

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"**  
**ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД**  
**21 000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3**  
Број: 1.7.7/15

**АНАЛИЗА БРАУНФИЛД И ГРЕЈФИЛД  
ИЗАБРАНИХ ЛОКАЦИЈА  
НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НОВОГ САДА**

**ДИРЕКТОР**

**Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.**



Нови Сад, август 2015. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ"  
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД  
21 000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3

АНАЛИЗА БРАУНФИЛД И ГРЕЈФИЛД  
ИЗАБРАНИХ ЛОКАЦИЈА  
НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НОВОГ САДА

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ СТУДИЈЕ  
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "УРБАНИЗАМ"

НОСИОЦИ ИЗРАДЕ:

др Биљана ВРБАШКИ, дипл.инж.арх.  
Силвија КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.



ОБРАЂИВАЧИ:

Гордана БИЛАС, дипл.инж.арх.  
Татијана БУРСАЋ, дипл. инж. арх.  
Милица ЗЛИЧИЋ, дипл.инж.арх.  
мр Дарко ПОЛИЋ, дипл. инж. арх.  
мр Вања ВУКАДИНОВИЋ ЂУРИЋ, дипл.инж.арх.  
Ђурђица МЕДЕНИЦА, дипл.инж.арх.  
Душко МАРКОВИЋ, дипл. ек.  
Бојана КУЛАЧИН, дипл.социол.

## **САДРЖАЈ:**

<b>1. УВОД .....</b>	<b>1</b>
<b>2. КАТЕГОРИЗАЦИЈА ЛОКАЦИЈА .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Радне зоне.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Војни комплекси.....</b>	<b>10</b>
<b>2.3. Културна баштина .....</b>	<b>14</b>
<b>2.4. Експлоатација минералних сировина .....</b>	<b>20</b>
<b>3. ЗАКЉУЧАК.....</b>	<b>21</b>

## 1. УВОД

Област ревитализације и привођења новој намени постојећих објеката и комплекса изван функције (браунфилд и грејфилд локација) у Новом Саду нова је, на начин како сам појмови "brownfield" односно "greyfield" подразумевају. Термин Грејфилд подразумева мањи степен потребне интервенције и улагања, а самим тим и краћи временски период за реактивирање оваквих локација. Међутим, сами корени могу се пратити на подручју нашег града делом кроз планске документе, кроз дужи временски период, а делом и у пракси у којима су препознати потенцијали и вредност одређених комплекса или објеката који су изван функције, или се планира промена намена.

За ову анализу изабрана су као пример подручја радних зона које су у функцији, па је унутар самих радних функција дошло до трансформације, или где је у току потпуна промена намене, подручја војних комплекса из којих се војска повлачи, која мењају намену, објекти који представљају део градитељске баштине, а немају адекватну намену, као и подручја експлоатације минералних сировина чија је рекултивација и привођење адекватној намени неопходно.

Целокупна анализа презентоваће се кроз конкретне примере на територији самог града Новог Сада.

Посебна пажња посвећена је области привреде, будући да је у овој области ситуација најсложенија.

Са око 342.000 становника Нови Сад је други град по величини, и једна је од економски најразвијенијих средина у Србији. На подручју Новог Сада запослено је око 126.000 радника од којих око 12.000 у индустрији. Привредна активност на подручју Града Новог Сада реализује се у оквиру приближно 10.000 активних привредних друштава. Од укупног броја привредних друштава на подручју Града Новог Сада, највећи број је у категорији малих, чак 96,5%. Средњих привредних друштава је 2,5%, а великих, свега 1%.

Грађевинско подручје Новог Сада износи око 10.900 ха од тога је за потребе развоја привреде у седам радних зона планирано око 1.700 ха, од чега су око 1000 ха слободне површине.

Концепт просторног развоја Новог Сада утврђен је педесетих година када је планирано ширење града према југу; функционално, садржајно и просторно отварање града према реци. Основна препрека остваривању оваквог просторног развоја била је железница која је пролазила кроз град и индустрија која је у великом обиму била смештена у јужном делу градског ткива. У периоду од средине педесетих до краја осамдесетих година, остварено је пресељење железнице на север града и највећег дела индустрије у новоформиране радне зоне уз Канал и Дунав. У процесу просторног развоја града према Дунаву, највећи део индустријских капацитета који су остали у граду порушен је и на тим просторима су изграђени садржаји у складу са планом. Само мањи број индустријских објеката остао је у граду, првенствено на простору који је планиран за спортско-рекреативне намене. Пресељењем индустрије у радне зоне створени су услови за њен ефикаснији развој и отворен простор за ширење града ка реци.

За реализацију пресељења индустрије са ужег градског подручја у радне зоне ангажована су изузетно висока новчана средства на изградњи инфраструктуре и комплетном опремању зона. Поред пресељене индустрије у радним зонама изграђени су и нови капацитети. Највећи део простора у радним зонама ангажован је за потребе металне, хемијске, прехранбене и нафтне индустрије.

Одсуство тржишних критеријума у области функционисања привреде и управљања грађевинским земљиштем, као и оптимистичке процене о темпу привредног развоја утицали су на нереално планирање и ангажовање простора за потребе индустријских предузећа, па тиме и на нерационално коришћење земљишта. За потребе развоја појединих предузећа, првенствено из области металне и хемијске индустрије, ангажовани су велики комплекси грађевинског земљишта, често већи и од двадесет хектара.

