

5

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXXIII седници 17. децембра 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СПОРТСКО-ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА И ПИЈАЦЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

1. УВОД

Планом детаљне регулације Спортско-пословног центра и пијаце у Сремској Каменици (у даљем тексту: план) обухваћен је грађевински рејон између улица Марка Орешковића и Светосавске (бивша Улица Енглеске болнице), канала за одводњавање и коридора железничке пруге Беочин – Петроварадин у Сремској Каменици. Површина подручја које је обухваћено планом је 1,57 ха бруто, односно 1,20 ха нето.

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) овај грађевински рејон намењен је породичном становању као преовлађујућој намени. Преовлађујућом наменом становања обухваћене су и јавне службе локалног нивоа опслуживања, односно оне које према Генералном плану не припадају специјализованим центрима, пословно-комерцијалној и другим делатностима. Конкретно, у блоку обухваћеном планом, намена је спортско-пословна (са пијацом).

Планом се утврђују услови за уређење простора и изградњу у складу са основном наменом простора, мрежа саобраћајница и инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације, издваја се јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта и даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта, у складу са смерницама Генералног плана.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Спортско-пословног центра и пијаце у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада" број 22/2007).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ПЛАНА

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Сремска Каменица, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине железничке пруге и Железничке улице. Од ове тачке, у правцу истока, граница прати осовину Железничке улице до пресека са осовином Улице Марка Орешковића, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Марка Орешковића до пресека са продуженим правцем јужне регулационе линије планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати продужени правац и јужну регулациону линију планиране саобраћајнице, пресеца парцелу број 5069/1 и долази до пресека са

границом парцела бр. 5069/1 и 5067/3. Од ове тачке граница прати јужну границу парцеле број 5067/3 и долази до тромеђе парцела бр. 5067/3, 5069/1 и 5068/3 (канал), затим скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцела бр. 5068/3, 5068/2 и 5068/1 и долази до тромеђе парцела бр. 5068/1, 5066/2 и 5816 (железничка пруга). Из ове тачке граница се пружа под правим углом на осовину железничке пруге, а затим скреће у правцу севера, прати осовину железничке пруге и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 1,57 ха.

3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

3.1. Намена површина и објеката

У обухваћеном грађевинском рејону утврђене су следеће просторне целине које се разликују по намени и функцији:

- Спортско-пословни центар,
- пијаца,
- уређене слободне површине уз Спортско-пословни центар и пијацу,
- зелена површина,
- саобраћајнице.

Коридор железничке пруге Беочин–Петроварадин, чијом осовином се пружа западна граница плана, као и отворени канал за одвођење атмосферских вода, који се налази изван обухваћеног подручја, уз саму јужну границу плана, заједно са својим заштитним појасевима, ограничавајући су фактори који су утицали на планско решење.

Уз коридор железничке пруге Беочин–Петроварадин налази се пружни појас, ширине 8 м, рачунајући од осе крајњих колосека, и заштитни пружни појас, ширине 200 м, у коме се може планирати грађење стамбених, пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама и подизање далековода, али не ближе од 25 м, рачунајући од осе крајњег колосека.

Заштитни појас уз отворени канал за одвођење атмосферских вода, ширине 7 м, налази се уз јужну границу грађевинског рејона.

3.1.1. Спортско-пословни центар

У оквиру овог центра планира се вишенаменска спортска хала за мале спортове (кошарка, одбојка, рукомет) и друге спортско-рекреативне садржаје, са гледалиштем, капацитета око 1200 места, и неопходним пратећим садржајима (свлачионице, просторије за реквизите и слично). Осим спортских садржаја, у оквиру објекта се планира и пословни простор.

3.1.2. Пијаца

Пијаца обухвата отворени и затворени простор (објекте за пратеће садржаје у функцији пијаце). У оквиру објекта планира се простор за потребе Месне заједнице "Сремска Каменица".

3.1.3. Уређене слободне површине уз Спортско-пословни центар и пијацу

Уређене слободне површине чине колски прилази спортско-пословном објекту и пијаци, паркинг-простор, као и адекватно партерно уређење и озелењавање простора око објеката.

3.1.4. Зелена површина

Зелена површина, која се планира у северном делу подручја, у потпуности се налази у заштитном пружном појасу. Планира се адекватно озелењавање и уређење простора, са поплочаним површинама и елементима урбаног мобилијара.

