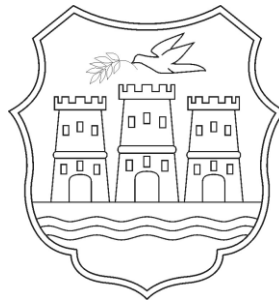


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА
ЕВРОПЕ, БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ И ЖАРКА
ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА, УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И
ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
- Концептуални оквир просторног развоја -

НОВИ САД, јун 2015. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.1/14

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА
ЕВРОПЕ, БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ И ЖАРКА
ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА, УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И
ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
- Концептуални оквир просторног развоја -**

ДИРЕКТОР

Душан МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

НОВИ САД, јун 2015. године

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ „УРБАНИЗАМ”
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ, НОВИ САД
21000 НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3
Број: 1.3.1/14

УЧЕСНИЦИ У ИЗРАДИ
ИЗ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА „УРБАНИЗАМ”

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Силвија КАЦЕНБЕРГЕР, дипл. инж. арх.

ОБРАЂИВАЧИ:

Силвија КАЦЕНБЕРГЕР, дипл. инж. арх.

Ђурђица МЕДЕНИЦА, дипл. инж. арх.

Зорица КАПЕТАНОВ, дипл. инж. арх.

Марија МАЉКОВИЋ-ГРИГОРОВ, дипл. инж. геод.

Александар ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саобр.

Оља ТОЛМАЧ, дипл. инж. грађ.

Владимир МАРКОВИЋ, дипл. инж. ел.

Дејана ГЛИГОРИЋ, мастер инж. заштите животне средине

Иванка АРАДСКИ, дипл. инж. хорт.

Нада ВИНОКИЋ, дипл. правник

Исидора ИВКОВ, дипл. правник

САРАДНИЦИ:

Љиљана МЕРГАНЦ, арх. техн.

Јулијана БОЛТИЋ, техн. геод.

Цеца ДИМИТРИЈЕВИЋ, геом.

Добринка БЕЧЕЛИЋ, дактилограф-оператер

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

	страна
1. УВОД.....	1
2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА.....	1
3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	2
3.1. Извод из плана генералне регулације.....	3
4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА.....	5
4.1. Оцена постојећег стања простора.....	5
4.2. Оцена стања зеленила.....	5
4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре.....	5
4.3.1. Саобраћајна инфраструктура.....	5
4.3.2. Водна инфраструктура.....	6
4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације.....	6
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	7
6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА.....	8
6.1. Концепт просторног развоја.....	8
6.2. Концепт озелењавања простора.....	10
6.3. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре.....	11
6.3.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре.....	11
6.3.2. Концепт водне инфраструктуре.....	11
6.3.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	11
6.4. Заштита и унапређење животне средине.....	12
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	12

ГРАФИЧКИ ДЕО

Списак графичких приказа

1. Положај локалитета на подручју Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду.....	А3
2.1. Обухват планског подручја – Локалитет 1.....	Р 1 : 2500
2.2. Обухват планског подручја – Локалитет 2.....	Р 1 : 2500
2.3. Обухват планског подручја – Локалитет 3.....	Р 1 : 2500
2.4. Обухват планског подручја – Локалитет 4.....	Р 1 : 2500
2.5. Обухват планског подручја – Локалитет 5.....	Р 1 : 2500
3.1. Концепција планског решења – Локалитет 1.....	Р 1 : 2500
3.2. Концепција планског решења – Локалитет 2.....	Р 1 : 2500
3.3. Концепција планског решења – Локалитет 3.....	Р 1 : 2500
3.4. Концепција планског решења – Локалитет 4.....	Р 1 : 2500
3.5. Концепција планског решења – Локалитет 5.....	Р 1 : 2500

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА
ЕВРОПЕ, БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА, УЛИЦА СТРАЖИЛОВСКЕ И ЖАРКА
ЗРЕЊАНИНА, БУЛЕВАРА МИХАЈЛА ПУПИНА, УЛИЦА ЈЕВРЕЈСКЕ И
ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ
- Концептуални оквир просторног развоја -**

1. УВОД

Изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булеvara Европе, Булеvara цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булеvara Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 40/11 и 30/12) (у даљем тексту: План) биће обухваћено пет локалитета која се налазе у КО Нови Сад II.

