

**ANALIZA LOKACIJE I OBJEKTA FUTOŠKE PIJACE U NOVOM SADU****ANALYSIS OF THE SITE AND BUILDING OF FUTOSKA MARKET IN NOVI SAD***Marijana Banović, Milena Krklješ, Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad***Oblast – ARHITEKTURA**

**Kratak sadržaj** – Rad predstavlja analizu i transformaciju lokacije i objekta Futoške pijace u Novom Sadu. Uvidom u trenutno stanje, potencijale prostora, i slična rešenja, istraživanje stvara osnovu za adaptaciju postojeće pijace i prenamenu dela prostora obuhvaćenog projektom.

**Ključne reči:** Futoška pijaca, analiza, adaptacija, rekonstrukcija

**Abstract** – Project represents analysis and transformation of the site of Futoska market in Novi Sad. By looking at the current situation, potentials of this location, and similar solutions, research creates basis for the adaptation of existing market and conversion of the part of site included in the project.

**Key Words:** Futoska market, analysis, adaptation, reconstruction

**1. UVOD**

Od drevnih agora i bazara do velepnih renesansnih tržnica i modernih hala, pijaca nikada nije bila samo mesto trgovine, nego i mesto susreta i socijalizacije građana. Tradicionalna pijaca snažno je povezana sa uspomnama, kulturom i istorijom jednog grada i stanovnika. Futoška pijaca na sadašnjoj lokaciji postoji više od jednog veka tokom kog se grad drastično promenio u pogledu urbane strukture, arhitekture, saobraćaja i broja stanovnika, ali je potreba njegovih građana za pijacom na ovom istom mestu ostala nepromenjena. Nastala je početkom 20. veka i nalazi se na uglu Jevrejske ulice i Bulevara oslobođenja, a prostire se na oko 5.000 m<sup>2</sup>. Krajem 2007. godine, spoljni izgled Futoške pijace je preuređen i tako prilagođen tadašnjim potrebama korisnika. Međutim, ova lokacija i dalje ima neiskorišćene potencijale kada je u pitanju namena, funkcija i sama arhitektura objekta. Kroz izučavanje same lokacije, današnjih navika i potreba građana, analizom sličnih objekata u svetu možemo videti koja su to potencijalna rešenja koja mogu predstavljati adekvatan odgovor i prostorno-funkcionalno rešenje na trenutne probleme i potencijale ove atraktivne i frekventne lokacije. Njenim pravilnim promišljanjem i transformacijom može se mnogo doprineti unapređenju slike grada.

**NAPOMENA:**

Ovaj rad proistekao je iz diplomskog-master rada čiji mentor je bila dr Milena Krklješ, redovni profesor.

**2. CILJ ISTRAŽIVANJA**

Cilj istraživanja je da se uoče problemi postojećeg objekta i da se predstavi moguće rešenje za trenutne probleme. Kroz analizu lokacije i potrebe korisnika istraživanje ima za cilj da ispita koje izmene u nameni, funkciji i samoj arhitekturi ove lokacije mogu da dovedu do kvalitetnijeg korišćenja ovog prostora. Potebno je uočiti i istražiti koji elementi postojećeg objekta funkcionišu dobro i odgovaraju na potrebe korisnika a koje funkcije nisu zadovoljene na odgovarajući način. Takođe, koje su to nove funkcije koje bi mogle doprineti boljem funkcionisanju same pijace kao i bližeg i daljeg okruženja. Kroz analizu sličnih objekata u svetu, cilj je uočiti kako se tipologija tržnice može inkorporirati u gradsko jezgro i pritom predstavljati arhitektonski reper. Potrebno je uvideti kakva arhitektura odgovara ovoj tipologiji objekta i kako ona može biti kombinovana sa drugim tipologijama. Cilj je da se na ovaj način vidi koje su to dodatne namene koje mogu biti dodate trenutnoj nameni, i kako unaprediti funkcionisanje objekta. Istraživanje treba da da odgovor na probleme namene, funkcije, arhitekture i estetike koje trenutno ima ova lokacija, i tako stvori osnovu za novo idejno rešenje koje će biti dato u vidu arhitektonskog projekta.

