

нистичког плана блокова Подбара I и Подбара II у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 9/92) у делу за који се регулациони план доноси.

Регулациони 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: 35-176/99-1-9
27. јун 2000. године
НОВИ САД

Председник
Др Стеван Врбаши, с.р.

154

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", бр. 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/99 и 1/2000), Скупштина Града Новог Сада на XL седници 27. јуна 2000. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ЦЕНТРА "КЛИСА" У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Подручје које је обухваћено Регулационим планом центра "Клиса" у Новом Саду (у даљем тексту - регулациони план) намењено је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) за зонски центар и налази се дуж дела Сентандрејског пута у централном делу Клисе.

Регулационим планом се утврђују услови за изградњу објекта у зонском центру који треба да задовољи потребе становника Клисе (II подручје становања) у складу са смерницама и критеријумима утврђеним Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године.

2. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ ДОНОСИ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН

Подручје за које се доноси регулациони план обухвата простор у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је укрсна тачка осовина Сентандрејског пута и улице Паје Радосављевића. Идући ка истоку граница се поклапа са осовином улице Паје Радосављевића до укрсне тачке са осовином Ченејске улице, ту се ломи ка југу и поклапа са осовином Ченејске улице до укрсне тачке са осовином Ритске улице. У овој тачки граница се ломи ка западу по осовини Ритске улице до укрсне тачке са осовином Сентандрејског пута, ту се ломи ка северу и поклапа са осовином Сентандрејског пута до укрсне тачке која је утврђена као почетна тачка описа границе подручја.

3. УСЛОВИ И ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.1. План намене

Простор обухваћен регулационим планом налази се између улица Паје Радосављевића, Ченејске, Сентандрејског пута и Ритске и подељен је у три просторне целине.

Блок 1 - прва просторна целина намењена Српској православној цркви, на којој је планиран храм и парохиски дом.

Блок 2 - друга просторна целина намењена спортско-рекреативном и пословном блоку, односно културним, трговачким и другим потребним садржајима.

Блок 3 - трећа просторна целина намењена дому здравља.

3.2. Саобраћајно решење и правила регулације и нивелације

На избор локације центра Клисе знатан утицај имале су саобраћајне погодности које подручје има. Оно се налази у централном делу Клисе, на дистанцама које одговарају пешачком ходу до периферних делова насеља, линијама јавног градског превоза путника и примарним саобраћајницама Новог Сада, којима је центар повезан са ужим и ширим подручјем Новог Сада.

Главна саобраћајница, којој гравитира подручје обухваћено регулационим планом, јесте Сентандрејски пут са којим су повезане улице Паје Радосављевића и Ритска, а Ченејска улица паралелно са Сентандрејским путем.

Наведене саобраћајнице опслужују поједине делове центра, а у оквиру комплекса планирана је изградња нове улице и приступних кракова за поједине делове блокова.

У садашњем тренутку изграђени су коловози у наведеним улицама, а скромни саобраћајни захтеви садржаја у комплексу и окружењу у потпуности су задовољени. Изграђени коловози и основна мрежа комуналне инфраструктуре омогућују реализацију центра без знатнијих улагања у опремање земљишта, што представља још један елемент атрактивности ове локације.

Предлог садржаја, дат овим регулационим планом, има одређене саобраћајне захтеве који се огледају у решавању динамичког и стационарног саобраћаја. У том смислу се предлаже реконструкција, односно изградња коловоза (на неизграђеним деловима мреже) за двосмерни саобраћај, изградња тротоара и паркиралишта за становнике, запослене и посетиоце центра. Да би се задовољили наведени захтеви, под условом да се рационално користи земљиште за изградњу, предвиђено је да се попречни профили блоковских саобраћајница димензионишу за све наведене потребе. Поред тога, на одређивање ширине профила улица утицале су потребе за простором објеката комуналне инфраструктуре, чиме су свеукупно дефинисани технички елементи појединих улица.

Ширина улица креће се од 12 м Ритска улица, 16 м нова улица, 18 м Ченејска улица, 30 м улица Паје Радосављевића до 60 м Сентандрејски пут.

У наведеним улицама предвиђена је изградња коловоза ширине од 5,5 до 6 м, па до 2 x 7 м, као и тротоара ширине од 1,5 до 3 м. У блоковским саобраћајни-

цама планирана је изградња уличних паркиралишта капацитета око 250 места, што у потпуности одговара планираним потребама појединих садржаја центра.

Посетиоци центра, као и запослени из удаљенијих делова града, поред индивидуалног моторизованог превоза, могу користити и јавни градски, чије се линије пружају Сентандрејским путем. У истој улици је предвиђена изградња бициклистичких стаза, које омогућују коришћење и овог вида превоза.

С обзиром на то да су основне саобраћајнице блока изграђене, постоји могућност етапне реализације центра, у зависности од стратегије развоја тог подручја.

Терен који се уређује има надморску висину од 77 до 77,80 м. Нивелете око објекта утврђене су према изведеном коловозу и задовољавају услове одводњавања у случају кише.

3.3. План парцелације

Подручје града намењено за центар Клисе омеђено је са истока Ченејском улицом, са југа Ритском улицом, а са запада Сентандрејским путем.

Уз улицу Паје Радосављевића издвојена је парцела за храм Српске православне цркве. У средишњем делу комплекса одређена је парцела за објекте спортско-пословног центра. У јужном делу постоји парцела на којој се налази АТ централа, као и парцела на којој је изграђена здравствена станица. Простор око објекта здравствене станице чини грађевинску целину на којој је предвиђена доградња објекта, као и паркинзи.