2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Локалитет 1 обухватиће грађевинско подручје у катастарској општини Нови Сад II унутар описане границе, површине од 1,69ha. За почетну тачку описа оквирне границе утврђена је тачка на пресеку продуженог правца јужне планиране регулационе линије Улице Арањ Јаноша и осовине Булеvara Европе. Од ове тачке у правцу истока граница прати претходно описани правац, јужну планирану регулациону линију Улице Арањ Јаноша и њеним продуженим правцем долази до осовине Улице цара Душана. Даље, граница скреће ка југу, прати осовину Улице цара Душана до пресека са осовином Булеvara цара Лазара, затим скреће ка западу, прати осовину Булеvara цара Лазара, до пресека са осовином Булеvara Европе. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати осовину Булеvara Европе и долази до почетне тачке описа оквирне границе.

Локалитет 2 обухватиће целе парцеле бр. 1402/1, 1402/2, 1402/3, 1401/2 и 1401/3 у катастарској општини Нови Сад II, површине од 1140 m².

Локалитет 3 обухватиће целу парцелу број 462/1 у катастарској општини Нови Сад II, површине од 4104 m².

Локалитет 4 обухватиће целу парцелу број 908 у катастарској општини Нови Сад II, површине од 754 m².

Локалитет 5 обухватиће грађевинско подручје у катастарској општини Нови Сад II унутар описане границе, површине од 21,54 ha. За почетну тачку описа оквирне границе обухвата плана утврђена је тачка на пресеку осовина улица Максима Горког и Димитрија Туцовића. Даље, у правцу североистока граница прати осовину Улице Максима Горког до пресека са управним правцем повученим из пресека јужне регулационе линије Улице Максима Горког и планиране регулационе линије заједничке блоковске површине, затим скреће ка југоистоку, прати управни правац и планирану

регулациону линију заједничке блоковске површине до пресека са западном регулационом линијом Сутјеске улице. Од ове тачке граница управним правцем долази до осовине Сутјеске улице, затим скреће ка југу, прати осовину Сутјеске улице и осовину коловоза на парцели број 886/1 до пресека са продуженим правцем североисточне границе парцеле број 893(објекат). Даље, граница прати претходно описани правац и границу парцеле број 893(објекат) до пресека са осовином коловоза на парцели број 886/1, затим прати осовину коловоза на парцели број 886/1 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 759/2(објекат). Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати претходно описани правац и долази до северозападне преломне тачке парцеле број 759/2(објекат), затим скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 759/2(објекат) и из њене југозападне преломне тачке управним правцем долази до осовине Булевара цара Лазара. Даље, граница скреће ка западу, прати осовину Булевара цара Лазара, затим у правцу севера прати осовину Булевара ослобођења до пресека са осовином Улице Димитрија Туцовића. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати осовину Улице Димитрија Туцовића и долази до почетне тачке описа оквирне границе обухвата плана.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Документацију од значаја за израду плана чини:

- Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) и
- План генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 40/11 и 30/12) (у даљем тексту: план генералне регулације).

Генералним планом простор у обухвату плана је намењен специјализованом, спортском центру, општеградском центру и вишепородичном становању.

Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду обухваћена су подручја која су предмет измена и допуна плана, а намењена су:

Локалитет 1 – за општеградски центар;

Локалитет 2 – за општестамбену зону – вишепородично становање средњих густина.

Локалитет 3 – за општеградски центар

Локалитет 4 – за општеградски центар и општестамбену зону

Локалитет 5 – Спортско и пословни центар "Војводина".

За део обухваћеног простора (локалитети 1-4) основ за спровођење је план генералне регулације, док је за део СПЦ "Војводина" основ план детаљне регулације.

3.1. Извод из плана генералне регулације

За подручја која ће бити обухваћена изменама и допунама, Планом је утврђена преовлађујућа намена и то:

- Локалитет 1 – градски центар, општеградски центар – локалитет представља урбанистичку целину 10 за коју се обавезно расписује конкурс и условљава разрада урбанистичким пројектом.