3.2. Биланс површина и нумерички показатељи

Површина грађевинског рејона обухваћеног планом (брutto, ha)	1,57
Спортско-пословни центар и пијаца (ha)	1.1537
Објекат спортско-пословног центра (ha)	0,3463
Простор пијаце (ha)	0,1109
Уређене слободне површине (ha)	0,6965
Зелена површина (ha)	0,0376
Саобраћајнице (ha)	0,3738
Трансформаторске станице (ha)	0,0049

4. ПЛАН ПОДЕЛЕ ПРОСТОРА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 5067/2, 5067/3, и делови парцела бр. 5063, 5064/1, 5064/2, 5065/1, 5065/2, 5065/4, 5067/1, 5067/4, 5067/7, 5069/1, 5816;
- зелена површина: део парцеле број 5063;
- трансформаторска станица: део парцеле број 5066/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

На осталом грађевинском земљишту планира се формирање две парцеле, за пијацу и за спортско-пос-

ловни објекат. Граница између ове две парцеле дефинитивно ће се утврдити приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације.

5. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Грађевински рејон, обухваћен планом налази се на надморској висини од 132,50 до 139,60 m. Најнижи терен је уз железничку пругу, а највиши у Улици Марка Орешковића. Велика косина природног терена условљава, у одређеним деловима, потребу за засецањем терена, а у другим за насипањем.

У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су извесна одступања у зависности од потреба инвеститора.

6. ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Конфигурација терена, постојећи саобраћајни коридори и заштитни појас пруге знатно су утицали на предлог саобраћајног решења, при чему су поштовани сви прописи из области изградње саобраћајних површина.

Простор обухваћен планом се интерном саобраћајницом повезује са једне стране на Улицу Марка Орешковића, а са друге стране на Светосавску улицу (бивша Улица Енглеске болнице). Положај саобраћајнице је таква да се највећим делом налази у заштитном пружном појасу, где није дозвољена изградња објеката високоградње. Дуж ове саобраћајнице планира се обострано управно паркирање за путничке аутомобиле, и три паркинг-места за лака теретна возила за снабдевање пијаце с обзиром на мали обим динамичког саобраћаја који се очекује на њој. Такође, са ове саобраћајнице планира се колски прилаз ка западној страни спортско-пословног објекта, који ће уједно служити као улаз у сутеренску гаражу, уколико до њене изградње дође.

Коловоз у Улици Марка Орешковића треба проширити на 5,5 m, а тротоар на 3 m. У Светосавској улици (бивша Улица Енглеске болнице) коловоз треба проширити на 5 m и изградити нови тротоар ширине 2 m.

На простору који је обухваћен планом планира се паркинг-простор за око 150 путничких аутомобила, а могућа је изградња мање или средње сутеренске гараже у оквиру спортско-пословног објекта.

Планом се задржава постојећа једноколосечна железничка пруга Петроварадин-Беочин, с тим да се планира њено електрифицирање. У пружном појасу (земљиште у ширини од најмање 8m од осе крајњег колосека) могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз претходну сагласност ЈП "Железнице Србије", могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници. У заштитном пружном појасу (земљиште у ширини од најмање 200 m од осе крајњег колосека) могу се градити стамбени, пословни, помоћни и слични објекти, копати бунари, резервоари, септичке јаме и подизати далеководи, али не ближе од 25 m, рачунајући од осе крајњег колосека.

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (железничке пруге, улице, колско-пешачки пролази, паркинг-простори) дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, што је приказано на графичком приказу број 3.

Графички приказ “Попречни профили саобраћајница” је саставни део овог плана.

7. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ

7.1. Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем, у склопу водоводне система Града Новог Сада.

Секундарна мрежа профила Ø 100 mm изграђена је у Улици Марка Орешковића.

Планира се изградња водоводне мреже у оквиру Спортско-пословног центра и пијаце. Планирана мрежа биће профила Ø 100 mm и повезаће се на постојећу мрежу.

Планирана мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране мреже дат је на графичком приказу “План водне инфраструктуре” у Р 1:1000.

7.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа, у склопу канализационог система Града Новог Сада.

У улицама Марка Орешковића и Светосавској (бивша Улица Енглеске болнице) постоји секундарна канализациона мрежа отпадних вода, профила Ø 250 mm.