**3. ANALIZA LOKACIJE****3.1. Prostorni plan Novog Sada**

Prostorni plan Novog Sada koji je planiran da se sprovede u do 2030. godine, predviđa niz izmena na više nivoa - u pogledu saobraćajnica, prenamene prostora, izgradnje novih objekata. Sve ove izmene predstavljaju direktan odgovor na potrebe grada i njegovih stanovnika. Ubrzan razvoj, nove tehnologije, priliv stanovnika nameću potrebe da se planiranju grada pristupa na drugačiji način nego u prošlosti. Takođe, ekonomski razvoj i veća kupovna moć stanovnika stvaraju potrebu za boljim, efikasnijim i elegantnijim rešenjima u planiranju prostora, kako celog grada tako i svih njegovih sadržaja zasebno.

Kako je predviđeno Planom detaljne regulacije Futoška pijaca se zadržava na trenutnoj lokaciji i u budućnosti. Međutim, Plan detaljne regulacije dela Novog Sada severno od Futoške ulice u Novom Sadu iz jula 2023. godine za ovaj deo grada predviđa promene na samoj parceli na kojoj se nalazi Futoška pijaca, kao i na okolnim parcelama. Na priloženom planu vidimo da predviđena pijaca zauzima cele parcele br. 10245, 10253/1 i delove parcela br. 10244, 10246 u KO Novi Sad I.



Slika 1. Novi gradski centar i parcele u sklopu Futoške pijace

Urbanistička celina broj 4 (Novi gradski centar) je namenjena opštegradskom centru (kompleksi Futoška pijaca i „Dnevnik“), linijskom centru sa poslovnim, poslovno-stambenim i stambeno-poslovnim objektima i zelenoj površini. Dakle, predviđa se da pijaca bude integrisani deo jedne celine koja je nazvana Novi gradski centar. Takođe primećuje se da je dozvoljena spratnost na ovom prostoru Po+P+5, što znači da ja na ovom prostoru planiran objekat mešovite namene koji će zadržati pijacu u prizemlju.

Planira se uređenje parcele Futoške pijace, koje podrazumeva trgovačko-poslovni kompleks koji obavezno sadrži pijacu, na zatvorenom i delom na otvorenom delu. Kompleks se sastoji od tri međusobno povezane celine podeljene po namenama: poslovno-trgovački deo u središnjem i južnom delu kompleksa, trgovački deo (zatvorena pijaca) u severnom delu uz Bulevar oslobođenja i višespratna garaža za potrebe celog kompleksa uz Gajevu ulicu.

Uslovi za arhitektonsko oblikovanje objekata:

U oblikovanju objekata treba da se integrišu sledeći kvaliteti: sinteza sa funkcionalnim procesima, identitet, jedinstvenost forme, skladnost, kontinuitet, kvalitet detalja, jasnoća veza, vizuelni cilj. Elementi i kompozicija, koji se primenjuju prilikom oblikovanja fasada stambenih i poslovnih objekata, treba da doprinesu poboljšanju gradske slike. (...)

Planirani objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa urbanističkim kontekstom u kom nastaju, objektima sa kojima čine prekinuti ili neprekinuti niz, kao i vremenskim kontekstom, što podrazumeva mogućnost savremene interpretacije uz korišćenje trajnih materijala. Svi objekti treba da načinom oblikovanja daju utisak jedinstvene i harmonične celine, a svaki stambeni blok pojedinačno, sopstveni identitet može formirati različitim kompozicijama primenjenih elemenata oblikovanja.

Sve opisano u prethodnom delu teksta je dato kako bi se stvorio okvir za dalje planiranje, ali nije nužno

nepromenljivo. S obzirom na to daje za detaljnu razradu rešenja i projekta jedne celine potrebno sprovesti detaljna istraživanja na više nivoa, moguće su izmene u smernicama koje trenutno stoje u Planu. Takođe uočeno je da važeći Plan detaljne regulacije ima svoje nedostatke što pruža osnovu za nova i bolja rešenja u budućnosti, kao i za inovativne pristupe u planiranju, građenju i arhitektonskom izrazu jednog prostora. Područje obuhvaćeno Planom je u procesu rekonstrukcije, a očekivane potrebe za izgradnjom zahtevaju preispitivanje planskih parametara.

