара. Од великог значаја су вишередни дрвореди на Булевару војводе Степе, нови дрворед на Булевару Европе и нови дрворед на Булевару патријарха Павла."

Зеленило стамбених блокова

„То су зелене површине подигнуте непосредно око стамбених објеката или јавних зграда које са њима композиционо чине једну целину.

Задатак ове категорије је да колико је могуће осигура амбијент зеленила, који је веома потребан колико са естетске толико и са биолошке стране.

Унутар стамбених блокова ће се подизати повезане зелене површине у циљу заштите становања од саобраћаја и других утицаја.

Дворишта затворених блокова треба решавати формирањем целина, ако је могуће што већих површина.

Простор унутар блока треба оплеменити зеленилом које поред естетских има изражене и друге функције: социјалне, заштитне, здравствене, рекреационе и др.

На крајњим етажама планираних подземним гаражама, обавезна је примена полуинтензивних или интензивних зелених кровних вртова, а на планираним објектима вишепородичног становања примена екстензивних зелених кровова."

Зеленило у оквиру других намена

Школске и предшколске установе

„При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и фискултурно-рекреативну.

Зелени заштитни појас ободом комплекса треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних

саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. Постојеће школске комплексе уредити на основу елемената предложеног решења, у складу са просторним могућностима.

Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено-хигијенске услове. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима."

Зеленило градских центара

Општеградски центри

„Озелењавање простора општеградских центара базира се на формирању пејзажно уређених зелених површина, са парковским елементима.

На крајњим етажама планираних подземних гаража, обавезна је примена полуинтензивних или интензивних зелених кровних вртова, а на планираним објектима примена екстензивних зелених кровова."

Зелени коридори

„Под зеленим коридорима означене су шире траке зеленила, које у систему зелених површина града треба да обезбеде повезивање зелених површина. Зелени коридори могу да садрже пешачке и бициклистичке стазе са пратећом опремом и објектима.

У зависности од положаја и степена уређености, зелени коридори играју значајну улогу у активној и пасивној рекреацији становништва. Пружајући могућност кретања животињских врста, зелени коридор игра значајну улогу у очувању биодиверзитета града.

Зелене коридоре могуће је поставити дуж одсека и обала Дунава, дуж саобраћајница, дуж малих градских водотока, основна каналска мрежа хидросистема Дунав–Тиса–Дунав и фрушкогорски потоци (Шандоровац, Каменарски, Каменички, Новоселски, Роков и Селиште).

Будућа мрежа пешачких и бициклистичких стаза треба да користи постојеће као и планиране зелене коридоре.

У оквиру рубног зеленила, потребно је вредновати све врсте шумских састојина и засада и уместо садашње производне и заштитне намене тамо где је могуће преоријентисати их у парк-шуме рекреативне намене."

Комунални објекти и површине

„Комунални објекти и површине обухватају садржаје од општег интереса и то: гробља, површине за хидротехничке захвате, прераду отпадних вода, депоније

комуналног отпада и остале комуналне површине, као и купалишта. Површине за хидротехничке захвате и прераду отпадних вода обрађене су у делу водне инфраструктуре. Намена осталих комуналних површина, између осталог, обухвата просторе у функцији примарне енергетске инфраструктуре (ТЕ-ТО, комплекси ТС и разводних постројења) који су обрађени у оквиру енергетске инфраструктуре, и просторе за комунална предузећа."

Правила обликовања простора

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. Објекти великих висина који се планирају на специфичним локацијама битно утичу на формирање идентитета града (Булевар Европе, Булевар патријарха Павла и друге). Они, међутим, не смеју да угрозе постојеће визуре и репере у непосредном окружењу."

Повезивање простора

„Лепо уређени јавни простори у систему густо изграђених урбаних блокова веома доприносе квалитету простора. Из тог разлога, њихово повезивање у мрежу од великог је значаја за обликовање града. Повезивање појединачних простора на нивоу целог града, јавне просторе би учиниле погоднијим за свакодневни живот, а простор града атрактивнијим и боље уређеним, што је значајно за развој идентитета града у целини."

Правила спровођења

Зоне завршених целина

„Зоне завршених целина су они делови града чија је урбанистичко-архитектонска реализација и обликовање завршено. Основна смерница за нове интервенције је просторно усклађивање и квалитетно уклапање са постојећим начином и правилима изградње и подизање општег квалитета јавних простора.

Од посебног су значаја вредне просторне целине: насеља слободностојећих објеката вишепородичног становања (Лимани, Ново насеље, Стара Детелинара, Блок VIII у Петроварадину и друге), зоне традиционалног породичног становања (Адамовићево насеље, делови Телепа, Подбаре, Салајке, Петроварадина, Сремске Каменице и друге појединачне зоне) и посебне просторне целине (Ранжирна станица, комплекси индустријског наслеђа, старе касарне и војни објекти и друго). Наведене

целине карактеришу традиционално најквалитетнији простори и објекти Новог Сада, Петроварадина и Сремске Каменице.

За све зоне је карактеристично да имају препознатљиву урбанистичко-архитектонску структуру, па је даљом планском разрадом обавезно очување просторних карактеристика и квалитета амбијената по принципу хармонизације – уклапања у затечено урбано ткиво. Пажљиво дефинисаним условима уређења и грађења допринеће се очувању и унапређење достигнутог степена квалитета ових простора."

Зоне планиране изградње

„Зоне планиране изградње обухватају, по правилу, велике просторне комплексе планиране за изградњу нових насеља разноврсних намена (Касарна „Мајевица", Мишелук, део Транџамента, северни део правца Булевара Европе и друге).

Основни циљ обликовања ових зона је утврђивање нових правила за реализацију и допринос нових обликовних квалитета целокупном изгледу града.

Обликовањем ових зона треба да се обезбеди њихова јединственост и препознатљивост просторно заокружене целине. Иако је доминанта намена становања са пратећим пословањем и централним функцијама, нове зоне могу бити намењене нестамбеним делатностима (пословању, трговини и друго). За зоне на периферији равничарског дела града (потес Булевара Европе) не ограничава се максимална спратност објеката, уз задовољење неопходних техничких и других услова (обезбеђење паркинг-места).