Атмосферске воде се делом упијају у тло, а делом гравитационо сливају према отвореном каналу који прикупљене воде одводи у зацвљену канализациону мрежу атмосферских вода, која је оријентисана ка Новоселском потоку.

Планира се изградња фекалне канализације у оквиру Спортско-пословног центра и пијаце. С обзиром на нивелационе карактеристике терена, планирана канализација ће се прикључити на постојећу канализацију у продужетку Улице кнеза Вишеслава. Планирана канализација отпадних вода биће профила Ø 250 mm.

Атмосферске воде ће се преко затворене канализационе мреже одвести до отвореног канала. Планом је дефинисан заштитни појас уз канал, ширине 7 m. Планирана атмосферска канализација биће профила од Ø 250 до Ø 400 mm.

Постојећа и планирана канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу “План водне инфраструктуре” у Р 1:1000.

8. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ

8.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја вршиће се из јединственог електроенергетског система.

Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV “Нови Сад 6-Мишелук”. Од ове ТС полазе 20 kV водови до дистрибутивних ТС 20/0,4 kV у Сремској Каменици. Са 20 kV мреже ће се напајати и планирана трансформаторска станица, која ће се градити за потребе снабдевања пијаце и Спортско-пословног центра. Из ове ТС ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до планираних објеката. Планирана ТС може се градити и у оквиру планираног објекта Спортско-пословног центра.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на месту које је дефинисано у планираном профилу Улице Марка Орешковића.

8.2. Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система. Сремска страна града снабдева се гасом са регионалног гасовода који допрема гас из магистралне гасоводне мреже, пролазећи кроз Петроварадин, поред Мишелука и кроз Сремску Каменицу. На овај гасовод је прикључена Сремска Каменица посредством ГМРС (главне мерно-регулационе станице) “Сремска Каменица” која гасом снабдева пет МРС (мерно-регулационих станица) до којих је изграђена гасоводна мрежа средњег притиска. Од МРС ће полазити дистрибутивна гасоводна мрежа до планираних садржаја на овом подручју.

Планирани објекат Спортско-пословног центра снабдеваће се са постојеће гасоводне мреже преко сопствене котларнице.

9. ПЛАН ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу у Сремској Каменици преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Уз железничку пругу пролази и надземна међумесна телекомуникациона мрежа чија се траса овим планом задржава.

10. ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Простор обухваћен овим планом, по намени и садржајима биће место највеће посећености, кретања, задржавања и дружења људи. Из тог разлога и хортикултурно обликовање треба да учини овај простор још привлачнијим.

Поред високе и декоративне вегетације, поплочане површине треба допунити елементима партерне архитектуре и неопходним урбаним мобилијаром. На поплочаном платоу између пијаце и спортске хале, а у правцу

главних комуникација и пролаза, планира се дрворед у отворима у бетону. Уз објекте, пешачке улазе, прилазе и степеништа, као декоративни елементи, могу бити постављене озелењене жардињере, вертикално озелењени зидови и цветни стубови.

Дрвореде уз саобраћајнице решити према садржанима њихових попречних профила, са растојањем стабала 8-10 м.

У заштитном пружном појасу уз саобраћајницу и паркинг-простор потребно је подићи заштитни појас од дрвећа и шибља у низу, у циљу заштите и раздвајања пруге од околних садржаја. У зони од 8 м (пружни појас) забрањена је садња вегетације.

11. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА И АРХЕОЛОШКИХ НАЛАЗИШТА

Према Регистру заштићених културних добара, на овом подручју нема заштићених културних добара. Такође нема података о археолошким налазима; на обухваћеном простору никада нису вршена планска археолошка истраживања, нити је било пријава случајних налаза било којој надлежној институцији културе.

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошко налазиште, обавезује се извођач радова да одмах прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

12. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ У МИРУ И РАТУ

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да елементарне непогоде угрозе град.

Ово подручје изложено је утицају доминантних ветрова.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др., па се планира низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичка мера заштите односи се на удаљеност између објеката. Та удаљеност је толика да су, после зарушавања, саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

Ради заштите од пожара, урбанистичко-архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око свих објеката, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким

захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

У складу са чланом 12. Закона о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005), инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од МУП-а Србије, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду.

У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала.