### 3.2. Postojeće stanje Futoške pijace

U okviru Futoške pijace na površini od 5.000 m<sup>2</sup> smešteno je oko 443 prodajna mesta, 48 poslovnih prostora i zatvorena hala sa rashladnim vitrinama. Svi objekti na parceli su prizemni. Nekim od poslovnih prostora odnosno lokala koji se nalaze u okviru Futoške pijace moguće je pristupiti prolaskom kroz samu pijacu, dok se deo lokala nalazi na obodu parcele uz Bulevar oslobođenja i Jevrejsku ulicu i njima je moguće pristupiti direktno sa ulice bez ulaska u samu pijacu. Lokali koji se nalaze unutar same pijace svoje radno vreme moraju uskladiti sa radom Futoške pijace, dok lokali na obodu parcele uz Bulevar oslobođenja i Jevrejsku ulicu zbog svoje orijentacije nemaju obavezu da svoje radno vreme ograničavaju na radno vreme same pijace. Takvim pozicioniranjem lokala omogućeno je da ovi poslovni prostori rade nezavisno od rada Futoške pijace i da budu na usluzi građanima tokom celog dana, dok istovremeno koriste sve prednosti ove lokacije u pogledu broja potencijalnih korisnika odnosno kupaca. Istovremeno, ugostiteljski lokali koji su orijentisani ka ulici imaju mogućnost da pozicioniraju bašte na stazi za pešake na Bulevaru oslobođenja. Staza za pešake na ovom delu Bulevara oslobođenja je dovoljno široka da omogućava nesmetano kretanje pešaka i na mestima gde su postavljene bašte ugostiteljskih lokala.

Prostor ispred objekta Futoške pijace na Bulevaru oslobođenja ima širok trotoar karakterističan za bulevare, deo zelenila, biciklističku stazu i zatim parking. Takođe uz trotoar su postavljene klupe za sedenje i bašte ugostiteljskih lokala što ovaj prostor čini mestom susreta i socijalizacije ljudi. Pristup pešaka i biciklista je dobro funkcionalno rešen, dok broj parking mesta nije dovoljan za objekat ovakve veličine, kao ni za gustinu naseljenosti ovog dela grada. Prostor ispred Futoške pijace u Jevrejskoj ulici ima uzak trotoar i nema prednosti koje pruža trotoar na Bulevaru oslobođenja.

Trenutno uređenje parcele i objekata Futoške pijace ne zadovoljava potrebe grada u vidu namene prostora i samog arhitektonskog rešenja. Objekat svojom arhitektonskom formom nije usklađen sa okolnim objektima i urbanističkim kontekstom u kom se nalazi. Ovaj prizemni objekat se svojom visinom izdvaja od okolnih objekata koji su veće spratnosti i time postaje mesto sa neiskorišćenim potencijalima. Samo usklađivanje spratnosti sa okolnim objektima daje prostora za stvaranje novih sadržaja i novih arhitektonskih rešenja prostora. Takođe, povećavanje spratnosti barem u jednom delu parcele koju zauzima Futoška pijaca stvara

prostor za rešavanje niza pitanja poput nedostatka parkinga, kapaciteta pijace, uređenosti.

### 3.3. Potencijalna rešenja

Nakon analize lokacije i postojećeg stanja objekta Futoške pijace u Novom Sadu kao i promena koje su predviđene Planom detaljne regulacije dolazi se do zaključka da ova lokacija i ovaj objekat imaju potencijale i probleme koji predstavljaju osnovu za dalju transformaciju lokacije.

Kada se posmatra lokacija, vidimo da se pijaca koja je trenutno prizemna ne uklapa u urbanu sredinu u kojoj se nalazi. Takođe, ono što se ističe kao problem u ovom slučaju, a i u slučaju većeg dela grada Novog Sada, to je problem parkiranja, kako za korisnike pijace tako i za stanovnike i korisnike okolnih zgrada i sadržaja. Prilikom planiranja novog arhitektonskog i funkcionalnog rešenja Futoške pijace, neophodno je prvenstveno rešiti problem parkiranja. To je moguće rešiti podzemnom garažom na parceli Futoške pijace, ili formiranjem javne garaže na nekoj od susednih parcela.

Sledeći faktor koji je neophodno definisati je spratnost objekta koja bi odgovarala ovoj lokaciji. Planom detaljne regulacije predviđeno je da u jednom delu objekat ima spratnost čak P+5. Međutim, ovu smernicu treba uzeti sa rezervom. Pre definisanja kompletnog programa zgrade koja će biti sagrađena na mestu sadašnje Futoške pijace, nije nužno precizno definisati spratnost. Spratnost bi trebalo da bude valorizovana i ispitana prilikom projektovanja same zgrade. Sama arhitektura objekta može da definiše spratnost, gde pritom spratnost ne bi trebalo da se značajno razlikuje od spratnosti susednih objekata.