У западном делу блока планира се спратност од По+П+Г+2 до спратности висинских акцената у простору По+П+Г+16, а у источном делу урбанистичке целине планирају се стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти у низу, спратности од По+П+Г+2 до По+П+Г+6(7).

- Локалитет 2 – општестамбене зоне – вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк – П+3+Пк).

- Локалитет 3 – општеградски центар – угао Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја представља локалитет 54 у Плану, на коме се планира комплекс Ерсте банке, а.д.

У оквиру комплекса планирају се пословни објекти спратности од 2По+П+2 до 2По+П+7 и пословно-стамбени објекти спратности 2По+П+6. Условљава се разрада локације урбанистичким пројектом.

Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних добара
Непокретна културна добра – споменици културе

Надгробни споменик арменске породице Ченази, угао Булевара Михајла Пупина и Улице народних хероја, на парцели бр. 464/3 КО Нови Сад II (Одлука Владе Републике Србије о утврђивању надгробног споменика арменске породице Ченази за споменик културе ("Службени гласник Републике Србије", бр. 37/97 и 8/98 – исправка).

Заштићена околина споменика културе обухвата део парцеле бр. 464/3 КО Нови Сад II, два метра од ивице споменика културе.

- Локалитет 4 – општеградски центар – локалитет се налази у Урбанистичкој целини 7, блоку општеградског центра уз Улицу Максима Горког.

Парцела на углу улица Железничке и Сремске намењује се изградњи пословног или пословно-стамбеног објекта спратности П+3+Пк са гаражом у подруму.

- Локалитет 5 – "Урбанистичка целина Спортског и пословног центра "Војводина" Нови Сад.

Урбанистичку целину Спортског и пословног центра "Војводина" Нови Сад, која се утврђује Генералним планом као специјализован центар, чине три потцелине:

- стадион са непосредним окружењем;
- Спортски и пословни центар "Војводина" са окружењем;
- неизграђена просторна потцелина за планиране садржаје спорта, рекреације и градског центра (атрактивно пословање).

Укупна површина урбанистичке целине износи 17,80 ha.

Планом је цела урбанистичка целина дефинисана као површина јавне намене. Међутим, с обзиром да је за њену реализацију обавезно доношење плана детаљне регулације, тим планом ће се прецизирати и одвојити површине јавне намене од површина за остале намене.

Препоруке за разраду плана:

- 1) У оквиру стадиона са окружењем преиспитати могућност изградње објекта уз Булевар ослобођења у функцији спорта и рекреације са гаражом. Планирати реконструкцију и надоградњу трибина (југоисточне и југозападне), обликовно уједначавање подтрибинског простора и преиспитати могућност наткривања стадиона;
- 2) Спортски и пословни центар "Војводина" представља у највећем делу завршену архитектонску целину. Планиране спортске садржаје који нису приведени намени неопходно је завршити у складу са идејним решењима која ће се преиспитати у поступку израде плана: комплекс базена (центар за водене спортове), изградња хотела или објекта за смештај спортиста и учесника спортских манифестација итд.;
- 3) Неизграђена просторна потцелина на углу два булевара, планира се за садржаје спорта, рекреације и градског центра са пословним простором. Намена просторне потцелине и планираних објеката у оквиру ње, утврдиће се у плану у зависности од конкретних програма, а препорука је да учешће изграђених површина спорта и рекреације у односу на површине осталих намена (општеградски центар) не буде испод 50%. Планиране садржаје је могуће фазно реализовати независно једне од других уз услов да чине архитектонску целину. Спратност (висинска регулација) планираних објеката и заузетост потцелине утврдиће се планом детаљне регулације уз препоруку да се крећу у оквиру следећих параметара:
 - максимална заузетост потцелине је 50%;
 - спратност планираних објеката се креће од П до П+2 за спортске објекте и од П+2 до П+15 за пословне објекте (максимална спратност је за просторне акценте)."

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПОДРУЧЈА

4.1. Оцена постојећег стања простора

Локалитет 1 – представља тренутно разграђену, просторно незавршену урбанистичку целину која се налази на атрактивној локацији уз планирану раскрсницу значајних саобраћајних праваца Булеvara цара Лазара и Сомборске улице са Булеваром Европе.

Површина овог локалитета износи 1,69 ha.