Угроженост саобраћајница од леда и снежних сметова решава постојећа зимска служба у граду.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, број 82-20/92 од 27. маја 1992. године, подручје обухваћено планом сврстано је у Iа степен угроженост. За овај степен угрожености планирају се за сваки објекат двонаменска склоништа основне заштите отпорности 200 кРа, у свему према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98). За спортско-пословни објекат капацитет склоништа не може бити мањи од једне петине броја запослених и половине броја столица у дворани, а за комплекс пијаце, од једне петине броја запослених у највећој смени, и за купце двоструко од броја радника који их непосредно услужују у продавницама. Мирнодопска намена склоништа је у функцији основне намене објеката (спортско-пословни објекат и пијаца). Пројектно-техничку документацију за склоништа потребно је израдити у складу са Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте, чију примену контролише Министарство одбране које издаје и одобрење за његову употребу; кота пода склоништа мора бити минимално 30 см виша од максималног нивоа подземних вода.

14. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору Спортско-пословног центра и пијаце ускладиће се сви облици коришћења, у складу са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних последица.

Основни захтеви изградње објеката Спортско-пословног центра односе се на задовољавање хигијенских карактеристика свих објеката. Отпадне воде и друге отпадне материје евакуишаће се на задовољавајући начин, ради спречавања загађивања подземних вода и земљишта.

Пијачни простор мора задовољити одређене санитарно-хигијенске услове. Овај простор мора бити заштићен оградом, уређен, асфалтиран или поплочан ма-

теријалом који је отпоран на оштећења, а погодан за лако чишћење и одржавање. Пијачни објекти морају бити повезани на електричну мрежу и мрежу водовода и канализације.

Пијаца мора имати чесму и довољан број хидраната, санитарни чвор опремљен уређајима и прибором за прање руку. За лица запослена на пијаци мора постојати посебан санитарни чвор. За одржавање чистоће на пијаци мора се обезбедити посебна просторија.

За прикупљање отпадака потребно је обезбедити просторе за смештај контејнера или других типова посуда за редовно сакупљање смећа. Потребно је обезбедити довољан број корпи за отпатке и њихово редовно пражњење током дана.

Грађевински објекти у функцији пијаце треба да буду изграђени од материјала погодних за стално влажење, односно чишћење, прање и дезинфекцију, а њихова адаптабилност да омогући све промене које се могу дешавати у функцији промета пољопривредних производа.

Око отворених и затворених простора пијаце и око објеката Спортско-пословног центра неопходно је обезбедити минимални зелени заштитни појас према железничкој прузи, довољан број места за паркирање, као и зелене површине које доприносе естетском и функционалном уређењу укупног простора.

14. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

14.1. Услови за формирање грађевинских парцела за остало грађевинско земљиште

На осталом грађевинском земљишту планира се формирање две парцеле, за пијачу и за спортско-пословни објекат. Граница између ове две парцеле дефинитивно ће се утврдити приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације.

Свака грађевинска парцела има обезбеђен приступ до јавне површине.

14.2. Правила за уређење и изградњу објеката

Парцеле пијаце и спортско-пословног центра не смеју се оградавати. Планира се једино оградавање отвореног простора пијаце, према графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Намена пословних простора мора бити пословна и/или услужна делатност, са пратећим техничким и помоћним просторијама.

Пословни простори из области угоститељства морају имати решену вентилацију у оквиру сопственог габарита и у складу са санитарно-хигијенским условима. Изградња вентилационих канала на фасадама објеката се не дозвољава.

Кота пода приземља пословног простора је максимално +20 см у односу на планирану нивелету, а сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, лицима са посебним потребама у простору у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник

РС", број 18/97). Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање лица са посебним потребама, у свему према наведеном правилнику.

На угаоним или завршним ламелама планираних објеката са поткровљима, неопходно је да се пројектује сложен кров са падом кровних равни ка свим фасадама објекта.

Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају фасадне површине.

Архитектонски и обликовно, фасаде објеката ускладити са основном наменом. Препоручују се чисте, ритмичке фасаде и непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза са применом једноставних геометријских форми, без сувишних, еклектичких, анахроних и других елемената који нису у функцији, нису примерени и не одражавају карактер и намену објеката. Све фасаде треба да имају једнак третман како се не би појавили монотони, необрађени забатни зидови. Такође је пожељно "разиграти" фасаде наглашавањем вертикалних архитектонских елемената, вертикалних платна.

Код изградње објеката користити трајне и квалитетне материјале. Избор материјала мора одговарати основном карактеру и намени објекта.

