

## **PROGLAS U 10 TAČKA**

### **ZA IZRADU NOVOG NACRTA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA NOVOG SADA DO 2040. GODINE**

Nakon uvida u Nacrt Generalnog urbanističkog plana Novog Sada do 2030. godine, detaljne analize teksta i grafičkih priloga, kao i studija koji su osnov za izradu ovog nacrt, Upravni odbor i stručni tim Društva arhitekata Novog Sada doneli su sledeće opšte zaključke na predloženi nacrt Plana:

- Predloženi GUP **ne poseduje ni jednu validnu razvojnu viziju Grada**. Zabrinjava što je jedini fokus predloženog GUP-a otvaranje novih građevinskih zona i povećanje koeficijenta izgrađenosti na svim atraktivnim lokacijama u gradu.
- **Izostavljanje ranog javnog uvida je jedan od najvećih proceduralnih problema**, jer sam po sebi, rani javni uvid, predstavlja jedini momenat u čitavoj fazi planiranja gde građani i struka mogu pravovremeno da dostave svoje predloge i primedbe i izjasne se kakav grad žele da imaju. Opravdanje koje je dao obrađivač plana jeste da oni nisu bili u obavezi da sprovedu rani javni uvid jer je Zakon o planiranju i izgradnji koji propisuje rani javni uvid donet 2011. godine, a odluka o izradi ovog GUP-a je doneta 2009. godine. To znači da je u momentu prezentovanja novog GUP-a već 10 godina na snazi zakon koji nalaže rani javni uvid isključivo u cilju većeg učešća građana i struke u procesu planiranja. Takođe, činjenica je da se proteklih godina održavaju rani javni uvidi za planove nižeg reda te nije logično da se za GUP, kao najvažniji plan, rani javni uvid izostavi. Njegovim održavanjem bi se predupredila situacija u kojoj se sad nalazimo, a to je da imamo veliki broj primedbi na nacrt GUP koji je već praktično završen i čije menjanje podrazumeva mnogo veći napor i zahteva više vremena.
- Predloženi GUP svojim najmarkantnijim predlogom kao što je tzv. „Novi Sad na vodi“ **uvlači Grad i građane Novog Sada u ogromna javna ulaganja** kroz pomeranje linije odbrambenog nasipa oko brodogradilišta i na Kameničkoj adi, a da pritom nije na profesionalan i stručan način **proverena ekonomska isplativost** ovakve investicije za Grad Novi Sad. Nije ponuđena ni urbanistička vizija od javnog interesa koja bi opravdala ovako radikalno građevinsko zadiranje u korito reke.
- Predloženi GUP definisanjem namene „**Opštegradski centar**“ na skoro svim atraktivnim lokacijama u gradu omogućava uvećane koeficijente za izgradnju za 50% veće u odnosu na uobičajne i pravilnicima definisane. Ovo investitorima daje i zakonski osnov da na tim lokacijama traže ovakve uvećane koeficijente za izgradnju, a da li će ih i dobiti zavisice od direktnih pregovora između njih i JP Urbanizma koji će izrađivati planove nižeg reda. Već realizovani opštegradski

centri u prethodnih desetak godina, nedvosmisleno pokazuju da će ovakva okolnost stvoriti **ogroman pritisak investitora na naše kolege iz JP Urbanizam i otvoriti prostor za koruptivne radnje**. Posebno zabrinjava činjenica da namena „opštegradski centar“ ne postoji u Pravilniku o klasifikaciji namena zemljišta i planskih simbola, a koji propisuje na koji način se definišu i obeležavaju namene u planskim dokumentima.

- Predloženi GUP je u nekoliko svojih značajnih delova **u suprotnosti sa sa Pravilnicima i Prostornim planom Grada Novog Sada**, koji je plan šireg područja i sa kojim ovaj nacrt GUP-a mora biti usklađen. Na ovo obavezuje i **član 33** Zakona o planiranju i izgradnji koji u prvom stavu ovog člana kaže: ***Dokumenti prostornog i urbanističkog planiranja moraju biti usklađeni, tako da dokument užeg područja mora biti u skladu sa dokumentom šireg područja.***

**Nacrt plana sadrži i neke dobre smernice**, koje pozdravljamo, ali nažalost u ovom obimnom dokumentu one nisu dosledno sprovedene kroz sve aspekte plana, a vrlo često obesmišljene drugim delovima GUP-a.