При дефинисању параметара за обликовање простора и изградњу објеката неопходно је:

- формирати просторну матрицу која ће обезбедити умерену изграђеност простора, избалансиран однос изграђеног и неизграђеног, задовољавајући однос површина јавних и осталих намена, умерене индексе заузетости и изграђености са минимално 30 % зелених површина;
- дефинисати централну зону насеља са преовлађујућим централним функцијама и нестамбеним садржајима;
- обавезно планирање просторних и висинских акцената;
- комбиновање различитих типологија објеката у циљу формирања разноврсних, али складних целина.

На атрактивнијим деловима зона, посебно на сремској страни града, планирају се објекти вишег стандарда становања, и мањих густина."

Оквирне границе простора за даљу планску разраду

„Даља планска разраде Генералног урбанистичког плана реализоваће се кроз планове генералне регулације, односно њима ће се утврђивати обавеза израде планова детаљне регулације, уколико је потребна детаљнија разрада."

Други елементи од значаја за даљу планску разраду

Центри

Општеградски центри

„Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

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

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

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75%, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или

највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.

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

Јавне службе

„При изради планова детаљније разраде правила грађења у области јавних служби потребно је ускладити са важећим нормативима, како би се достигао потребан квалитет приликом коришћења комплекса ове намене. У том смислу су за све области дефинисани урбанистички параметри и нормативи, који су упућујући за одређивање потребних површина објеката и комплекса."

Образовање

„У области образовања дефинисане су следеће норме, односно параметри:

Максимална спратност објеката у области образовања дефинисана је на следећи начин:

- предшколске установе П+1 (изузетно П+2 у општеградском центру, на просторима већих густина и у оквиру наслеђених урбаних структура),
- основне школе П+2 и
- средње школе П+2, уз могуће одступање од једне етаже у сутерену, уз услов да та етажа буде пројектована искључиво за пратеће садржаје, а не за боравак деце и наставног особља.

Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 10,5 % а деце основношколског узраста око 10 %. Максимални индекс заузетости за комплексе предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи око 40 % за планиране, односно око 50 % за постојеће комплексе.

Табела број 13: Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		**Радијус (m)**	**Површина објекта по детету (m^2)**	**Површина комплекса по детету (m^2)**
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	6,5	15–25

Табела број 14: Нормиране вредности за основне школе

Површина објекта по ученику (m^2)	**Површина комплекса по ученику (m^2)**	**Радијус (m)**
7,5	25	650

Табела број 15: Нормиране вредности за средње школе

Површина објекта по ученику (m^2)	Површина комплекса по ученику (m^2)
7,5	25

Подручна основна школа се организује на 2–3,5 хиљаде становника, потпуна основна школа на 3–10 хиљада становника. Утврђена је и обавеза организованог превоза (школски аутобус) за растојања преко 1.500 m. Оптимална величина основне школе је 700–800 ученика, односно 24 одељења. Најмања површина подручне основне школе износи 0,5 ha а потпуне основне школе 1 ha.

Урбанистички параметри за изградњу и доградњу објеката високошколског образовања биће дефинисани плановима детаљније разраде у складу са просторним могућностима конкретне локације.

У области ученичког и студентског стандарда дефинисани су следећи просторни нормативи:

- за ученичке и студентске домове 10–12 m^2 нето развијене грађевинске површине објекта по ученику и 15–18 m^2 површине комплекса по ученику,
- минималан број корисника по ученичком дому је 50, а студентском 100 (10 % мора бити прилагођено коришћењу за особе са инвалидитетом),
- исхрана корисника мора бити регулисана у самом објекту или у другом објекту одговарајуће намене на максималној удаљности до 500 m,
- за објекте веће спратности од П+3, обавезна је уградња лифта.

Препоручује се максимална спратност ученичких домова до П+3, студентских домова до П+5, а индекс заузетости до 40 %. Урбанистички параметри у области ученичког и студентског стандарда дефинисаће се плановима детаљније разраде, према просторним условима конкретне локације, односно у складу са преовлађујућом наменом простора."

Култура

„С обзиром да су садржаји културе најчешће планирани у оквиру намене општеградских центара, у области културе дефинисани су усмеравајући урбанистички параметри.

У области културе утврђене су и следеће норме:

Табела број 16: Радијуси опслуживања централних садржаја

редни број	врста садржаја	радијус у m
1.	сала за скупове	400–600
2.	библиотеке за одрасле	800–1000
3.	библиотеке за омладину	600–800
4.	библиотеке за децу	400–600
5.	клуб (дом) за омладину	600–800
6.	клуб (дом) за децу	400–600

Табела број 17: Приказ норматива за димензионисање објеката за организације из области културе

	минимална бруто површина на 1.000 становника (m^2)
музеји и галерије	26,5
библиотеке	28,0
архив	24,5
биоскопи	10,0
концертне дворане	10,0
позориште	12,5
укупно за културу:	111,5

Спорт и рекреација

Школски објекти

„Део школе, односно факултета, намењен за остваривање наставног плана и програма физичког васпитања ученика, односно студената има функцију спортског објекта.

Школски комплекси по правилу садрже сале за школски спорт, вежбалишта на отвореном са атлетским вежбалиштима и спортским теренима.

Услови за објекте и просторе за остваривање наставног програма из физичког васпитања дефинишу се одговарајућим правилницима из области образовања.

Стање вежбалишта и блока просторија за физичко васпитање треба побољшати, реконструкцијом постојећих капацитета и изградњом нових, у установама које немају ове садржаје или нису у складу са стандардима. Уколико постоје просторне могућности, препоручује се изградња базена."

Површине за спорт и рекреацију у другим наменама

„Омогућава се изградња спортских терена у свим деловима града у другим наменама и то: у зонама становања, општеградског центра, пословања на улазним правцима, па и деловима радних зона."