На нивоу града, у складу са Генералним планом, условљава се да фасаде објеката буду у светлим тоновима. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра.

14.2.1. Спортско-пословни центар

Димензије спортске хале се дефинишу према важећим спортским стандардима, односно нормативима у оквиру планиране зоне изградње. Висина ће се одредити према важећим нормативима за планиране спортове. Спортска хала димензионише се у складу са потребом изградње игралишта за мале спортове - кошарку, одбојку, рукомет и слично. Пратећи простор треба да садржи просторије клубова и друге садржаје, улазни претпростор у халу, са припадајућим санитарним чворовима, гардеробама и слично, и неопходне пратеће садржаје, као што су свлачионице, просторије за реквизиите и слично. Препоручује се извођење подземне гараже, корисне површине између 400 m² (мала гаража) и 1.500 m² (средња гаража) како би се задовољиле потребе корисника овог објекта за паркирањем.

Осим спортских садржаја, планира се пословни простор и склониште. У оквиру објекта или волумена крова препоручују се садржаји из области угоститељства (ресторан, кафе) како би се искористио изузетан поглед на Дунав и приобаље Дунава. Уз Улицу Марка Орешковића планирају се пословни простори у које ће се улазити са улице.

У јединственом волумену објекта и крова планира се следећа спратност која се усклађује и са природном конфигурацијом терена: спратност објекта је Су+ВП у делу где је хала са трибинама, односно Су+П и Су+П+Г у бочним деловима; пословни простори уз Улицу Марка Орешковића су спратности од Су+П (у јужном делу) до Су+П+Г (у северном делу), јер се због пада терена

јавља висинска разлика од око 3 m, што се може искористити за формирање галерије.

Планира се више улаза у спортско-пословни објекат како би били задовољени противпожарни услови, с тим да се главни улаз планира са југозападне стране. За пословне просторе у анексу, према Улици Марка Орешковића, планирају се улази са нивоа терена, и то за сваки пословни простор посебан улаз; ката пода приземља локала усклађена је са тротоаром Улице Марка Орешковића.

Спортско-пословни објекат биће под јединственим волуменом крова; не условљава се примена одређеног конструктивног система, грађевинског материјала, колорита и архитектонског изгледа. Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом. Фасаде спортско-пословног објекта, с обзиром на величину корпуса, потребно је пажљиво артикулисати.

2.2.2. Пијаца

Пијаца обухвата отворени и затворени простор (објекте за пратеће садржаје у функцији пијаце).

Отворени простор обухвата средишњи део на коме је могуће постављање око 60 тезги за продају воћа и поврћа. Планира се коришћење типских наткривених тезги, а може се планирати и наткривање простора, чиме би се побољшали услови функционисања пијаце, имајући у виду, пре свега, временске прилике.

Затворени простор пијаце планира се у објектима организованим по ободу комплекса, око отвореног простора пијаце, и то са две стране - према Улици Марка Орешковића и спортско-пословном објекту. У објектима се планира простор за продају меса, млека и млечних производа, магацински простор, санитарни чвор и просторије заједничке службе. У склопу магацинског простора могуће је лоцирање услужних расхладних комора за краткотрајно складиштење кварљиве робе. За продају меса, млека и млечних производа може се планирати јединствен простор, у оквиру кога ће бити постављене расхладне витрине, што би представљало рационалније решење од поделе на појединачне пословне просторе, мада се поједини могу планирати за продају меса и месних прерађевина (месаре).

Ка отвореном простору пијаце, у оквиру планиране максималне зоне изградње објеката, може се формирати трем.

У оквиру планираних пословних простора обезбедиће се простор намењен Месној заједници "Сремска Каменица", тако да буде минимално исте површине којом она сада располаже. Првенствено се планира простор за органе локалне самоуправе, али су могући и други компатибилни садржаји, као што су: културно-уметничка друштва, секције, клубови, галеријски простор, мања сала за састанке и слично.

Спратност објеката је Су+П+Пк (1). Завршна етажа може бити поткровље или пун спрат покривен плитким косим кровом, у зависности од обликовања спортско-пословног објекта са којим би требало да се усклади.

Обавезни садржаји пијаце су чесма, довољан број хидраната, санитарни чвор опремљен уређајима и прибором за прање руку, простор за контролну вагу, као и

простор за смештај контејнера или других типова посуда за сакупљање смећа.