Део предузећа у радним зонама остварио је планирани развој у периоду до почетка деведесетих година па су у складу са тим и изградили укупан ангажовани простор. Предузећа која нису остварила планирану динамику развоја налазе се на локацијама које су знатно веће од њихових потреба. Распадом бивше Југославије део великих предузећа изгубио је тржиште и перспективу да настави рад са изграђеним капацитетом.

**Посматрано у целини може се закључити да је у радним зонама Новог Сада, у периоду до отпочињања процеса транзиционих промена, грађевинско земљиште коришћено у великој мери нерационално.**

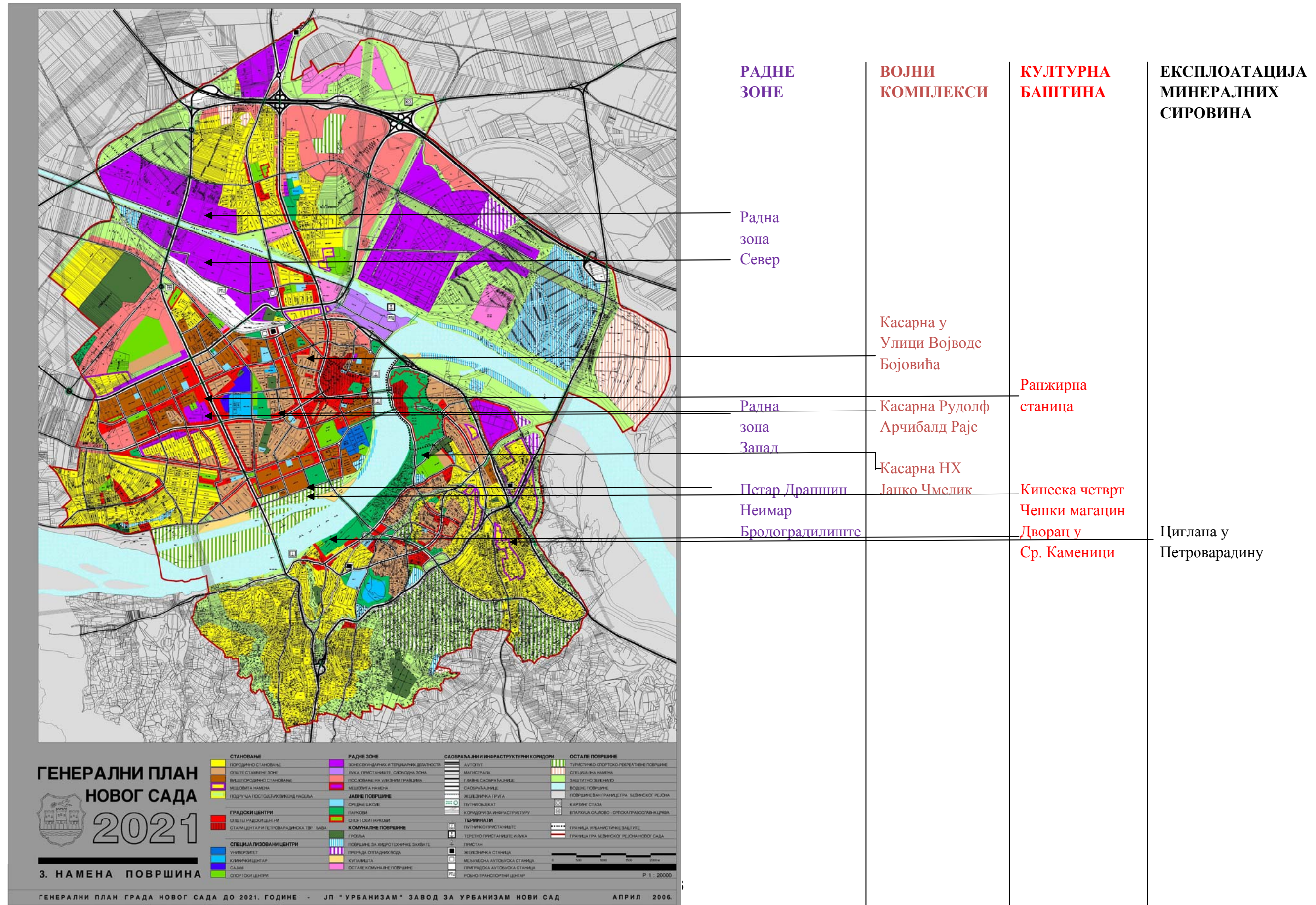
Процес транзиционих промена, који је започео деведесетих година одвија се успорено и још није завршен. Највећи број великих предузећа у радним зонама није успео да се опорави и налази се у фази структурних и власничких трансформација, са знатно смањеним бројем запослених и падом производње. Тиме је проблем коришћења земљишта у радним зонама још више изражен а завршетком процеса приватизације (законска обавеза до краја 2015. године) добиће се јаснија слика о коришћењу простора у радним зонама.