Локалитет 2 – (Улица Дожа Ђерђа 61-63) представља део уличног низа у Улици Дожа Ђерђа са главним стамбеним и помоћним објектима који су у рушевном стању и неуређеним двориштем.

Локалитет 3 – Највећи део комплекса представља неизграђено грађевинско земљиште (користи се као привремени паркинг) а на углу Булеvara Михајла Пупина и Улице народних хероја (Улица народних хероја број 1) налази се постојећи објекат Ерсте банке а.д. који више није у употреби.

Локалитет 4 – на броју 25 у Железничкој улици налазе се објекти спратности П+1+Пк и П који се користе као пословни простор.

Локалитет 5 – Простор карактеришу две макроструктуре, објекат градског фудбалског стадиона "Карађорђе" из 1924. године и објекат Спортског и пословног центра "Војводина" који је отворен 1981. године. Осим ова два значајна објекта, и неколико објеката између стадиона и Булеvara ослобођења, обухваћена је и велика неизграђена површина на углу два булеvara са тениским теренима и помоћним фудбалским тереном и слободним простором који се користи као место за привремено постављање луна парка и сличних садржаја забавног карактера.

4.2. Оцена стања зеленила

На предметним локацијама (1-4) није заступљен већи проценат озелењених површина покривених високом вегетацијом.

У Спортско-пословном центру "Војводина" локалитет (5) на делу простора уз сам објекат и на прилазима и улазима у објекат налази се вегетација која је квалитетна и редовно се одржава.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

На обухваћеном простору постојећу уличну мрежу карактеришу улице широких регулација улица, у оквиру којих се налазе двосмерни коловози, улични паркинзи и тротоари, а на појединим саобраћајницама и бициклистичке стазе.

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије:

1. Примарна мрежа, са основном функцијом обезбеђивање протока саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи. Њу чине:
 - Градске магистрале: Булевар Европе, Булевар цара Лазара, Булевар Ослобођења и Булевар Михајла Пупина и
 - Главне саобраћајнице : Улица цара Душана и Улица Максима Горког;
2. Секундарну мрежа са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар самог града и њу чине сабирне и приступне улице.

Постојећи капацитет мирујућег саобраћаја не задовољава потребе за паркирањем корисника овог подручја.

Бицикличка стаза постоји изграђена на: Булевару Европе, Булевару цара Лазара, Булевар Ослобођења и у Улици цара Душана. Овим улицама, као и Булеваром Михајла Пупина, одвија се и јавни градски саобраћај.

4.3.2. Водна инфраструктура

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода обавља се преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада.

4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

Снабдевање електричном енергијом обавља се преко постојеће електроенергетске мреже која функционише у склопу јединственог електроенергетског система. Постојећи садржаји се снабдевају из трансформаторских станица (ТС) 35/10(20) kV "Лиман", као и преко 20(10) kV подземне мреже каблова, трансформаторских станица 20(10)/0,4 kV и нисконапонске 0,4 kV мреже. Постојећа мрежа задовољава потребе садашњих корисника простора.

Снабдевање топлотном енергијом обавља се из топлификационог и мањим делом гасификационог система града Новог Сада. Снабдевање из топлификационог система је обезбеђено са постојеће вреловодне мреже која се снабдева из топлане (ТО) "Југ" и (ТО) "Запад". ТО „Југ“ која се налази у комплексу Електровојводине и већ снабдева већину постојећих објеката на предметним подручјима, док је од ТО „Запад“ изграђен само део магистралне вреловодне мреже, дуж западног дела Булевара Европе. Дистрибутивна мрежа гасификационог система, из правца Телера, снабдева топлотном енергијом потрошаче (блокови око Улице цара Душана и централни део Грбавице) и поједини садржаји, на овом подручју, се у случају потребе могу прикључити на гасификациони систем изградњом гасне мреже и котларница на парцелама или у оквиру објеката. Када је у питању мрежа гасовода средњег притиска, планира се

повезивање ТО „Запад“ и ТО „Југ“ изградњом гасовода дуж Булевара Европе и Булевара цара Лазара.