Планира се ограда отвореног простора пијаце транспарентном металном оградом, максималне дозвољене висине 1,40 m, која ће бити у функцији обезбеђења пијаце, према графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Обавезна је израда јединственог идејног архитектонског пројекта затвореног простора пијаце са надстрешницом, са могућношћу извођења тих делова у фазама, како би се планирани објекат пијаце у коначној реализацији (затворени део објекта и надстрешница над отвореним делом пијаце) извео архитектонски складно и јединствено.

2.2.3. Уређене слободне површине уз Спортско-пословни центар и пијацу

У оквиру уређених слободних површина планирају се колски прилази спортско-пословном објекту и пијаци, паркинг-простор, као и адекватно партерно уређење и озелењавање простора око објеката.

Уређење слободних и озелењених површина треба да одаје утисак хармоничне, естетски и обликовно добро укомпоноване целине, што се, пре свега, односи на избор материјала за обраду партера и урбани мобилијар. Уређење поплочаних партерних површина решавати интегрално са озелењавањем.

2.3. Услови за опремање простора инфраструктуром

14.3.1. Услови за опремање саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге изграђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација).

Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са СРПС-ом У.С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, око и унутар планираних паркинга, обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са СРПС-ом У.А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Саобраћајно-техничко решење гараже, у случају њене изградње, решаваће се у оквиру пројекта објеката уз испуњење свих услова који су утврђени Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке ау-

томобиле од пожара и експлозије (Службени лист СЦГ, број 31/05). Поред претходно изнетог, у гаражи треба обезбедити несметан пролаз возилима висине до два метра, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 12%. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са СРПС-ом У. А9.204. По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака. При распореду степеништа водити рачуна о правцима кретања већине пешака. Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m, а ако се у гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, онда минимална ширина износи 1,2 m. Уколико се за кретање пешака користи рампа, пешачке стазе не смеју бити уже од 0,8 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом број 9 који је саставни део плана, а све у складу са СРПС-ом У.А9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама.

14.3.2. Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Овај простор се интерном саобраћајницом повезује, са једне стране, са Улицом Марка Орешковића, а, са друге, са Светосавском улицом (бивша Улица Енглеске болнице). Спортско-пословни објект се са западне стране повезује са поменутом интерном саобраћајницом. Други колски прилази нису дозвољени.

На прелазу интерне саобраћајнице преко планираног тротоара нивелационо решење саобраћајнице мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака у односу на возила која се крећу интерном саобраћајницом.

14.3.3. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објект са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина (корисника), може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт реализовати према посебним условима ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

14.3.4. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт реализовати према посебним условима ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак извести са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

14.3.5. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта или комплекса извести повезивањем на постојећу електроенергетску мрежу посредством новопланиране трансформаторске станице. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

14.3.6. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објекта топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу гасоводну мрежу средњег притиска, изградњом везе од Средње школе унутрашњих послова "Пане Ђукић". Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

14.3.7. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

15. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду планирани приоритетни радови су проширење постојећег коловоза и изградња тротоара дуж Улица Марка Орешковића и Светосавске (бивша Улица Енглеске болнице).

Табела - Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњу комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				4.610.650
1.1.	Реконструкција коловоза	m ²	825	2.490	2.054.250

1.2.	Тротоари са ивичњацима	m ²	880	2.905	2.556.400
2.	ХИДРОТЕХНИКА				296.725
2.1.	Водоводна мрежа Ø 100	m	65	4.565	296.725
3.	ЕНЕРГЕТИКА				5.900.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	3.500.000	3.500.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	300	8.000	2.400.000
4.	УКУПНО				10.807.375

Процена средстава урађена по ценама на дан 9. јануара 2008. године

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде од закупнина грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-539/2007-I
17. децембар 2007. године
НОВИ САД

16. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године
 - план намене површина А-4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом Р=1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације Р=1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р=1:1000
5. План водне инфраструктуре Р=1:1000
6. План енергетске инфраструктуре Р=1:1000
7. План озелењавања Р=1:1000
8. Попречни профили саобраћајница Р=1:100
Р=1:200
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације Спортско-пословног центра и пијаце у Сремској Каменици израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Урбанистички пројекат пијаце у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 20/2001 и 12/2003).

Председник
Зоран Вучевић, с.р.