На основу сагледаног стања привреде и процене о даљим процесима који ће се одвијати у радним зонама Новог Сада (стечаји и др.), може се претпоставити да ће се у радним зонама јавити одређени облици браунфилд локација. При томе се мора нагласити да се не очекује појава напуштених радних зона већ првенствено њихово нерационално коришћење, односно проблеми коришћења делова радних зона. То већ сад захтева да се сви учесници у планирању и реализацији развоја Новог Сада ангажују са циљем да се проблем максимално ублажи, а посматрано дугорочније и трајно реши. У том циљу настоји се да се урбанистички планови, који се доносе за поједине радне зоне, учине максимално флексибилним како би се потенцијалним инвеститорима простор у радним зонама учинио што приступачнијим. То се пре свега односи на стварање просторно-планских и других услова (имовинско-правни односи, препарцелација и др.) и да се грађевинско земљиште у радним зонама, које су до сада користиле углавном велике организације, прилагоди за развој малих и средњих предузећа која све више постају носиоци развоја и запошљавања.

Кратак осврт на стање приказује следећих неколико конкретних примера.

## 2. КАТЕГОРИЗАЦИЈА ЛОКАЦИЈА

Све браунфилд и грејфилд локације сврстане су према карактеристикама у четири категорије: радне зоне, војне комплексе, културну баштину и експлоатацију минералних сировина.  
Преглед локација у складу са важећим Генералним планом града Новог Сада до 2021. године



## **2.1. Радне зоне**

### **2.1.1. Радна зона „Север I“ у Новом Саду**

#### **Положај локације у оквиру урбаног подручја**

Радна зона се налази у северозападном делу града, северно од Канала ДТД. Простор је преко Приморске улице повезан са градским и ванградским садржајима, а по завршетку изградње градске магистрале, преко ње ће се остварити још једна веза са градом, али и аутопутем.



#### **Плански документи**

Предметна локација је обухваћена Планом генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 45/2011 и 19/2012) и Планом детаљне регулације радне зоне „Север I” у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 18/01, 22/01, 12/03 и 26/07).

#### **Да ли је планом предвиђена могућност промене намене**

„Постојећи комплекси се задржавају или се реструктурирају и деле на мање комплексе. Могуће је и издвајање слободних површина унутар постојећих комплекса, уз услов поштовања утврђених урбанистичких параметара како на новом, тако и на постојећем комплексу.”

„Све постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим уз поштовање основних урбанистичких параметара, односно утврђеног максималног степена заузетости и индекса изграђености.”

#### **Валоризација градитељског наслеђа**

У источном делу радне зоне, на слободном простору, регистровано је археолошко налазиште Слана бара, са налазима из периода: старије гвоздено доба (око 1.000 до 400 године п.н.е.) и средњи век (VIII - IX века).

#### **Процена типа инвестиције**

Браунфилд инвестиција, а ако се задржи основна намена комплекса, могућа је грејфилд инвестиција.

## 2.1.2. Радна зона „Север II“ у Новом Саду

### Положај локације у оквиру урбаног подручја

Простор се налази у северозападном делу града јужно од Канала ДТД. Веза са градским и ванградским садржајима омогућена Сентандрејским путем и градском магистралом (веза са аутопутем).



### Плански документи

Предметна локација је обухваћена Планом генералне регулације простора за пословање у северозападном делу града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 45/2011 и 19/2012) и Планом детаљне регулације радне зона „Север III“ у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 24/2006).

### Да ли је планом предвиђена могућност промене намене

Важећим планог генералне регулације дефинисано је следеће:

"Постојећи комплекси се задржавају или се реструктурирају и деле на мање комплексе. Могуће је и издвајање слободних површина унутар постојећих комплекса, уз услов поштовања утврђених урбанистичких параметара како на новом, тако и на постојећем комплексу."

"Све постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим уз поштовање основних урбанистичких параметара, односно утврђеног максималног степена заузетости и индекса изграђености."

### Валоризација градитељског наслеђа

Унутар простора зоне налази се просторно културно-историјска целина Гробља ван употребе – „Назаренско гробље“, у непосредној близини Алмашког гробља, са прилазом са старог Кисачког пута (Решење Градског Завода за обнову градитељског наслеђа и заштиту споменика културе Нови Сад број 01.-297/2-84).<sup>1</sup>



## Процена типа инвестиције

Браунфилд инвестиција, а ако се задржи основна намена комплекса, могућа је грејфилд инвестиција.

### 2.1.3. Северни део радне зоне „Запад” у Новом Саду

#### Положај локације у оквиру урбаног подручја

Део радне зоне „Запад”, северно од Футошког пута, налази се у близини становања и централних функција, и добро је саобраћајно повезан (Футошки пут, Булевар Европе, Булевар Слободана Јовановића).



#### Плански документи

Предметна локација је обухваћена Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевару у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 40/11) и Планом детаљне регулације дела радне зоне „Запад” у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/06).

#### Да ли је планом предвиђена могућност промене намене

##### Према Плану детаљне регулације:

Планом су у оквиру радне зоне дефинисани постојећи и планирани комплекси.

Постојећи објекти у комплексима који се задржавају могу да се реконструишу у постојећим габаритима. Уколико постојећи степен заузетости комплекса не прелази 50%, могућа је доградња постојећих или изградња нових објеката до максималне дозвољене заузетости. Могућа је и надоградња постојећих објеката.