**Na osnovu svega ovoga, stav Upravnog odbora i stručnog tima DaNS je da predloženi nacrt GUP-a nije ispunio potrebna očekivanja i predlažemo njegovo povlačenje iz procedure.**

Smatramo da je potrebno dodatno vreme za izradu novog nacrta GUP-a uz značajnije učešće svih zainteresovanih institucija, stručnih organizacija i javnosti.

**Predlažemo izradu novih Studija** koje će biti osnov za izradu novog nacrta, sa akcentom da se **novе studije izrađuju i od strane JP Urbanizam, ali i od strane različitih fakulteta, nezavisnih stručnjaka i organizacija**, kako bi se dobio širi spektar razmišljanja i ideja o budućem razvoju grada.

Takođe, apelujemo da se iskoristi trenutak u kojem je potrebno ući i u izradu novog Prostornog plana Grada Novog Sada, te **da se GUPNS i PPGNS rade u sinergiji i sinhronizaciji**, kako bismo dobili dugoročno kvalitetne planove po svim zakonskim propisima i procedurama.

Sve ove zaključke potkrepili smo detaljnim primedbama koje smo podneli na nacrt GUP-a na javnom uvidu, a **kao konstruktivni doprinos otvaranju dijaloga o novom nacrtu, predlažemo sledećih 10 jednako važnih tačaka za koje smatramo da bi trebale da budu strateške odrednice novog nacrta Generalnog urbanističkog plana Novog Sada do 2040. godine.**

\*

## **1. NOVI SAD IMA ZAVRŠENE URBANISTIČKE CELINE!**

Proglasiti završene urbanističke celine u gradu u kojima više neće biti moguća izgradnja novih objekata koje bi doveli do značajnog povećanja gustine stanovanja, kao i drugih objekata koji bi narušavali originalni urbanistički koncept. U ovim zonama bile bi moguće rekonstrukcije objekata i minimalne dogradnje uz poštovanje originalnih estetskih i ambijentalnih vrednosti. Ove celine su istorijsko jezgro grada, Mali Liman, Podgrađe, Stari Majur, Limani, Novo naselje, delovi Satelita, Stara Detelinara, delovi Bulevara oslobođenja, a kroz dalju razradu definisati tačne obuhvate svih „završenih urbanističkih celina“.

Zaustaviti povećanje gustine stanovanja u zonama pretežno jednorodničkog stanovanja, kao što su Telep, Salajka, Podbara, Veternik. Ovakva mera za svrhu ima harmonizaciju urbanističke slike grada i očuvanje vrednosti heterogene urbanističke matrice Novog Sada.

## **2. SAČUVATI SREMSKU STRANU GRADA OD PRETERANE URBANIZACIJE!**

Zaustaviti preteranu urbanizaciju sremske strane grada, posebno u smislu izgradnje objekata višeporodičnog stanovanja. Sremska strana grada treba da postane antipod bačkoj, više urbanizovanoj strani grada, sa pretežno jednorodničnim stanovanjem koja je u posebnom odnosu sa prirodnim okruženjem Fruške gore, orijentisana na očuvanje kulturnog pejzaža kojeg čine istorijsko nasleđe, priroda nacionalnog parka i sremski vinogradarski rejon, što bi trebalo da su glavni elementi koncepta planiranja Petrovaradina i Sremske Kamenice. S obzirom na demografska kretanja i sve većeg učešća starijih u demografskoj slici grada smatramo da je gradu preko potrebna zona stanovanja koja pruža manje urbanizovan stil života. Osim toga, sve više mladih gravitira ka ovakvom tipu stanovanja i života, te ovakve zone Novi Sad treba da neguje i čuva.

Potrebni su nam novi koncepti i pravila gradnje za „vikend zone“, kako bi se izbegla preterana izgradnja.

Petrovaradin zaslužuje poseban tretman i koncept razvoja, koji ga neće pretvoriti u zone kao što su danas Grbavica ili Nova Detelinara.

Fruškogorski koridor je važan za Novi Sad i fruškogorske opštine, ali njegova realizacija ne treba da otvori put kao masovnoj urbanizaciji i turistifikaciji, a samim tim i devastaciji prirodnog okruženja sremske obale grada.