Становање

„Спортско-рекреативни садржаји локалног нивоа представљају пратеће садржаје функције становања, и служе, пре свега, задовољавању потреба становништва из непосредног окружења, на нивоу блока.

Постојеће спортске терене и игралишта за децу у зонама старијег вишепородичног становања треба обновити и допунити новим садржајима. Неопходно је планирање и извођење нових у свим деловима града.

Стазе, одморишта као и дечија и спортска игралишта треба реконструисати, а поједине од ових елемената и преобликовати како би у потпуности испунили своју улогу. Дозвољено је и пожељно постављање нових рекреативних и релаксационих елемената унутар стамбених блокова (монтажних спортских реквизита, дечијих игралишта, итд.), без могућности изградње објеката или фиксног наткривања за новоформиране садржаје. Приликом постављања нових партерних елемената мора се водити рачуна о постојећем блоковском зеленилу, пешачкој комуникацији и блоковским паркинзима. Поплочане површине дечијих игралишта морају се физички раздвојити од других намена (паркинг-простори, приступне саобраћајнице, итд.) континуираним низом садница.

Терени за мале спортове и објекти за рекреацију на нивоу блока планирају се према следећим нормативима:

- потребна површина 5 m²/становнику
- сале за рекреацију 0,8 m²/становнику или 10 m²/кориснику.

У пратеће садржаје вишепородичног становања убрајају се и дечија игралишта и спортске површине. Преглед минималних стандарда, који су дати у виду препоруке, приказан је у табели.

Табела број 22: Преглед минималних стандарда

назив површине	**максимално удаљење (m)**	**минимална потребна површина (m²/становнику)**
игралишта за децу до 3 до 6 година	50–300	0,40
игралишта за децу до 6 до 11 година	50–500	0,60
игралишта и спортске површине за децу до 11 до 14 година	100–1.000	1,00
игралишта и спортске површине за децу изнад 14 година	1.000–1.500	4

При планирању игралишта за децу 1–3 године и 3–6 година старости утврђују се следеће смернице:

- игралишта могу да се лоцирају у сваком блоку на удаљености 30–50 m од објекта становања (за децу до 3 године) и 50–100 m (за децу до 6 година)
- капацитет деце је 15–20 (за децу до 3 године) и 30–50 (за децу до 6 година)
- потребна површина је: 2 m² по детету или 0,15 m² по становнику (за децу до 3 године), односно 5 m² по детету или 0,5 m² по становнику за децу до 6 година.

За спортске стадионе – игралишта треба обезбедити следеће површине, у зависности од капацитета:

- површина терена 2 m²/кориснику.
- 1,5 m²/седишту."

Пословање и градски центри

„Садржаји из области спорта и рекреације могу се планирати и у зонама општеградског центра, пословања на улазним правцима, па и деловима радних зона. Као изузетно повољне локације издвајају се пословни блокови уз Булевар Европе, у делу радне зоне „Запад", Новог насеља и Телепа.

У пословним објектима се могу планирати простори за бављење спортским активностима које захтевају мање површине, као што су фитнес-клубови, сале за борилачке спортове, ритмичку и спортску гимнастику, сале за стони тенис, куглане, чак и стрељане.

Могућа је и промена намене и коришћење објеката индустријске архитектуре за спорт и рекреацију. На тај начин би се могли створити простори за борилачке спортове, гимнастичке сале, сале за стони тенис, тенис, бадминтон, куглање, и сл. У напуштеним индустријским објектима би се могли створити услови и за бављење екстремним спортовима, као што су: полигони за скејт борд и ролере, пејнтбол, спортско пењање на вештачкој стени, и сл."

Зеленило

„Код израде детаљније планске документације концепт уређивања заснива се на:

- задржавању и очувању постојећих површина и вегетације, чиме би се формирао систем зеленила обезбеђен одговарајућим мерама неге и заштите,
- поштовању просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног генералним планом,
- планирању и уређивању зелених површина у свим зонама кроз израду планова детаљније разраде,
- изградњи и уређењу зелених површина које морају да буде у складу са урбанистичко-архитектонским решењима зона, блокова, улица и амбијената, односно зеленило осим основне заштитне улоге мора да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура итд.),
- формирању заштитног зеленила у оквиру јавних површина у регулационој ширини саобраћајница и у железничким коридорима поштујући прописане удаљености линијског зеленила ради неометаног одвијања саобраћаја,
- избор садног материјала треба спровести претежно аутохтоним и неинвазивним врстама адаптираним на владајуће климатске и педолошке услове; учешће лишћарских у односу на четинарске врсте треба да је доминантније, као и однос према осталом растињу (жбунасте врсте, пузавице, цвеће),
- због промењених климатских услова (дуга сушна лета и благе зиме), потреба за заливњем је све већа; због тога је неопходна примена одговарајућег система за заливање, који ће у сваком моменту обезбедити довољну количину воде, потребну за неговање зелених површина, дрвећа, шибља, цвећа и травњака.

Нормативи за одређене категорије зелених површина износе (зеленило – величина – максимална удаљеност):

- централни градски парк – до 100 ha – 4 km;
- парк стамбене зоне (зонски парк) – до 15ha – 1,5 km;
- зеленило стамбене зоне (парк суседства) – од 1 ha – 0,5 km;
- рекреациона зона – 100 и више ha – 6 km.

Код подизања нових паркова важе следећи услови:

- најмање 70 % површина намењених парку треба да буде под зеленилом;
- обезбедити минимално 50 % површине парка под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи);

Садржаји треба да буду концентрисани (зонирање парка):

- миран одмор и шетња око 60 %
- спорт око 10 %
- дечија игралишта 15 %
- економски део 5 %
- простори рекреације и забаве 10 %.

(Однос може да се мења у зависности од величине парка.)

У укупном билансу територије парка стазе заузимају 5–20 % од укупне површине (главна алеја, шеталишта или променаде, стаза за кружну шетњу, другостепене стазе). Све стазе морају бити од природних материјала (ситна утабана ризла, природни камен и сл.)