У деловима некадашњих комплекса, где се планирају нови привредни комплекси, планира се реконструкција постојећих објеката у постојећим габаритима, или изградња нових објеката према условима из плана.

#### Валоризација градитељског наслеђа

У обухваћеном простору се налазе два објекта станичног комплекса „Нови Сад – Теретна” која су под претходном заштитом, као објекти вредни са аспекта историје техничке културе, а то су: зграда управе из 1924. године и водоторањ - резервоар за

<sup>1</sup> Назаренско гробље је ван употребе.

напајање објеката и локомотива водом. Мере заштите подразумевају задржавање наведених објеката, очување њихових габарита, облика крова, изгледа спољашње архитектуре, односно свих изворних облика и вредности фасада са аутентичном композицијом.

### **Процена типа инвестиције**

Браунфилд инвестиција, а ако се задржи основна намена комплекса, могућа је грејфилд инвестиција.

### **2.1.4. Бродоградилиште**

#### **Положај локације у оквиру урбаног подручја**

Бродоградилиште "Нови Сад" налази се непосредно уз пловни пут на Рибарском острву, на левој обали приобаља Дунава у Новом Саду. Његова основна делатност је изградња свих типова речних и поморских бродова, багера, шлепера, чамаца, као и њихова реконструкција и оправка. На почетку свог оснивања, 1920. године, па до 1940. године, бродоградилиште се налазило на левој обали Дунава, код места где је био Жежељев мост, након чега је премештено на Шодрош, а 1946. године на садашњу локацију. За поправку пловних објеката и поринуће новоизграђених користи Дунавац, залив настао насипањем дела Дунава који је некад одвајао Рибарско острво од леве обале Дунава према насељеном делу Новог Сада.

Бродоградилиште се налази на коти од око 79,50 m н. в. и заштићено је од плавлјења високим водама Дунава приближне вероватноће појаве једном у сто година.



### **Плански документи**

За предметну локацију није израђен план који би био основ за његову реализацију.

У поступку доношења је План генералне регулације приобаља на левој обали Дунава у Новом Саду.

### **Да ли је планом предвиђена могућност промене намене**

Планира се промена намене бродоградилшта за туристичко-спортско-рекреативне и комерцијалне садржаје.

"Простор бродоградилшта је издуженог клинастог облика, ограничен са три стране водама Дунавца, док се са западне стране налази саобраћајница која повезује територију града са Рибарским острвом. Укупна површина комплекса износи 6,46 ha, и заузима једну од најатрактивнијих локација у граду и на самом приобаљу Новог Сада. Простор комплекса бродоградилшта везан је за градску саобраћајну мрежу преко постојеће саобраћајнице која служи као прилаз Рибарском острву.

Планиран прилаз овом комплексу је преко силазне рампе будућег моста и прилазне саобраћајнице. У оквиру намене овог простора могуће је планирати објекте као што су: хотели високе категорије, различити спортски центри, мултифункционални објекти из области културе и забаве са различитим садржајима, итд.

Планирани индекс заузетости комплекса је до 30%, а прецизније ће се одредити планом детаљне регулације. Предлаже се да се објекат постави на самом "шпицу" бродоградилшта тј. у његовом источном делу. Архитектура објекта треба да представља обележје града. Планира се претежна спратност објекта П+1 - П+2, с тим да максимална спратност објекта, који ће имати обележје реперног за тај простор, може бити П+4. Простор ће се детаљније сагледати разрадом кроз план детаљне регулације."

### **Валоризација градитељског наслеђа**

У Регистру утврђених културних добара у границама предметног просторно-планског документа бродоградилште није означено као културно добро од великог значаја.

### **Процена типа инвестиције**

Инвестиција представља браунфилд инвестицију.

## **2.1.5. Неимар (парцеле бр. 7322 и 7323 К.О. Нови Сад II)**

### **Положај локације у оквиру урбаног подручја**

Предметна локација налази се између Булеvara деспота Стефана са северне стране и Дунавца са јужне стране.

### **Плански документи**

За предметну локацију је израђен план План детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр.16/2007).

У поступку доношења: План генералне регулације приобаља на левој обали Дунава у Новом Саду.

### **Да ли је планом предвиђена могућност промене намене**



Генералним плановима Града Новог Сада који су рађени у претходном периоду (1963, 1974, 1985, 1994, 2000, изменама и допунама из 2006), као и Концептом генералног плана Новог Сада до 2030 године (усвојен на 101. Седници Комисије за планове, одржаној дана 08.12.2010. године) утврђене су смернице и критеријуми за уређење просторних целина у оквиру приобаља на левој обали Дунава. Приобаље на левој обали Дунава, у оквиру којег се налазе и предметне парцеле бр. 7322 и 7323, утврђено је као приоритетна урбанистичка целина, односно површина од стратешког значаја за развој града и намењено је највећим делом за туристичко-спортско-рекреативне површине. Генералним планом Града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада" број 39/2006) (у даљем тексту – Генерални план) обала Дунава, као изузетна природна вредност, представља просторни потенцијал за развој специфичних јавних служби које ће са спортским, туристичким, рекреативним и другим сличним садржајима, посебно пажљивим обликовањем учинити Нови Сад значајнијим туристичким центром.