Електронска комуникациона инфраструктура је заступљена преко телекомуникационе мреже, мреже оптичке комуникационе инфраструктуре и антенских система електронских комуникација. Планира се даље проширење телекомуникационе мреже изградњом подземних водова, дуж постојећих и планираних саобраћајница. У склопу децентрализације мреже планира се и постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ измена и допуна Плана је преиспитивање планских решења на локалитетима 1, 2, 3, 4 и 5 и усклађивање са могућностима њихове реализације, односно поједина решења која су тешко спроводива ускладиће се са новим захтевима и програмима ЈП "Завод за изградњу града" и осталих корисника простора.

Један од приоритетних принципа планирања, коришћења и уређења простора је да се на овом подручју остваре хармонични односи између постојећих објеката и блокова у окружењу и оних који ће се градити.

Намена локалитета остаје непромењена – локалитет 1 ће се наменити градском центру – садржајима општеградског центра.

У зонама општеградског центра ће се концентрацијом различитих садржаја и специфичним уређењем остварити улога центра.

Доминантни садржаји ће бити пословно-трговинског и угоститељског карактера а могуће је и учешће садржаја културе, администрације, јавних служби.

Становање ће бити обавезни садржај центра, а учешће стамбеног у укупно изграђеном простору преиспитаће се кроз План.

Структура центра ће обухватити читав систем површина, садржаја и објеката, а у зависности од положаја у простору планираће се различита типологија и структура објеката (од положаја на парцели до обликовања).

У оквиру намене центра планираће се и зелене и уређене јавне површине које заједно чине мрежу повезаних отворених јавних простора који морају да одају утисак уређене целине.

На планирање нових просторних односа и елемената на локалитету 1 највећи значај од инфраструктурних система имаће решење саобраћаја – планирани путни објекат на раскрсници – укрштању Булевара цара Лазара и Сомборске улице са Булеваром Европе.

Локалитет 2 се налази у општестамбеној зони коју карактерише разноврсност и присуство различитих облика становања. Намењен је вишепородичном становању средњих густина за коју је карактеристично да се на подручју Грбавице налази у

процесу постепене трансформације (планирају се објекти на парцели у прекинутом или непрекинутом низу; ивичним постављањем зграда блокови се планирају за просторно завршавање – затварање). Планирано решење ће се ускладити са планским концептом уређења непосредног окружења и објективним могућностима реализације на конкретној локацији.

Локалитет 3 се налази у зони општеградског центра, и изменом ће бити знатно повећани капацитети за стамбену намену. У том циљу, планираће се знатно повећање спратности објеката комплекса намењених вишепородичном становању.

Локалитет 4 ће задржати планирану намену уз преиспитивање висинске регулације у складу са планским решењима и реализованим објектима у непосредном окружењу.

Локалитет 5 обухвата подручје Спортског и пословног центра „Војводина“ са ширим окружењем, укључујући и стадион „Карађорђе“. Неуређеним деловима подручја обухваћеног границом овог локалитета потребно је кроз одговарајућу разраду дефинисати намену и услове уређења и грађења (садржаји општеградског центра, спортски, рекреативни и пословни садржаји, спортски хотел или објекат за смештај спортиста и учесника спортских манифестација, адекватно уклапање уређених јавних простора и зеленила) у циљу уређења целине овог атрактивног и, по концентрацији различитих садржаја, специфичног дела града.

Сложена структура овог специјализованог центра и очекивани циљеви његовог уређења захтевају проверу могућих решења кроз институцију конкурса.

6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

6.1. Концепт просторног развоја

Концепција просторног развоја делова градског подручја који ће бити обухваћени изменама и допунама Плана, базираће се, пре свега, на принципу континуитета са основном наменом и правилима уређења простора утврђеним у урбанистичкој документацији на основу које се овај простор градио и уређивао, а пре свега у складу са основном концепцијом и усмеравајућим правилима утврђеним Планом за адекватне намене.

Поједини услови уређења, грађења или парцелације утврђени Планом ће се преиспитати и дефинисати у складу са карактеристикама конкретне локације – положаја у простору, могућностима етапне реализације и потребама инвеститора.