- планирати водене површине (вештачка језера, фонтане);
- планирати места за постављање споменика;
- када је површина парка већа од 2 ha, могу се планирати објекти, при чему сви планирани објекти заједно не смеју да заузимају више од 2 % укупне површине парка.

У парку могу да буду подигнути следећи објекти: угоститељски са отвореним баштама, објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације и инфраструктурни објекти само у функцији парка (од општег интереса утврђени на основу закона).

Код реконструкције паркова важе следећи услови:

- сачувати парк у постојећим границама;
- уклонити привремене објекте;
- изградња нових објеката није дозвољена;
- реконструисати парк у стилу у којем је подигнут.

У постојећим парковима дозвољени су следећи радови: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, споменика, подизање фонтана, реконструкција и

поправка разних објеката и дечјих игралишта, ограђивање парка. Паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање."

„Скверове треба формирати у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређивањем неуређених простора града, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова града.

Код подизања нових скверова важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе и платои могу да заузимају до 35 % површине сквера,
- објекти могу да заузму до 5 % површине сквера,
- планирати дечја игралишта сагласно типу сквера,
- планирати учешће цветних површина
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера,
- обезбедити минимално 50 % површине сквера под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи).
- избор материјала и композиција застора треба да буду репрезентативни.

„Услови за формирање уличног зеленила су:

- ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара је минимално 1,5 m.
- на местима где није планирана зелена (травната) трака, стабла садити у отворе пречника 1,5 m, са заштитном решетком (розетом,)
- растојање стабала од објеката би требало да буде од 4–7 m у зависности од избора врста,
- код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица као и да се не сме смањити саобраћајна прегледност,
- растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте 5–15 m,
- при избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове),
- потребно је користити квалитетне дрворедне саднице старости најмање 10–15 година,
- од укупне површине под саобраћајницама, око 30 % треба да је под зеленилом,
- садња стабла у оквиру паркинга - иза сваког червртог паркинг-места оставити простор за дрво."

„Код подизања нових дрвореда:

- садњу спровести према садржају попречног профила улице,
- садњу ускладити са оријентацијом улице и колским улазима,
- избор врста прилагодити висини зграда,
- сагледати могућност садње у једносмерним улицама,

- сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама,
- сагледати могућност формирања травних површина са дрворедима."

„У оквиру ових зелених површина потребно је планирати дечија игралишта, терене за рекреацију и такозване зелене мини оазе. Приликом озелењавања дечијих игралишта треба имати у виду да се користи биљни материјал који нема бодљикава својства и нема отровне делове (плод, лист, итд.), а подлога би требало да је травната, или од материјала одређених према прописаним стандардима (тартан и сл.).

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара је 1:3.

Избор врста дрвећа и грмља извршити у зависности од сваке појединачне локације, водећи рачуна о функцијама које има ово зеленило.

Постојеће блоковско зеленило потребно је реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања средњих густина треба да је минимално 30 %. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

У оквиру слободних и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 60 % (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа);

Садржаји треба да буду тематски концентрисани и да задовоље све старосне групе, при чему треба водити рачуна о величини зелене површине и просторној повезаности појединих делова."

„Нормативи и параметри везани за озелењавање утврђени планом који је основ за реализацију, треба да су обавезан садржај урбанистичких услова.

Зелене површине у оквиру општеградских центара треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле. У оквиру планираних зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора.

Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора.

Уколико се на датом простору планирају подземне гараже, обавезна је примена озелењих кровних вртова, а детаљни параметри за формирање истих биће дефинисани у плановима нижег реда, а који су основ за реализацију одређеног простора.

У оквиру комплекса школских и предшколских установа, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају минимум 40 % површине комплекса.

У оквиру планираног дворишта за одмор и рекреацију предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 50 % укупне површине отвореног простора за конкретно подручје (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа).

Са унутрашње стране обода парцеле формирати заштитни зелени појас од дрвенастих и жбунастих врста.

Садни материјал треба да има високе биолошке и декоративне вредности, при чему се не смеју користити токсичне и алергогене биљне врсте, врсте са бодљама и отровним плодовима, медоносне врсте и сл., које због својих карактеристика, могу да изазову нежељене ефекте.

Постављене справе на дечијим игралиштима (пењалице, њихалице, клацкалице, провлачнице, вртешке, кућице и др.) треба да задовоље потребе за свим физичким активностима деце одређеног узраста, као и да развијају машту и подстичу креативност."

„Код подизања нових зелених коридора важе следећи услови:

- код вишенаменског коришћења зеленог коридора избор врста и начин садње прилагодити примарној намени (заштитни појасеви, заштитне шуме, паркови и др.),
- у зависности од величине простора дозвољена је изградња садржаја за рекреацију.

У новим зеленим коридорима дозвољена је:

- садња зеленила,
- провлачење пешачких и бициклистичких стаза,
- подизање пратећих објеката (места за одмор, угоститељских објеката, настрешница и др.) на површини до 5 % површине коридора,
- изградња ретензија,
- подизање паркова и специфичних зелених површина,
- расадници."

Савремени типови озелењавања (могућа техничка решења за озелењавање)

„Привремени садржаји и мобилно зеленило решења су за изграђене зоне у оквиру којих није могућа друга интервенција односно не постоје услови за веће радове на садњи зеленила.

Фасадни вртови јесу најмање могуће интервенције у оквиру уличних профила где се техничким решењем остављају отвори у поплочавању уз фасаде објеката.

Зелени кровови јесу често пракса великих градова на нивоу комплекса стамбених блокова али често и индустријских, пословних и објеката јавних гаража где се применом утиче на температуру у објектима или често користи вода скупљањем атмосферских падавина. Осим еколошког значаја честа примена јесте у изграђеним зонама дефицитарним другим типовима озелењавања.

За екстензивне зелене кровове (кровни вртови) није потребна велика висина супстрата, понекад је довољно свега пар центиметара посебне смесе хумуса и хидроскопних материјала (експандирана глина, перлит и сл.) да би на таквом крову

расле одређене биљне врсте. Висина супстрата за већину трава, седума, маховина, цветница и неких мањих грмова не прелази 18–20 cm.