### План детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице у Новом Саду

Предметне парцеле детаљније су разрађиване Планом детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице у Новом Саду, према којем су делом намењене за спортски комплекс (тениски центар и спортску халу) и делом за уређену вишенаменску површину.

### План генералне регулације приобаља на левој обали Дунава у Новом Саду (у поступку доношења):

План генералне регулације приобаља на левој обали Дунава у Новом Саду развија концепцију просторног уређења која тежи остварењу разноврсности коришћења обале и интензивирању јавног приступа и коришћења реке у циљу унапређења квалитета живота у граду. Спорт, рекреација и туризам се сагледавају као функције које могу да обезбеде виши ниво квалитета живота грађана са једне стране, и естетско унапређење градске обале, формирање специфичног идентитета и симболике града у регионалној и глобалној мапи са друге стране. Дислоцирањем постојећих индустријских објеката, које се налазе у оквиру планског подручја, односно и у оквиру предметних парцела, стварају се нове могућности за коришћење и уређење приобаља,

идентификују се пожељни облици спортских и рекреативних активности и туристичких атрактивности приобаља, простори за нове пословне и културне садржаје града, као и услови за њихову реализацију. Приступачност и привлачност приобаља свим становницима града у таквом решењу постаје нови урбани и социјални квалитет уређења обале, колико према граду толико и према води. Такође, алокацијом намена, водило се рачуна да намене спорта и рекреације, због својих специфичних и разноврсних облика и садржаја, буду истовремено повезане и са Дунавом са једне стране и са тзв. "урбаним залеђем", односно изграђеним градским структурама са друге стране. У складу са тим, намене, које су важећом планском документацијом планиране, а до чије реализације још увек није дошло, планом генералне регулације се у највећој мери задржавају.

### **Валоризација градитељског наслеђа**

У Регистру утврђених културних добара у границама предметног просторно-планског документа на парцелама нема културних добара од великог значаја.

### **Процена типа инвестиције**

Инвестиција представља браунфилд инвестицију.

## **2.2. Војни комплекси**

### **2.2.1. Касарна у улици Војводе Бојовића**

#### **Положај локације у оквиру урбаног подручја**

Некадашња касарна у Улици војводе Бојовића у Новом Саду обухвата простор од око 1,02 ha, и налази се у окружењу зоне вишепородичног становања и општеградског центра уз улице војводе Бојовића и Јована Суботића.

Зона је добро саобраћајно повезана преко улице војводе Бојовића и Јована Суботића.



#### **Плански документи**

Предметна локација је обухваћена Планом детаљне регулације простора блокова око Улице војводе Бојовића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број

29/07) и Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/11).

### **Да ли је планом предвиђена могућност промене намене**

Према Плану генералне регулације локалитет је планиран за специјалне намене, односно уз могућа промене за намену општеградског центра.

Према плану детаљне регулације када се промени намена неопходна је израда урбанистичког пројекта како би се детаљније дефинисала правила уређења и грађења, као и будућа намена простора. Планом се намена простора дефинише у оквиру културних и образовних делатности (културни или мултимедијални центар, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерије, филмски центар) због изузетне атрактивности простора и објеката.

Промена услова је непосредно везана за промену титулара, односно власника касарне.

### **Валоризација градитељског наслеђа**

Објекти у оквиру некадашње касарне нису формално заштићени.

### **Процена типа инвестиције**

Локалитет је условно грејфилд инвестиција, јер је део неизграђених површина асфалтиран (простор за постројавање и други делови круга касарне). Објекти у комплексу су у добром и стабилном стању и чини их низ вишеспратних павиљона изграђених на самом почетку 20. века.

### **Власничка структура**

Касарна је у власништву Војске Србије, и налази се међу онима које нису перспективне за потребе Војске. Уступање неперспективне имовине је утврђена правилником који подразумева да имовина прво нуди локалној самоуправи (Град Нови Сад).

### **2.2.2. Касарна "Рудолф Арчибалд Рајс" у Футошкој улици**

#### **Положај локације у оквиру урбаног подручја**

Касарна "Рудолф Арчибалд Рајс" обухвата простор од око 1, 46 ha, и налази се у окружењу зоне вишепородичног становања и општеградског центра уз Футошку улицу.

Зона је добро саобраћајно повезана преко Футошке улице и Улице браће Рибникара.

## Плански документи

Предметна локација је обухваћена Планом детаљне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 27/06) и Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/11).



### Да ли је планом предвиђена могућност промене намене

Према Плану генералне регулације локалитет је планиран за специјалне намене. Могућа је промена за намену општеградског центра (уз зону Футошке улице), односно за централне функције када се за то стекну услови. Промена услова је непосредно везана за промену титулара, односно власника касарне.

### Валоризација градитељског наслеђа

Објекат Касарне Рудолф Арчибалд Рајс је у процесу проглашења за споменик културе. Овај статус усмерава развој локалитета за намене примерене објектима у оквиру касарне, према мерама заштите које ће бити утврђене.

### Процена типа инвестиције

Локалитет је условно грејфилд инвестиције, јер је део неизграђених површина асфалтиран (простор за постројавање и други делови круга касарне). Осим објеката у комплексу који датирају из друге половине 19. и прве половине 20. века, налазе се вредне зелене површине и заштићен споменик природе- стабло платана.