Локалитет 1

На локалитету 1 задржаће се планирана намена општеградског центра, а у овој целини ће се утврдити разноврсна типологија објеката у зависности од положаја у

простору (од објеката у непрекинутом низу до слободностојећих). Просторна концепција треба да омогући реализацију, пре свега у зависности од постојеће парцелације и сложених својинских односа над земљиштем. У оквиру јединственог просторног концепта потребно је омогућити фазну реализацију, без обавезе расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса, али уз обавезу разраде урбанистичким пројектом.

Индекс заузетости и индекс изграђености ће се одредити на нивоу парцеле и на нивоу хомогених целина. По правилу кретаће се до 50%, а ако су сви други услови задовољени (противпожарна заштита, стационирање возила, снабдевање).

Преовлађујућа спратност објеката општеградског центра у овој целини се планира од По+П+1 до По+П+9. Могуће је планирати галерију у оквиру приземне етаже.

Становање је обавезан садржај општеградског центра.

У оквиру целине планирају се пословни, стамбено-пословни или стамбени објекти са обавезним пословањем у приземљу.

Објекти се планирају у непрекинутом низу, прекинутом низу или као слободностојећи.

Паркирање ће се планирати у оквиру подземних или надземних гаража, а број нивоа гаража и број гаражних места ће се утврдити у складу са површином пословног простора и бројем станова.

Партерне површине у унутрашњости и по ободу блока повезаће се у целину одговарајућим концептом просторног уређења и озелењавања (обликовање, нивелационо усаглашавање и материјализација).

Локалитет 2

На локалитету 2 задржава се намена вишепородичног становања средњих густина и планирана спратност П+2+Пк уз дефинисање нове зоне изградње планираног објекта у Улици Дожа Ђерђа која подразумева померање планираног габарита објекта од границе парцеле према суседу (Улица Дожа Ђерђа број 65) како би се омогућила реализација планираних садржаја.

Локалитет 3

На локалитету 3 задржава се намена општеградског центра. Планира се изградња стамбено-пословног комплекса спратности од 4По до 4По+П+13. На овом локалитету се налази споменик културе-Надгробни споменик арменске породице Ченази који ће бити третиран посебним мерама заштите од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Локалитет 4

- На локалитету 4 планира се изградња пословног, пословно-стамбеног или стамбеног објекта спратности од П+4+Пк до П+5+Пк са гаражом у подруму.

Локалитет 5 – Основна намена – спортски и пословни центар,

- Основ за спровођење ће бити план генералне регулације уз обавезно спровођење конкурса за уређење простора око СПЦ „Војводина“ и израду урбанистичког пројекта,
- У оквиру стадиона са окружењем преиспитати могућност изградње објеката у функцији спорта и рекреације са гаражом. Планирати реконструкцију и надоградњу трибина (југоисточне и југозападне), обликовано уједначавање подтрибинског простора и преиспитати могућност наткривања стадиона; у зони стадиона обавезна је изградња гараже минималног капацитета 500 места;
- У оквиру ове целине или уз објекат Спортског и пословног центра „Војводина“ планирати изградњу спортског хотела минималног капацитета 300 лежаја., спратности до П+14-16. У оквиру нижих делова планирати пословне садржаје – угоститељске, туристичке, нарочито у функцији здравственог туризма (медицински третмани, естетска хирургија и слично).
- Спортски и пословни центар „Војводина“ представља у највећем делу завршену архитектонску целину. Планиране спортске садржаје који нису приведени намени неопходно је завршити у складу са идејним решењима која ће се преиспитати у поступку израде конкурса: комплекс базена (центар за водене спортове), изградња хотела или објеката за смештај спортиста и учесника спортских манифестација итд.;
- Неизграђени простор на углу два булевара, планираће се за садржаје спорта, рекреације и градског центра са пословним простором спратности до П+5;
- Намена простора и планираних објеката утврдиће се у зависности од конкретних програма
- Спратност (висинска регулација) објеката и заузетост простора провериће се кроз конкурсна решења.
- У оквиру неизграђеног дела простора, поред планираних садржаја обавезно је што веће учешће зеленила, у партеру, односно у виду интензивних кровних вртова.

6.2. Концепт озелењавања простора

При изградњи објеката, нових саобраћајница и паркинг простора постојеће зеленило потребно је заштитити техничким мерама заштите.

Осим јавног зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети садњу дрвећа и поставку озелењених жардинијера на поплочаним платоима, трговима и скверовима.