## **3. ŠTITITI POSTOJEĆE AUTOHTONE PRIRODNE ZONE I UNAPREDITI I SISTEMATIZOVATI POSTOJEĆE ZELENILU U GRADU!**

Proglasiti se autohtone prirodne zone u gradu i planirati njihovo potpuno zadržavanje sa elementima uređenja koji će na primeren način omogućiti boravak

stanovnika u ovim zonama. To uključuje i nova velika prirodna područja koja trenutni plan zapostavlja, kao što su šume uz Dunav, na Jugovićevo, i na Slanoj bari. Sve ove zelene površine, prirodne zone, linijsko zelenilo i šetališta, vodene površine i neizgrađena područja posmatrati kao sistem zelene infrastrukture grada. Unaprediti međupovezanost pojedinih elemenata ove mreže kako bi se uspostavili ekološki i rekreativni koridori koji su se tokom epidemije pokazali kao izuzetno važni i kada se videla kolika je zaista potreba stanovnika za opremljenim javnim prostorom i za boravak u parkovskom okruženju.

Očuvanje i unapređenje biodiverziteta u gradu bi trebalo da bude jedan od prioriteta plana jer je suživot ljudi sa prirodnim ekosistemom u gradu moguć i poželjan. Plan treba usmeriti ka unapređenju realnih zelenih površina u gradu, a ne na puko ucrtavanje u plan površina kako bi se ostvarili pozitivni statistički pokazatelji.

#### **4. DESTIMULISATI AUTOMOBILSKI SAOBRAĆAJ STAVLJANJEM PRIORITETA NA JAVNI I ALTERNATIVNI PREVOZ!**

Svim elementima plana destimulisati upotrebu automobilske saobraćaja. Promovisati i primarno planirati razvoj javnog saobraćaja svih vrsta, biciklistički i pešački saobraćaj. Plan ne izrađivati prema projekcijama linearnog povećanja broja vozila već planom zadati ciljeve koje se kreću u smeru smanjenja broja vozila i destimulisanja stanovnika da koriste automobilske prevoze kao primarne.

Prioritet se mora staviti na novu viziju javnog gradskog šinskog prevoza u skorijoj budućnosti, jer se saobraćajne gužve ne mogu rešiti bez uvođenja tramvaja i prigradske železnice. Za to je potreban novi koncept mreže gradskog i prigradskog javnog saobraćaja, jer su postojeće studije na koje se nacrt GUP-a oslanja zastarele. Ne sme se dozvoliti da prođe jedna trećina 21. veka a da Novi Sad još nije ušao u novu eru javnog saobraćaja, za razliku od tolikih evropskih gradova.

#### **5. NOVI SAD JE I BAROKNI I NEOKLASICISTIČKI I MODERNI GRAD!**

Identitet grada čine istorijsko jezgro grada sa Petrovaradinskom tvrđavom i podgrađem, kao i modernističko nasleđe između dva rata, ali i delovi grada nastali nakon drugog svetskog rata do 1990. Samim tim prema stambenim i javnim objektima nastalim u ovom periodu bi se trebalo odnositi sa posebnom pažnjom, prilikom njihovih rekonstrukcija i osavremenjavanja, bez obzira da li se oni nalaze pod formalnom zaštitom ili ne. Moguće je ovo uvesti u plan kao urbanističku zaštitu arhitektonskog i ambijentalnog identiteta grada, u odnosu na koje se izvode pravila građenja za te zone.

#### **6. JEDNOPORODIČNO STANOVANJE JE PLANIRANO, NE LEGALIZOVANO!**

Danas možemo videti trend da ljudi masovno planiraju rešenje stambenog pitanja izgradnjom svoje kuće, radije nego kupovinom stanova, dodatno pojačan zbog iskustva sa izolacijom za vreme pandemije. Sa druge strane, ovo i jeste istorijski i

antropološki, osnovni i najnormalniji impuls i želja ljudi kada je reč o planiranju svog života i doma. Planovi treba da omoguće ovoj potrebi da se manifestuje, unapred određujući zone izgradnje jednoporodičnih objekata, umesto da ovo prepusti divljoj gradnji i kasni za njom.