Као предуслов за уређење постојећег простора је обнова објеката и опремање инфраструктуром.

### Власничка структура

Касарна Рудолф Арчибалд Рајс је у власништву Војске Србије, и налази се међу онима које нису перспективне за потребе Војске. Уступање неперспективне имовине је утврђена правилником који подразумева да имовина прво нуди локалној самоуправи (Град Нови Сад).

### 2.2.3. Касарна НХ "Јанко Чмелик" јужно од Петроварадинске тврђаве

#### Положај локације у оквиру урбаног подручја

Касарна НХ "Јанко Чмелик" у оквиру Петроварадинске тврђаве обухвата простор од око 15 ха, и налази се у зони Транцамента на јужном ободу Хорнверка, односно централног дела тврђаве.

Зона је релативно добро саобраћајно повезана преко Улице Дунавске дивизије и Каменичког пута.



#### Плански документи

Предметна локација је обухваћена Планом детаљне регулације Петроварадинске тврђаве у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 61/10) и Планом генералне регулације Петроварадина који у процесу израде.

#### Да ли је планом предвиђена могућност промене намене

Према плану детаљне регулација када се промени титулар касарне, локације се може пренаменити за спортско-рекреативну зону.

У овој зони се налази низ подземних (минских и прислушних) галерија које су повезане са системом подземних галерија комплекса Тврђаве. Трасе ових подземних галерија треба да буду утврђене, а сами објекти обележени, статички заштићени и конзервирани. У оквиру касарне је комплекс војних објеката који могу променити намену, односно бити реконструисани и адаптирани примерено намени спорта и рекреације или се могу уклонити. Не планира се изградња нових објеката, али је могућа изградња отворених спортских терена.

Све грађевинске интервенције морају бити у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе.

За овај локалитет обавезна је израда урбанистичког пројекта.

#### Валоризација градитељског наслеђа

Објекти у оквиру некадашње касарне се налазе у зони Просторне културно-историјске целине Горње и Доње Петроварадинске тврђаве са подграђем, културно добро од великог значаја ("Решење бр. 227/49 Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе Народне Републике Србије и Одлука о проглашењу за културно добро од великог значаја „Службени лист Аутономне Покрајине Војводине” бр. 25/91).



## **Процена типа инвестиције**

Локалитет је браунфилд инвестиција, јер је највећи део површине зелена површина (у некадашњој намени обуке припадника војске). Објекти у комплексу су у добром и стабилном стању и чини их низ вишеспратних павиљона изграђених крајем 19. и током 20. века.

Као предуслов за уређење постојећег простора је обнова објеката и опремање инфраструктуром, према условима надлежне службе заштите.

## **Власничка структура**

Касарна НХ "Јанко Чмелик" у Петроварадину је у власништву Војске Србије, и налази се међу онима које нису перспективне за потребе Војске. Уступање неперспективне имовине је утврђена правилником који подразумева да имовина прво нуди локалној самоуправи (Град Нови Сад).

## **2.3. Културна баштина**

### **2.3.1. Стара ранжирна станица**

#### **Положај локације у оквиру урбаног подручја**

Локалитет се налази у западном делу градског подручја и пружа се дуж Булевара Европе који има ранг градске магистрале. Непосредно окружење карактеришу планирана зона општеградског центра уз Булевар



Европе, постојећи блокови вишепородичног становања са пратећим садржајима, планирани спортски центар, радна зона "Запад" и општа стамбена зона са садржајима општеградског центра уз регулацију Булевара Европе.

## **Плански документи**

Предметна локација је обухваћена Планом детаљне регулације старе ранжирне станице у Новом Саду ( "Службени лист Града Новог Сада", бр.52/09 ).

## **Да ли је планом предвиђена могућност промене намене**

У складу са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, објекат Ложионице са механизмом скретнице и системом канала са шинама се чува, изворног изгледа, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, оригиналних материјала и свих конструктивних и декоративних елемената, а на планираној парцели, уз њега се планира доградња дела или делова објекта који ће се функционално и обликовно везати за постојећи. Целина комплекса ће бити у функцији културе, као просторно обједињена, економски оправдана, функционално примерена и садржајно адекватна структура.

## **Валоризација градитељског наслеђа**

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, унутар границе плана на списку претходне заштите, а у поступку за проглашење је објекат зграде Ложионице у Ложионичкој улици бб, парцела број 10629 КО Нови Сад I. Евидентирање овог објекта, као добра које ужива претходну заштиту, оглашено је 7. марта 2003. године, што значи да је претходна заштита истекла.

На основу процене да објекат Ложионице има архитектонску вредност и могућност одговарајућег уклапања у концепт уређења и изградње у оквиру планираног комплекса намењеног садржајима културе, планом се утврђују услови заштите и чувања објекта Ложионице (катастарска парцела број 10629).

## **Процена типа инвестиције**

Инвестиција представља браунфилд инвестицију.

### **2.3.2. Дворац у Сремској Каменици**

#### **Положај локације у оквиру урбаног подручја**

Дворац у Сремској Каменици (Дворац Марцибањи-Карачоњи).