Интензивни зелени кровови (кровни вртови) представљају својеврсни урбани парк. То је систем озелењавања кровова чије је коришћење интензивно и неограничено, практично реч је о парковској површини. Ово је могуће због велике дебљине супстрата која може бити и преко 60 cm, а на подземним гаражама > 100 cm (планирати високо растиње изнад планираних стубова подземне гараже, које ће бити сађено у бетонске касете).

Овај тип зелених површина предлаже се, нарочито, на постојећим објектима у зонама дефицитарним са зеленим површинама, као и на изграђеним локацијама где није могуће реализовати зелену површину на терену."

3.4. Друга документација од значаја за израду Плана

Осталу документацију од значаја за израду Плана, поред Генералног урбанистичког плана, чине:

- претходна планска документација (важећи планови генералне и детаљне регулације), потврђени урбанистички пројекти, планови у поступку доношења, студије и анализе релевантне за обухваћени простор, и
- достављени услови ималаца јавних овлашћења.

Планski и урбанистичко-технички документи од значаја за простор који ће се обухватити Планом су:

- План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени 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, 42/22 и 10/24 – др. план, 50/24, 36/25 – др. план и 55/25),
- План генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/12, 38/18, 39/18 - исправка, 60/20, 25/21, 16/22 – др. план, 10/24 – др. план и 36/25),
- План генералне регулације блокова уз Булевар Европе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", број 16/22),
- План детаљне регулације Новог насеља у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", број 52/21),
- План детаљне регулације старе ложионице у Новом Саду (у поступку доношења),
- План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5"- ТС „Нови Сад 7" („Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/12, 38/18, 39/18 - исправка, 60/20, 25/21, 16/22 – др. план, 10/24 – др. план и 36/25),
- Урбанистички пројекат Парка северно од Ранжирне станице и Улице Радомира Раше Радујкова у Новом Саду, и

- Урбанистички пројекат за изградњу стамбено-пословног комплекса на к. п. бр. 5845/3 КО Нови Сад I у Новом Саду.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Западни део обухваћеног подручја је великим делом намењен вишепородичном становању, спратности од П+3 до П+7+Пк, у полуотвореним и, мањим делом, затвореним блоковима, са објектима изграђеним у оквиру заједничких блоковских површина са блоковским саобраћајницама, паркинг просторима, блоковским зеленилом, дечијим игралиштима и уређеним просторима за одмор и рекреацију, као и јавним склоништима. Изузетак представља блок изграђен између улица: Радомира Раше Радујкова, Ђорђа Никшића Јохана и Милана Јешића Ибре, где се вишепородични објекат налази на сопственој парцели.

Предшколска установа је изведена између улица Стојана Новаковића и Милана Јешића Ибре.

Северно од Булевара војводе Степе, у зони општеградског центра, реализован је пословни објекат из области терцијарног сектора (трговина на велико и мало).

У регулацији Булевара војводе Степе, са обе стране, налазе се станице за снабдевање горивом.

Нови пејзажни парк је изведен уз Улицу Милана Јешића Ибре на површини око 3,50 ha. Садржаји унутар парковски уређеног простора су: зона пешачких комуникација, платои и проширења, посластичарница, јавни тоалет, рекреативни терени и дечја игралишта.

У оквиру зелене површине на углу Булевара Слободана Јовановића и Улице Радомира Раше Радујкова налази се верски објекат, Српски православни храм преноса моштију Светог Саве.

На углу улица Бранислава Бороте и Симеона Пишчевића налази се уређена јавна површина – трг, са поплочаним у озелењеним површинама и дечијим игралиштима и спортским теренима.

Северно од Булевара војводе Степе налази се и трансформаторска станица (ТС) Нови Сад 5 110/20 kV.

Простор западно од Булевара Европе заузима постојеће железничко подручје, где се налазе објекти који припадају Станичном комплексу „Нови Сад - Теретна", који су били у функцији одвијања железничког саобраћаја, односно у функцији технолошких процеса за одржавање железничких вучних возила (одржавање, дневни преглед и слично). У јужном делу овог простора груписани су стамбени објекти, породични и вишепородични, међу којима и четири објекта који представљају зачетак Железничке колоније. Паралелно са Булеваром Европе пружа се једноколосечна железничка пруга Нови Сад – Нови Сад Ложионица.

Комплекс старе ранжирне станице је због својих изузетних историјских, архитектонских, урбанистичких, културних и индустријско-техничких вредности, евидентиран као целина од значаја за градитељско наслеђе - „Целина Ложионица са окретницом", а уживао је претходну заштиту.

С обзиром да је реч о завршеној целини и скоро потпуно изграђеном простору, само мали део обухвата чини неизграђено и неуређено грађевинско земљиште, и то уз улице Симеона Пишчевића и Милана Јешића Ибре. Јужно од предшколске установе, уз Улицу Радомира Раше Радујкова, на простору резервисаном за средњу школу, без одобрења су изведени привремени објекти: балон сала, спортски терени (тениски терени и терени за мали фудбал) и аутоперионица.

4.2. Оцена стања зеленила

Постојећи зелени фонд на обухваћеном простору чини улично зеленило, зеленило у оквиру заједничких блоковских површина у блоковима вишепородичног становања, зеленило око верског објекта, парковска површина и неуређене зелене површине уз Булевар Европе.

Вишеструки дрвореди формирани су уз Булевар Европе и Булевар војводе Степе, док су у улицама ужих профила, формирани једноструки дрвореди од високе лишћарске вегетације.

Богат зелени фонд чини високо зеленило у блоковима вишепородичног становања. Поред високе лишћарске вегетације, у овим блоковима евидентирана је и жбунаста вегетација.

Око верског објекта формиране су веће травнате површине са солитерним стаблима високих лишћара. Прилаз верском објекту, наглашен је низовима средње високе, декоративне лишарске вегетације кугластих форми.