Ukoliko nema prostora za nove zone jednoporodičnog stanovanja u okviru granica GUP-a, potrebno je proširiti granice i građevinsku zonu u Prostornom planu grada. To bi omogućilo i da se nova konurbacija sa Veternikom i Futogom posmatra kao jedno jedinstveno gradsko područje, što ono fizički i jeste.

Zbog ovoga predlažemo prenamenu novoplaniranih i nerealizovanih blokova višeporodičnog stanovanja na slobodnom području Mišeluka u zonu sa porodičnim kućama. Time bi se preusmerila pažnja stanovnika koji bi gradili svoje kuće na obroncima Fruške gore na ovu lokaciju, čime bi se spasili ostali delovi sremske strane grada od preterane izgradnje. Nije nam potrebna još jedna Grbavica ili Nova Detelinara na sremskoj strani, što trenutni nacrt GUP-a predviđa.

## **7. NOVI SAD JE I BANJSKA DESTINACIJA!**

Novi Sad već više od pola veka ignoriše svoje prirodne uslove za eksploataciju termalne vode, kao i činjenicu da je u prošlosti bio banjska destinacija. GUP bi morao da prepozna razvoj banjskog turizma i korišćenje termalnih voda kao jednu od ključnih odrednica u razvoju i privrede i identiteta grada, te da odrediti strateške lokacije za realizaciju toga. Ovo je već u skladu sa ekonomskom strategijom grada iz 2009.

Projekti u okviru ove strategije treba da su usmereni pre svega na stanovnike a ne na turiste, pod tezom da se povećanjem kvaliteta života u gradu posredno utiče i na njegovu atraktivnost za posetioce, koji se potom ne moraju posebno privlačiti specifičnim projektima za njih.

Takva strategija treba da sagledava sve prirodne prednosti grada za dobrobit zdravlja njegovih stanovnika i posetilaca, a to su svakako otvorenost prostora uz Dunav, nizanje prirodnih i javnih prostora niz reku, mreža zelenih koridora koji ih povezuju; kulturni pejzaž grada integrisan sa Podunavljem i Fruškom gorom, dostupnost termalne vode i bazena na mnogim lokacijama u gradu. Prioritetni projekti koji proizilaze iz ove vizije treba da za cilj imaju i izbacivanje zagađivača vazduha, vode i tla iz gradske zone.

## **8. GUP ZAHTEVA NOVU METODOLOGIJU!**

Novi Sad je grad sa heterogenim urbanističkim celinama, od kojih svaka zahteva adekvatan i specifičan planerski pristup, umesto da se daju blanko rešenja i koeficijenti izgrađenosti za ceo grad. To bi značilo da se kroz GUP grad podeli na funkcionalne zone kao osnovne prostorne jedinice, svaka sa svojim pravilima gradnje, a ne na zoniranju prema nameni površina i odvajanju aspekata života u gradu.

Krajnje je vreme i da se u urbanističko planiranje u Novom Sadu uvedu i pristupi kao što su: strateške ose, područja i projekti, koji bi doneli zasebna pravila građena prilagođena lokalnim potrebama i ciljevima.

Potrebno je i da GUP sagleda različite scenarije razvoja u budućnosti i prema njima dâ nekoliko rešenja istog prostornog problema u zavisnosti od budućeg razvoja, da se ne bi desilo da ga budućnost pregazi zbog rigidnog pridržavanja svojih predviđanja i modela koji bi se pokazali netačnim u budućnosti.

Potrebno je podeliti odgovornost za izradu novog nacrt GUP-a na što širi spektar struke i javnosti. Studije koje su osnov GUP-a ne trebaju biti isključiva nadležnost izrađivača GUP-a, u ovom slučaju JP Urbanizam. Za dobrobit kvaliteta GUP-a potrebno je raditi i paralelne studije za najvažnije teme kako bi se dobio spektar različitih mišljenja i ideja koje bi na kraju ušle u nacrt.

Zbog svega toga je potrebno proširiti vremenski horizont GUP-a o kom sada raspravljamo na 2040. godinu. Rok trajanja predloženog nacrt GUP-a do 2030. Godine je već sada prekratak za njegovu doslednu primenu, a strateške ciljeve bi teško bilo sprovoditi za tako kratak period.