Ukoliko se govori o projektovanju sasvim novog objekta na ovoj lokaciji, potrebno je odrediti koja je to dodatna tipologija ili tipologije koje će se kombinovati sa tipologijom pijace. Kako bi se pronašao sadržaj koji će se naći na istoj lokaciji sa Futoškom pijacom potrebno je videti koji su to sadržaji koji fale u ovom gustu naseljenom delu grada. Poslovni sadržaji mogu da predstavljaju dobro rešenje jer je prethodno Planom detaljne regulacije označeno da ova lokacija pripada celini koja se naziva Novi gradski centar. Studijom slučaja modernih tržnica u svetu potrebno je videti kako se ova tipologija kombinuje sa drugim tipologijama i kako je inkorporirana u gradsko jezgro.

Na kraju, arhitektonska forma objekta koji bi bio podoban za ovu lokaciju može da bude izazov sam za sebe. Studijom slučaja modernih tržnica u svetu, potrebno je videti kakav arhitektonski izraz može da ima jedan ovakav objekat. Tako se može doći do novih i jedinstvenih arhitektonskih formi.

### 4. MODERNE PIJACE U SVETU

Kombinujući prostore za kupovinu, okupljanje i socijalizaciju ljudi ovi prostori su neizostavno vezani za gradove i javni život. Moderne pijace danas predstavljaju arhitektonska rešenja koja svojom funkcionalnošću omogućavaju bolja iskustva korisnika a svojim arhitektonskim izrazom obogaćuju širi prostor na kom se

nalaze. Da bi se bolje razumela tipologija pijace potrebno je analizirati različite primere ovih objekata u različitim delovima sveta. Potrebno je videti kako su se pijace transformisale kroz vreme, kako su živlele u neraskidivoj vezi sa gradskom strukturom, kako su se gradovi oko njih menjali i kako su se pijace menjale u tim istim gradovima.

Analizu je potrebno sprovesti na dva nivoa - analiza same tipologije i njenog kombinovanja sa drugim tipologijama i analiza arhitektonskih formi koje su korišćene u projektovanju eksterijera i enterijera objekta jedne moderne pijace. Kroz ove analize na konkretnim izvedenim projektima potrebno je videti koja su to nova i inovativna rešenja moguća, kako su ta rešenja sprovedena u delo i kako žive i funkcionišu u realnom vremenu. Takođe, cilj je da se shvati kako potpuno različita arhitektonska rešenja objedinjuju jednu istu tipologiju i kako se integrišu u različite gradske strukture u različitim delovima sveta, sa različitom kulturom i navikama ljudi.

### 5. ZAKLJUČAK

Potrebno je pre svega definisati okvir projekta koji će biti projektovan na lokaciji na kojoj se trenutno nalazi Futoška pijaca. To znači da detaljnom analizom lokacije, okruženja i potreba ovog dela grada treba doći do zaključka koja će tipologija biti kombinovana sa tipologijom pijace na jednoj istoj parceli, odnosno u jednom istom objektu. Pijacu je potrebno zadržati na ovoj lokaciji ali joj dati novo, savremenije i funkcionalnije rešenje. Planom detaljne regulacije više parcela je predviđeno da se nalazi u sklopu budućeg kompleksa, a projektnim zadatkom je potrebno definisati koje će parcele biti zauzete novim objektom i u kojoj meri. Spratnost je takođe deo projektnog zadatka, s tim da spratnost ne sme značajno da odstupa od objekata u ovom delu grada i sa njima treba da čini skladnu celinu. U arhitektonskim oblikovanju novog objekata treba da se integrišu sledeći kvaliteti: sinteza sa funkcionalnim procesima, identitet, jedinstvenost forme, skladnost, kontinuitet, kvalitet detalja, jasnoća veza, vizuelni cilj. Elementi i kompozicija, koji se primenjuju prilikom oblikovanja fasada treba da doprinesu poboljšanju gradske slike. Planirani objekti svojim arhitektonskim izrazom moraju biti usklađeni sa urbanističkim kontekstom u kom nastaju, objektima sa kojima čine prekinuti ili neprekinuti niz.