Дуж источне границе обухваћеног простора, уз Булевар Европе, формирана је нова парковска површина, нови парк на Новом Насељу са богатим вишеспратним зеленилом. Парк је опремљен пешачким комуникацијама и урбаним моблијаром, као и другим садржајима попут дечијих игралишта, теретане на отвореном, простора за истрчавање паса и др.

Површине око објеката у оквиру комплекса „Целина Ложионица са окретницом" представљају неуређене зелене површине са самониклом жбунастом и високом вегетацијом распоређеном у веће или мање групације. Широке травнате површине са солитерним стаблима лишћара пружају се уз Булевар Европе.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје које ће се обухватити Планом налази се у западном делу града Новог Сада и окружено је:

- Државним путем IB реда број 12 (у даљем тексту: Булевар војводе Степе) са северне стране;

- Булеваром Слободана Јовановића са западне стране, и
- Булеваром Европе са источне стране.

Булевар Европе и Улица Радомира Раше Радујкова имају категорију градске магистрале, док Булевар Слободана Јовановића има категорију Главне градске саобраћајнице. Горе наведене саобраћајнице у оквиру својих попречних профила, изузев коловоза и тротоара, имају изграђене бициклистичке стазе.

Осталу саобраћајну мрежу на обухваћеном простору чине постојеће секундарне и стамбене улице. Дуж ових улица изграђени су коловози, тротоари и улични паркинзи, док бициклистичке стазе не постоје.

Паркирање возила обезбеђено је на уличним паркинзима и на индивидуалним парцелама.

На Булевару војводе Степе постоје изграђене две станице за снабдевање горивом.

Предметни простор је добро повезан линијама ЈГСП-а са остатком града. Јавни градски превоз путника одвија се следећим на саобраћајницама:

- Булеваром војводе Степе,
- Булеваром Слободана Јовановића,
- Улицом Радомира Раше Радујкова, и
- Булеваром Европе.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом врши се преко постојеће водоводне мреже која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа изграђена је на Булевару Војводе Степе, Булевару Слободана Јовановића, Булевару Европе и продужетку Булевара Јована Дучића, са профилима од Ø 150 mm до Ø 250 mm.

У готово свим осталим постојећим улицама изграђена је секундарна водоводна мрежа.

Постојећа водоводна мрежа својим капацитетом задовољава потребе за водом корисника простора, а и знатно ширег подручја имајући у виду да се ради о примарним цевоводима, и представља добру основу за даље ширење мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода врши се преко заједничке канализационе мреже, а све у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Колекторски правац изграђен је у продужетку Булевара Јована Дучића.

Примарна канализациона мрежа изграђена је на Булевару Војводе Степе, Булевару Европе, Булевару Слободана Јовановића.

У готово свим осталим улицама постоји секундарна канализациона мрежа профила од Ø 250 до Ø 600 mm.

Изграђена канализациона мрежа својим капацитетом задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода и представља добру основу за даље ширење мреже.

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На простору у обухвату Плана постоје изграђене инсталације и објекти електроенергетске, топловодне, гасне и инфраструктуре електронских комуникација. Постојеће мреже немају довољно капацитета за снабдевање планираних садржаја, те је потребно сукцесивно ширење постојећих и изградња нових енергетских инсталација и објеката.

У обухвату Плана се налази и трансформаторска станица (ТС) Нови Сад 5 110/20 kV, као и разводно постројење Телеп 35/10 kV, око којих су дефинисан заштитни појасеви у којима је ограничена било каква изградња.

Преко подручја прелази и кабловски вод 110 kV који спаја ТС „Нови Сад 5" и ТС „Нови Сад 7" који има дефинисан заштитни појас у којем је ограничена изградња објеката.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Циљ израде Плана је усклађивање са планом вишег реда, Генералним урбанистичким планом, којим је у неким деловима планирана другачија намена у односу на претходна решења (парковске површине уз Булевар Европе и Улицу Милана Јешића Ибре, зелена површина на углу Булевара Слободана Јовановића и Улице Радомира Раше Радујкова, општеградски центри у делу некадашње радне зоне „Запад" и на углу Булевара војводе Степе и Булевара Европе). Планом ће се умањити сложеност примене планске документације на простору где има више важећих планова генералне и детаљне регулације и ускладити просторна решења са усмеравајућим правилима из Генералног урбанистичког плана и потребама Града и корисника простора.

Планом ће се утврдити правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора за планиране намене, а на основу смерница утврђених Генералним урбанистичким планом, анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације.

Овај План ће садржати нарочито: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, претежну намену површина, начин спровођења, регулационе линије површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, релевантне нивелационе коте, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, као и друге елементе значајне за спровођење Плана. Утврдиће се и мере заштите културних и природних

добара и животне средине, правила и услови за рационално коришћење необновљивих и обезбеђење услова за боље коришћење обновљивих ресурса, заштита живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода, ратних дејстава, стандарди приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, итд.

6. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНОМ НАМЕНОМ И БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

6.1. Концепт просторног уређења

Концепција уређења обухваћеног простора ће се по планираним наменама и садржајима, капацитетима и урбанистичким параметрима кретати у оквиру правила и услова усмеравајућег карактера која су дефинисана Генералним урбанистичким планом, а у даљој разради, односно приликом израде нацрта Плана, ускладиће се и са условима надлежних завода и предузећа.

Основна и преовлађујућа намена је вишепородично становање, коју допуњују обавезни садржаји јавних служби, општеградски центри, зелене и рекреативне површине. Као посебна целина се издваја потез уз Булевар Европе, намењен општеградском центру и парковској површини – зонском парку, али и целина северно од Булевара војводе Степе.

Планираће се следеће намене површина: вишепородично становање, предшколска установа, основна школа, средња школа, култура и други компатибилни садржаји, оптеградски центар, станица за снабдевање горивом, парковска површина, зелена површина, трг, спорт и рекреација, трансформаторска станица и саобраћајне површине.

Постојеће вишепородично становање, спратности од П+3 до П+7+Пк, планом ће се задржати без промена.