## **9. RAZVOJ GRADA NIJE RAZVOJ TRŽIŠTA NEKRETNINA!**

Nepotrebno je da jedan GUP donosi toliko kontroverzi i izaziva toliko uznemiravanja javnosti zbog nekoliko očito štetnih projekata koje bi on omogućio. Sasvim suprotno, potrebno je da GUP predstavlja glavni zajednički dokument o viziji budućnosti grada iza koje svi stoje, sa ciljevima, projektima i strategijama koje inspirišu građane na participativno učestvovanje u planiranju grada, umesto da u taj proces ulaze iz besa i afekta.

Takođe, najkontroverzniji projekti koje nacrt GUP-a donosi su ujedno i stručno i ekonomski najslabije potkrepljeni, što dodatno dovodi u pitanje svrsishodnost njihovog planiranja. To su u ovom slučaju najatraktivnije gradske lokacije obeležene liberalnom namenom opštegradskog centra, koje donose najveću zabrinutost među strukom i građanima: Brodogradilište, Mornarica, razne lokacije u priobalju Dunava i uz gradske bulevare, Trandžament, itd. Tu je i izmeštanje nasipa zbog takvih upitnih projekata, koje sa sobom donosi i egzistencijalni strah građana zbog potencijalne ugroženosti grada od poplava. Zvanično opravdanje za sve to je uvek razvoj baziran na tržištu nekretnina, što ne može biti osnova razvoja grada. Čak i iz ugla samog tržišta nekretnina, postoje područja u gradu koja bi se mnogo brže, lakše i na zadovoljstvo svih mogla prenameniti u nove stambene i poslovne zone u gradu, što nacrt GUP-a uopšte ne prepoznaje. Zato predlažemo odustajanje od ovih projekata.

## **10. EKO TECH ZONA – NOVI SAD U 21.VEKU!**

Kao rešenje problema iz prethodne tačke, predlažemo jedan potpuno novi projekat. To je proglašenje radne zone Sever II za Ekološko tehnološku zonu u kojoj će se razvijati paralelno industrija vezana za digitalne i informacione tehnologije i različite tipologije stanovanja u najvišem standardu ekološkog komfora. Ovim planom

kreirće se uslovi za klasterizaciju dominantne industrije u gradu i njeno brendiranje u regionalnim okvirima („novosadska silicijumska dolina“). U ovoj zoni moguće je investiranje „velikog kapitala“ bez ugrožavanja postojećeg urbanističkog tkiva grada. Izlazak lokacije na uređenu vodenu površinu kanala DTD podiže komfor i atraktivnost ove lokacije za ulaganja. Ova zona nalazi se uz samu železničku stanicu koja će od ove godine biti povezana sa Beogradom brzom prugom, a nalazi se u blizini autoputa i najbliža je tačka grada sa aerodromom. Prednosti ove zone su minimalna ulaganja u komunalno opremanje, nekomplikovani imovinsko-pravni odnosi na parcelama, postojeća komunalna infrastruktura i saobraćajna mreža i ozbiljan zeleni fond. Građevinska površina od oko 120 ha dovoljna je za višedecenijska ulaganja. Kreiranjem ove zone promenila bi se identitetska i ekonomska slika grada u narednim decenijama. Ovaj prostor postao bi platforma za ispitivanje svih savremenih trendova u urbanom razvoju i prava slika grada u 21. veku. S obzirom na ne iskorišćenost velike površine postojećih industrijskih zona, kao i stvaranje novih na severu grada, čitav pojas industrijske zone sa južne strane kanala DTD treba da postane primarni prostor za širenje grada, na ovoj možda i najatraktivnijoj lokaciji u gradu.

\*

**Ovaj Proglas upućujemo svim našim članovima, kolegama, građanima, političkim organizacijama, udruženjima i akademskoj zajednici sa namerom da podstaknemo istinski dijalog** o Generalnom urbanističkom planu Novog Sada i ponudimo drugačije poglede na urbanistički razvoj grada u budućnosti.

**Ovaj Proglas nije upućen ni protiv koga niti ima nameru da obezvredi bilo čiji trud i rad, već želimo da postavimo nove okvire ponašanja** u kojima će ovako važan dokument po život građana Novog Sada i profesionalnog delovanja struke, biti rezultat širokog javnog dijaloga i dogovora, uz uvažavanje različitih ideja i stavova.

U Novom Sadu 21.02.2022. godine

Upravni odbor Društva arhitekata Novog Sada