### 6. KONCEPT I REŠENJE NOVOG OBJEKTA

Koncept novoprojektovanog objekta je stvoriti savremenu, modernu zgradu u urbanom delu grada koja će imati odlike zgrade namenjene poslovanju, u funkcionalnom i estetskom smislu. Cilj je smestiti sve sadržaje unutar objekta i tako stvoriti jednu zatvorenu celinu.



Slika 2. 3D Prikaz – pogled sa Bulevara oslobođenja



Novi objekat kombinuje prizemni deo zgrade namenjen pijaci i dva dela objekta koji se izdižu iznad prizemnog dela a u njima su smešteni poslovni prostori. Na ovaj način pijaca je zadržana na mestu gde se nalazi već dugi niz godina ali joj je dat novi oblik koji odgovara savremenim zahtevima. Pijaca se nalazi u potpuno zatvorenom objektu i tako je zaštićena od vremenskih prilika u svako doba godine.

U sklopu pijace nalaze se manji lokali pretežno poslovnog karaktera, dok su neki lokali veće površine namenjeni ugostiteljskim sadržajima. Skoro svim lokalima se pristupa iz unutrašnjosti objekta, osim nekoliko lokala kojima je moguće pristupiti sa ulice. Unutrašnji prostor pijace je opremljen tezgamama koje mogu da se proizvoljno pomeraju u zavisnosti od potreba čime se postiže fleksibilnost. Ovakvom organizacijom je postignuto je da se funkcionisanje pijace zadrži u unutrašnjosti objekta, poput modernog tržnog centra. Time je omogućeno da se rastereti deo ulice ispred objekta na Bulevaru oslobođenja.

Deo ispred objekta u Jevrejskoj ulici nije povezan sa pijacom, fasada u prizemlju je povučena je u unutrašnjost parcele u odnosu na građevinsku liniju i time je proširen trotoar. Cilj je da se stvori širi prostor za bolje funkcionisanje pešačko-biciklističkog saobraćaja. U sam prostor pijace se pristupa iz atrijuma koji izlazi na Bulevar oslobođenja. Ovaj prostor predstavlja mesto susreta izdvojeno iz gužve saobraćaja koji se odvija na bulevaru.



*Slika 3. 3D Prikaz – ugao Bulevara oslobođenja i Jevrejske ulice*

Dve poslovne zgrade koje se izdižu iznad prizemnog dela nalaze se na obodima parcele i imaju zasebne ulaze koji su udaljeni od ulaza u sam prostor pijace tako da mogu da funkcionišu nesmetano. Na ovaj način su u jedan objekat objedinjene tri celine koje funkcionišu nezavisno jedna od druge.

Poslovna zgrada koja se nalazi na Bulevaru oslobođenja ima spratnost i visinu koja prati susednu zgradu kako bi se što bolje uklopila u okolni kontekst, dok poslovna zgrada na uglu ima veću spratnost od susednog objekta i svojom visinom naglašava ugao. Podzemna garaža povezuje sve tri zasebne celine, sa dva ulaza i liftovima koji vode do pijace u prizemlju, i zasebnim liftovima za dve poslovne zgrade. Podzemna etaža omogućava da se svi funkcionalni procesi vezani za pijacu odvijaju ispod nivoa prizemlja, tako se rasterećuje deo ulice ispred samog objekta i stvara se čist prostor za odvijanje pešačko-biciklističkog saobraćaja.

## 6. LITERATURA I IZVORI

- [1] Službeni list grada Novog Sada, broj 36 od 3. avgusta 2023.
- [2] generalni urbanistički plan grada Novog Sada do 2030. godine

### Kratka biografija:



**Marijana Banović** rođena je u Vrbasu 1992. godine. Diplomirala je na Fakultetu tehničkih nauka u Novom Sadu, 2016. godine na Departmanu za Arhitekturu i urbanizam. Master rad iz oblasti Arhitektonsko i urbanističko projektovanje brani u oktobru 2024. godine.



**Dr. Milena Krklješ** rođena je u Novom Sadu 1979. godine. Diplomirala je 2002, magistrirala 2007. godine, doktorirala 2011. godine na Fakultetu tehničkih nauka u Novom Sadu. U zvanje vanrednog profesora izabrana je na Departmanu za arhitekturu i urbanizam 2016. godine.