Садржаји јавних служби из области образовања (предшколска установа, основна и средња школа) планираће се у блоковима између улица Стојана Новаковића и Милана Јешића Ибре.

Култури и другим компатибилним садржајима намениће се највећи део целине од значаја за градитељско наслеђе, као и простор северно и јужно од ње. Могући садржаји су: музеј железнице или технике, мултимедијални центар, центар уметности са атељеима, радионицама, изложбеним, сценским просторима и сл., а предвидеће се и садржаји и простори намењени млађој популацији, који би задовољили њихове потребе за окупљањем, дружењем, усвајањем нових знања и сл. Планираће се и уређење слободних и зелених површина са могућношћу организовања музејских поставки на отвореном, при чему ће се у јужном и северном делу комплекса омогућити већи проценат зелених површина. Планом ће се омогућити и организовање комерцијалних и других пратећих садржаја, неопходних за функционисање целине.

Општеградски центар ће се планирати у две целине, у северном и јужном делу обухвата Плана. У северној целини ће се спратност кретати од П+1 до П+2, а у јужном делу, на углу Булевара Европе и Футошког пута, планираће се пословни објекти веће спратности са висинским реперима, спратности од П+2 до П+12.

Постојеће станице за снабдевање горивом планом ће се задржати.

Планираће се две парковске површине – зонски парк уз Булевар Европе (Парк код Ложионице) и парк суседства (Парк на Новом насељу - Бистрици), као и три мање зелене површине. У оквиру зелене површине на углу Булевара Слободана Јовановића и Улице Радомира Раше Радујкова планираће се верски објекат, парохијски и светосавски дом.

На углу улица Бранислава Бороте и Симеона Пишчевића планираће се уређена јавна површина – трг.

Између планиране средње школе и парковске површине планираће се линијска површина за спорт и рекреацију, где је у појасу ширине око 20 m могуће поставити неколико ограђених спортских терена чија димензија одговара планираном простору, као и теретане на отвореном.

Кроз северни део простора, у правцу северозапад-југоисток, планираће се зелени рекреативни коридор (озелењена пешачко-бициклистичка стаза), којим ће се повезати зелене и пешачке површине на том потезу и омогућити динамичан и активан боравак становника на отвореном. У коридору ће се планирати пешачке и бициклистичке стазе, а на појединим деоницама и додатни садржаји, као што су: трим стаза, теретане на отвореном, одморишта, поплочане површине, дечија игралишта и слично.

Постојећа трансформаторска станица ће се задржати.

Саобраћајну мрежу у обухвату Плана чине саобраћајнице различитог ранга: градске магистрале (Булевар Европе и Улица Радомира Раше Радујкова), главне градске саобраћајнице (Булевар Слободана Јовановића), секундарне и стамбене улице.

Западно од Булевара Европе и паралелно са њим налази се постојећи колосек железничке пруге, који ће се задржати као значајан део историјског наслеђа и уклопити у урбанистичко решење и партерно уређење.

6.2. Биланс површина

Табела: Нумерички показатељи

Претежна намена површина	**површина (ha)**	**(%)**
вишепородично становање	14.73	26.08
предшколска установа	0.77	1.36
основна школа	1.25	2.22
средња школа	1.71	3.03
култура и други компатибилни садржаји	6.87	12.16
општеградски центар	2.82	4.99
станица за снабдевање горивом	0.41	0.72
парковска површина	7.23	12.80

зелена површина	1.81	3.21
трг	0.47	0.84
спорт и рекреација	0.32	0.57
трансформаторска станица	0.74	1.31
саобраћајне површине	17.36	30.72
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	**56.50**	**100.00**

6.3. Концепт уређења зелених површина

Постојеће зеленило на обухваћеном простору ће се задржати и допунити новом, квалитетном вегетацијом, на местима где је то неопходно.

Дуж саобраћајница, планираће се допуна постојећих дрвореда, а у улицама где не постоје, поставка нових дрвореда, а све у зависности од просторних могућности и садржаја попречних профила саобраћајнице. Потребно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

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

Простор у намени култура и други компатибилни садржаји биће озелењен у пејзажном стилу. Пејзажно уређење ће бити прилагођено садржајима који ће бити планирани на овој локацији. Најатрактивнији делови, као нпр. око објекта старе ложонице који је могуће реконструисати, простор за изложбе на отвореном и сл., биће озелењени применом различитих форми и облика зеленила уз акценат на партерну вегетацију. Уз адекватан урбани мобилијар, на тај начин ће се нагласити значај овог простора.

Постојећа парковска површина (нови парк на Новом Насељу) ће се задржати, уз могућност допуне новом вегетацијом и другим садржајима у складу са потребама и важећом планском документацијом. Јужно од наведеног парка, уз комплекс „Целина Ложионица са окретницом", планираће се нова парковска површина. Како се површина налази између булевара и простора намењеног културним садржајима, ова зелена површина ће, осим основне функције, представљати и тампон зону између наведених намена. Овај простор биће уређен у слободном пејзажном стилу уз обавезну имплементацију платоа и пешачких и бициклистичких стаза, које ће повезивати како садржаје унутар парка, тако и исте са садржајима у оквиру околних намена. Поред наведеног, планираће се и опремање простора адекватним урбаним мобилијаром и јавном расветом. Групације средње високе и високе вегетације планираће се по ободу парка, као и дуж планираних стаза, и заједно са зеленилом које ће се планирати на слободним површинама у намени култура, чиниће јединствену зелену целину. Најатрактивнија места биће наглашена декоративном вегетацијом.

Зеленило у оквиру постојећег трга ће се задржати и допунити новом вегетацијом у складу са просторним могућностима и постојећим и планираним садржајима.

Постојећа вегетација на зеленим површинама око верског објекта ће се задржати и допунити новом квалитетном вегетацијом. Уређење ове, као и других зелених површина које ће се планирати на обухваћеном простору базираће се на примени

средње високе и високе лишћарске вегетације, у комбинацији са жбунастим врстама. Ободом зелене површине око верског објекта планираће се формирање зеленог заштитног појаса.