Дворац се налази у оквиру Каменичког парка, централног градског парка у приобалној зони сремске стране градског подручја Новог Сада.



## Плански документи

Предметна локација је обухваћена Регулационим планом Каменичког парка ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 4/98 и 12/03).

У поступку доношења је План детаљне регулације Каменичког парка.

### Да ли је планом предвиђена могућност промене намене

#### Регулациони план Каменичког парка:

"Дворац је под заштитом као објекат културе. За досадашњи административни простор (1800 м<sup>2</sup>) предлаже се адаптација у угоститељски објекат високог нивоа са уређеним терасама ка парку и Дунаву. Уз постојеће три гараже предвиђена је изградња 15 нових паркинг места."

#### План детаљне регулације Каменичког парка (у поступку доношења):

"Планира се и промена садашње намене дворца у нове намене, примерене значају културног добра: област културе, туризма и угоститељства... (хотел високе категорије, ексклузивни ресторани, вински подрум, галерије, изложбени простори...).

Посебан акценат у уређењу треба да има атријум главног објекта (предлаже се ново решење фонтане и концепт озелењавања)."

### Валоризација градитељског наслеђа

У Регистру непокретних културних добара у границама предметног просторно-планског документа налази се Просторно културно-историјска целина Дворац и парк у Сремској Каменици (дворац Марцибањи-Карачоњи), Двор бр. 1 – културно добро од великог значаја.

### Процена типа инвестиције

Инвестиција представља грејфилд инвестицију.

#### 2.3.3. Кинеска четврт

#### Положај локације у оквиру урбаног подручја

Кинеска четврт се налази у делу зоне планиране за спорт, туризам и рекреацију у оквиру зоне приобаља на левој обали Дунава. Зона се налази у близини становања великих густина (насеље Лиман са густином и до 500 ст/ха), зоне Лиманског парка, рекреативног простора приобаља (градско Купалиште "Штранд" и дунавски кеј) и централних функција уз Булевар ослобођења. Зона је добро



саобраћајно повезана (Булевар ослобођења, Булевар деспота Стефана, Шекспирова улица).

### **Плански документи**

Предметна локација је обухваћена Планом детаљне регулације простора између Штранда и морнарице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 16/07). План генералне регулације приобаља на левој обали Дунава и План детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду су у процесу доношења.

### **Да ли је планом предвиђена могућност промене намене**

#### Према Плану детаљне регулације:

Планом су у оквиру зоне Кинеске четврти могућа изградња објеката до спратности П+4, уз обавезу разраде конкурсом. План се потенцира мултифункционална намена простора и објеката, са обавезом да сва приземља буду јавног карактера без обзира на функцију осталих делова. У оквиру ове намене, планирана је могућност намене културног центра, биоскопа, позоришта, концертне дворане, конгресног центра, галерије савремене уметности. Осим овако широко дефинисане намене, добродошли су управни и радни простори, седишта спортских и других клубова и асоцијација. Могуће је предвидети и смештајне капацитете у виду хотела и хостела до 300 постеља или мањих пансиона. Угоститељска и комерцијална делатност је могућа као пратећи садржај наведених намена.

Након започињања процедуре проглашења Кинеске четврти за просторну културно-историјску целину и одлуке да Кинеска четврт буде централна зона за развој креативних и културних индустрија Новог Сада у оквиру кандидатуре Новог Сада за Европску престоницу културе 2021. године, започета је израда новог плана детаљне регулације. Како је план у процесу верификације нацрта, могуће је утврдити изградњу и потпуно нових објеката у неким зонама. Нови објекти би били планирани за претежну намену културе, креативних индустрија, туризма и угоститељства.

Генералним планом, намена становања је искључена.

### **Валоризација градитељског наслеђа**

Кинеска четврт је у процесу валоризације као Просторна културно-историјска целина "Комплекс бивше Фабрике Петар Драпшин у Новом Саду" (евидентан као простор који ужива претходну заштиту).

Мере заштите за зону Кинеске четврти подразумевају задржавање око 50% постојећих објеката валоризованих као "објекти од великог значаја". Други објекти се могу уклонити под одређеним условима.

### **Процена типа инвестиције**

Зона Кинеске четврти је у власништву Града Новог Сада.

Локалитет је условно браунфилд инвестиција јер се не очекују загађења проузрокованих индустријским загађењем. Фабрика "Петар Драпшин" је била намењена производњи вијака и сличне металне галантерије.

Као предуслов за уређење постојећег простора је опремање инфраструктуром, међу којима је најважнија одводњавање отпадних, пре свега атмосферских отпадних вода.

### **Власничка структура**

Зона Кинеске четврти је у власништву Града Новог Сада.

### **2.3.4. Чешки магацин**

#### **Положај локације у оквиру урбаног подручја**

Чешки магацин у Новом Саду се налази у делу зоне планиране за спорт, туризам и рекреацију у оквиру зоне приобаља на левој обали Дунава. Зона се налази у близини становања великих густина (насеље Лиман са густином и до 500 ст/ха), зоне Лиманског парка, рекреативног простора приобаља (градско



Купалиште "Штранд" и дунавски кеј) и централних функција уз Булевар ослобођења. Зона је добро саобраћајно повезана (Булевар ослобођења, Булевар деспота Стефана, Шекспирова улица).