Остављени слободни простори уз објекте вишепородичног становања, општеградских и линијских центара, могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор. Композицијски, то ће бити простори покривени групацијама

листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и цветајућег шибља, уз потребне елементе партерне архитектуре (клубе, фонтане, скулптуре и сл.).

Спортско-пословни центар "Војводина", на углу Булевара ослобођења и Булевара цара Лазара, специфичан је по својој намени и организацији простора, те у оквиру њега изузетну важност има концепт озелењавања. Процент зеленила треба да буде око 40% у односу на израђени простор, при чему је поред озелењавања слободних травних површина, могућа примена кровних вртова, вертикалног озелењавања и поставка озелењених и цветних жардињера.

6.3. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре

6.3.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре

Планирано решење саобраћајне мреже засниваће се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, уз решавање кључних проблема које је проузроковао саобраћај у постојећем стању. Основни циљеви који се постављају пред израду плана су:

- решавање проблема мирујућег саобраћаја;
- реконструкција постојећих и планирање нових саобраћајних површина и
- изградња тротоара и бицикличких стаза тамо где у постојећем стању недостају.

6.3.2. Концепт водне инфраструктуре

Снабдевање водом - Планом ће се предвидети изградња водоводне мреже уколико постојећа мрежа квалитативно или квантитативно не задовољава потребе за водом будућих садржаја. Планом ће се предвидети измештање постојеће водоводне мреже са осталог грађевинског земљишта у јавну површину улице.

Одвођење отпадних и атмосферских вода - Планом ће се предвидети изградња канализационе мреже уколико постојећа мрежа квалитативно или квантитативно не задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

6.3.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Планом ће се омогућити изградња нове мреже у циљу задовољења потреба за **електричном енергијом** свих планираних садржаја, као и реконструкција постојеће мреже и објеката. Ово подразумева да (ТС) 35/10(20) kV "Лиман" у перспективи постане (ТС) 110/20 kV, која ће преко 20 kV подземних водова бити повезан на (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 7" и будућом (ТС) 110/20 kV "Центар", која ће бити изграђена на месту постојеће (ТС) 35/10kV у улици Пап Павла. До будуће ТС 110/20 kV „Центар“ потребно је изградити подземни 110 kV кабловски вод који ће повезати ову ТС са ТС „Нови Сад 7“. Овај вод ће се градити дуж Булевара Ослобођења и Булевара цара Лазара.

Планом ће се омогућити изградња и реконструкција постојеће мреже и објеката **вреловодне и гасоводне мреже** а у циљу задовољења потреба за топлотном енергијом свих планираних садржаја.

Планира се даље проширење **телекомуникационе мреже** изградњом подземних водова, дуж постојећих и планираних саобраћајница. У склопу децентрализације мреже планира се и постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника.

6.4. Заштита и унапређење животне средине

На предметним локацијама 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 оквиру постојећих и планираних намена ради спречавања неповољних утицаја и обезбеђивања нивоа квалитета средине према прописаним стандардима који се односе на коришћење простора, озелењавање и сл., посебну пажњу треба обратити на обликовање простора, који својом функцијом и изгледом треба да допринесе стварању складног амбијента.

С обзиром да се планира изградња подземних гаража у новим објектима, гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и капацитету.

За објекте општеградског центра и вишепородичног становања посебна пажња ће се усмерити на дефинисање мера заштите од отпадних материја, али и дефинисању мера заштите од аерозагађења, с обзиром на чињеницу да се предметни локалитети налазе уз прометне саобраћајнице.

Планираним активностима не уводе се садржаји који ће штетно деловати на ваздух, земљиште, становништво, инфраструктурне и друге објекте.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекује се да ће се планским решењима начина коришћења и уређења простора на подручјима локалитета који се мењају или допуњују остварити хармонични односи између постојећих објеката и блокова у окружењу и оних који ће се градити, да ће се створити услови за развој садржаја општеградског центра на локалитетима 1, 3 и 4, да ће се упркос отежавајућим околностима створити услови за изградњу на локалитеу 2, а на локалитеу 5 омогућити комплетирање одговарајућих садржаја у оквиру специјализованог центра Спортског и пословног центра "Војводина".