Озелењавање површина у намени спорт и рекреација вршиће се у складу са размештајем спортских терена и осталих планираних садржаја. Средње високом и високом зимзеленом вегетацијом, раздвојиће се планирани спортски терени.

Постојеће зеленило на парцелама намењеним основној школи и предшколској установи ће се задржати у највећој могућој мери и допунити новом квалитетном вегетацијом. Ободом комплекса планираће се формирање зеленог заштитног појаса, а остатак слободних површина озелениће се у складу са размештајем планираних садржаја. Партерном декоративном вегетацијом нагласиће се прилази објектима.

Кроз северни део обухваћеног простора, на правцу североисток-југозапад, планираће се линијски рекреативни коридор. Поред пешачке и бициклистичке стазе, у оквиру линијског коридора могуће је планирати и друге садржаје, у складу са околним уређењем и расположивим простором: трим стаза, дечија игралишта, поплочане површине, одморишта, теретане на отвореном и слично. Дуж коридора планираће се поставка дрвореда, уз пешачку и бициклистичку стазу, као и око осталих планираних садржаја, где год је то могуће.

Комплекс трансформаторске станице озелениће се у складу са условима надлежних предузећа.

На слободним површинама у зони заштите инфраструктурних коридора, забрањена је садња високе вегетације. Озелењавање у наведеним зонама вршиће се применом ниске и средње високе жбунасте вегетације, цветних врста и украсних трава.

Блокови вишепородичног становања представљају већ реализоване целине са богатим зеленим фондом који ће се задржати и допунити у складу са потребама.

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Предлаже се уређење кровних етажа планираних објеката применом озелењених кровних вртова уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Озелењавање површина у намени пословање на улазним правцима планираће се у складу са размештајем објеката и других садржаја у оквиру парцела/комплекса и потреба корисника простора. Ободни зелени заштитни појас од вишеспратне лишћарске вегетације, који ће представљати тампон зону у односу на околне намене, планираће се у складу са просторним могућностима. У оквиру осталих слободних зелених површина планираће се групације високе лишћарске и жбунасте вегетације са елементима урбаног мобилијара.

Приликом озелењавања користити аутохтоне биљне врсте а избегавати инвазивне и алегене биљне сорте. Сву постојећу вегетацију на простору у обухвату плана треба валоризовати, задржати квалитетне примерке и уклопити их у планирано уређење.

7. КОНЦЕПТ ИНФРАСТРУКТУРНОГ ОПРЕМАЊА

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Предложено саобраћајно решење заснива се на постојећој и планираној уличној мрежи преузетој из важећих планова на обухваћеном подручју.

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

Постојећи прикључци на државни пут ће се задржати и неће се планирати нови.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом ће се ослањати на постојећи водоводни систем са планираним проширењем. Планом ће се предвидети проширење мреже где се укаже потреба за тим. За постојећу мрежу која својим капацитетом или квалитетом цевног материјала не задовољава планске потребе планираће се реконструкција.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће се ослањати на постојећи канализациони систем са планираним проширењем. Планом ће се предвидети изградња и доградња нове мреже, уколико се укаже потреба за тим, а све у складу са планираним уређењем простора.

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

7.2.1. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом ће се базирати на изградњи и реконструкцији вреловодне и гасоводне мреже и објеката. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака и нове термоенергетске мреже од постојеће уличне мреже.

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

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

8. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

8.1. Заштита животне средине

На простору у обухвату Плана нема регистрованих загађивача животне средине.

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

У зони вишепоричног становања обезбедиће се потупна комунална опремљеност, примена енергетски ефикасних решења и организовано управљање отпадом, уз планирање зелених и слободних површина ради унапређења квалитета ваздуха и смањења буке.

Посебна пажња ће се посветити решавању проблема недостатка зеленила и паркинг места на предметном простору, што ће допринети побољшању квалитета животне средине.

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

Уређењем парковске и зелене површине допринеће се побољшању квалитета ваздуха, смањењу буке и прашине, ублажавању ефекта урбаног загревања и очувању земљишта, као и квалитету живота у обухвату плана.

С обзиром да се у обухвату Плана налази станица за снабдевањем горивом, потребно је обезбедити заштиту земљишта, вода, ваздуха, контролу буке и прописно управљање отпадом, у складу са важећим прописима.

Функционисање постојеће трансформаторске станице мора бити усклађено са прописаним стандардима у погледу заштите од буке, електромагнетног зрачења и заштите земљишта и подзмених вода. У том смислу, обезбедиће се редовно контролисање и одржавање опреме, адекватно решавање атмосферских вода са платоа, као и спречавање евентуалног изливања уља или других штетних материја уз примену мера заштите животне средине и без негативног утицаја на околне садржаје.

С обзиром да се очекује велики број корисника на овом простору неопходно је успоставити ефикасан систем управљања комуналним отпадом (идентификовати све врсте отпадних материја које ће се генерис.ати и класификовати их према пореклу) контролу нивоа буке , адекватно решавање саобраћајног приступа и стационарног саобраћаја у складу са важећом законском регулативом.

8.2. Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана нема регистрованих заштићених природних добара.

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

8.3. Заштита градитељског наслеђа

У обухвату плана се налази комплекс старе ранжирне станице, целовити пример индустријске архитектуре који је сачувао све елементе од значаја за индустријско наслеђе: објекте, шине, скретнице и окретнице, као и машине и алате. Комплекс „Целина Ложионица са окретницом" је због својих изузетних историјских, архитектонских, урбанистичких, културних и индустријско-техничких вредности евидентиран као целина од значаја за градитељско наслеђе, а уживао је претходну заштиту.

9. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

На основу усмеравајућих правила из Генералног урбанистичког плана утврдиће се правила уређења и грађења за планиране намене, уз рационално коришћење

природних и изграђених карактеристика простора. Планским решењима ће се олакшати реализација планираних садржаја и створиће се услови за даље унапређење простора.