### **Плански документи**

Предметна локација је обухваћена Планом детаљне регулације простора између Штранда и морнарице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 16/07). План генералне регулације приобаља на левој обали Дунава и План детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду су у процесу доношења.

### **Да ли је планом предвиђена могућност промене намене**

Према Плану детаљне регулације објекат Чешког магацина се налази у оквиру завршене просторне целине Студентских домова на Лиману 4. За постојећи објекат Чешког магацина утврђене је намена у области науке, образовања и културе. У нижем делу, са западне стране, могућа је угоститељска, комерцијална или пословна намена.

Након започињања процедуре проглашења суседне Кинеске четврти за просторну културно-историјску целину и одлуке да Кинеска четврт буде централна зона за развој креативних и културних индустрија Новог Сада у оквиру кандидатуре Новог Сада за Европску престоницу културе 2021. године, започета је израда новог плана детаљне регулације.

Иако је нови план у процесу верификације нацрта, не очекује се промена намене с обзиром на намене из непосредног окружења и статус заштите објекта.

### **Валоризација градитељског наслеђа**

Чешки магацин је проглашен за споменик културе ("Службени гласник Републике Србије", број 48/01).

Мере заштите подразумевају:

- Очување изворног, спољашње архитектуре и екстеријера и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената, облика и нагиба крова и оригиналних материјала;
- Забрану радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- Адаптирање и активирање ентеријера споменика културе за новопројектовану намену уз максимално очување конструкције и спољашњег изгледа, по условима и конзерваторском пројекту надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- Инсталирање громобранских уређаја и уређаја за заштиту од пожара;
- Адаптирање и активирање тавана и подрума за савремену употребу, постављање нових инсталација, уз максимално очување конструкције и спољашњег изгледа.

### **Процена типа инвестиције**

Део објекта се привремено користи за део фонда Библиотеке Матице Српске до завршетка посебног објекта библиотеке који је у процесу изградње.

Локалитет је условно браунфилд инвестиција јер се не очекују загађења проузрокована индустријским загађењем.

Као предуслов за уређење постојећег простора је измештање дела фонда библиотеке Матице српске и физичка обнова и опремање објекта инфраструктуром.

### **Власничка структура**

Објекат Чешког магацина је у власништву Града Новог Сада.

## 2.4. Експлоатација минералних сировина

### 2.4.1. Циглана уз Буковачки пут у Петроварадину (потез Ширине)

#### Положај локације у оквиру урбаног подручја

Некадашња циглана са објектима и експлоатационим подручјем се налази на сремској страни града, у Петроварадину. Простор је преко Буковачког пута повезан са градским и ванградским садржајима, а по реализацији планираних намена, веза ће се остварити и преко Улице Томе Маретића и државног пута ИБ-21 (раније М-21).

#### Плански документи

Предметна локација је обухваћена Планом детаљне регулације нове стамбене зоне „Ширине Г” у Петроварадину („Службени лист Града Новог Сада”, број 32/11).



#### Да ли је планом предвиђена могућност промене намене

У делу циглане где су постојећи објекти, планира се пословни комплекс са садржајима из домена трговине, услуга, угоститељства, али се не искључују ни садржаји из области културе и спорта и рекреације. Не планира се задржавање објеката.

У делу експлоатационог подручја планира се санирање равнањем терена и прерасподелом земљаних маса, чиме ће се формирати падина оријентисана ка западу са изузетно благим падом. У овом делу се планирају блокови са породичном становањем у стамбеним комплексима, предшколска установа, спортски парк и парковска површина, као и саобраћајне површине којима се остварује се добра повезаност садржаја у простору, као и са непосредним окружењем.

#### Валоризација градитељског наслеђа

На списку претходне заштите и у Регистру заштићених културних добара у обухваћеном простору нема објеката.

#### Процена типа инвестиције

Инвестиција представља браунфилд инвестицију.

### 3. ЗАКЉУЧАК

На подручју града Новог Сада, у оквиру капацитета које нуде браунфилд локације, најзначајнији потенцијал представљају простори војних комплекса и објеката за којима престаје потреба војске за коришћењем, те ће се уступати граду.

У области привреде на просторима где је актуелна трансформација настоји се да се флексибилним планерским мерама одржи интензитет функције у области привреде, уз потребну трансформацију.

Будући да се виталност огледа и у прилагодљивости и спремности на прихватање нових захтева времена, рециклирање простора и привођење новим наменама, односно трансформација постојећих је неминовна. Она има неупоредиве предности гледано дугорочно у односу на концепт сталног "освајања" нових простора за потребе нових, или функција нових инвеститора.

У том смислу Просторним планом Града Новог Сада, планирана су незнатна повећања простора намењеног за привреду, с обзиром да се претпоставља да ће се одговарајућим мерама постићи ефикасније коришћење постојећих локација намењених привреди, а да се квалитетно пољопривредно земљиште мора чувати као необновљив ресурс.

Напомене:

- Ниједна од анализираних локација, према нашим сазнањима, није била предмет студије изводљивости;
- Имовинско/правни статус није у надлежности ЈП „Урбанизам“, за основне информације користе се јавно доступни подаци Републичког геодетског завода.