У графичком приказу "План парцелације" у Р 1:1000 садржан је приказ постојећих парцела и аналитичко-геодетски елементи и елементи за обележавање грађевинских парцела. Планом парцелације разграничене су јавне површине од површина других намена.

3.4. Услови и правила за изградњу планираних садржаја

3.4.1. Карактер и значај центра

Зонски центар "Клиса" обезбедиће просторне и функционалне услове за остварење процеса размене (материјалних добара, услуга, информација итд.) у смислу задовољења свакодневних потреба становништва.

Просторном организацијом и прожимањем различитих садржаја и активности ствараће се услови да центар постане средиште друштвеног живота Клисе.

3.4.2. Блок 1 - Простор Српске православне цркве

Простор намењен Српској православној цркви лоциран је на северу и обухвата нето површину од 0,57 ха.

Објекат храма лоциран је према Сентандрејском путу са оријентацијом исток - запад, површине око 450 м² и висине торња око 40 м.

У југозападном делу овога блока смештен је парохијски дом, површине око 700 м², са следећим садржајем: два стана, свечаном салом, библиотеком и осталим.

Спратност парохијског дома је П+1+Пк. За блок 1 условљава се даља разрада урбанистичким пројектом.

Посебну пажњу посветити уређењу и обликовању партера, која ће коначно бити дефинисана у урбанистичко-техничким условима.

3.4.3. Блок 2 - Спортско - рекреативни и пословни блок

Спортско-рекреативни и пословни блок лоциран је уз Сентандрејски пут и Ченејску улицу и обухвата бруто површину од 2,81 ха.

Регулационим планом је овај блок конципиран као компактна структура и састоји се од вишенаменске дворане (са пратећим садржајима) димензија око 34 x 45 м са пословним анексом спратности П+1+Пк лоцираним уз Сентандрејски пут. Објекат уз Ченејску улицу, намењен је централним функцијама и пословном простору, спратности је П + 1 + Пк, уз могућност етапне изградње.

Вишенаменска дворана намењена је становницима Клисе и као физкултурна дворана за основну школу. Између основне школе и дворане створена је пешачка веза која води у школско двориште. Део Ритске улице предвиђен је као пешачка стаза ради безбедности ђака.

У централном делу блока 2. планирано је уређење са мањим амфитеатром, поплочаним и озелењеним површинама, намењеним пешацима (одржавању манифестација и сл.).

На северном делу овог блока предвиђени су вишенаменски објекти који обавезно морају имати и садржаје културе, као што су библиотека, простор за културно-уметничке и аматерске делатности и др., затим мањи тржни центар и сл. Спратност ових објеката је П + 1 + Пк.

Објекти се повлаче од регулације Сентандрејског пута према унутрашњости блока, па својим обликовним елементима формирају слободан простор уз комплекс Српске православне цркве, који ће бити поплочан и озелењен.

Слободан простор намењен је за окупљање посетилаца приликом венчања и других свечаности и за одмор посетилаца центра.

Поплочани простор се наставља до Ченејске улице као пешачка зона (са повременим снабдевањем).

На свим слободним површинама у склопу центра потребно је посветити посебну пажњу обликовању партера, што ће се дефинисати урбанистичко-техничким условима. Треба тежити решењима којима ће се задовољити функција повременог снабдевања, али предност дати пешачку.

Габарити објеката у оквиру ове просторне целине, односно на целом простору који је обухваћен регулационим планом нису коначни; они представљају могућност која се мора преиспитати и коначно дефинисати након одређивања инвеститора, односно јасних програмских захтева за сваку од предложених целина или за сваки објекат појединачно.

Даје се могућност изградње сутерена у деловима објеката. Овај простор користиће се за помоћне просторије и гаражирање возила. Део мирујућег саобраћаја биће решен у оквиру ободних саобраћајница.

Ограничење у смислу укопавања предвиђених објеката зависиће од висине нивоа максималних подземних вода које су на коти од 76,40 м н.в.

Елемени обликовања

Сви објекти у овом блоку морају бити међусобно обликовно повезани, што подразумева праћење нагиба косих кровних равни, примену сродних обликовних еле-

мената (не истих). Обавезна је примена косих кровова, квалитетних и савремених грађевинских материјала. Грађевинска линија се мора поштовати, како је то утврђено на графичким приказима са свим техничким елементима.

Етапност изградње је могућа за сваку просторну целину или објекат, што ће зависити од жеље и могућности инвеститора.

За уређење слободног простора и колско-пешачке површине примењивати квалитетније материјале и елементе као што су: поплочавање, клупе за седење и др.

3.4.4. Блок 3- Простор дома здравља

Комплекс дома здравља налази се у југоисточном делу овог простора и заузима површину од 1,12 ha. На овом комплексу изграђена је здравствена станица површине 562 m². Објекат је приземни и поред здравствене станице садржи и апотеку. На овом објекту предвиђа се надоградња једног спрата.

Регулационим планом предвиђа се изградња новог објекта површине 1450 m², спратности П + 1.

Приликом изградње новог објекта држати се принципа међусобно обликовног повезивања са старим објектом и то применом обликовно сродних елемената и праћењем нагиба косих кровних равни. Обавезно је поштовање утврђене грађевинске линије.

3.4.5. Услови заштите непокретних културних добара

Према претходним условима добијеним од Општинског завода за заштиту споменика културе у овај регулациони план не треба уграђивати мере заштите културних добара, јер на подручју обухваћеном регулационим планом нема објеката под претходном заштитом, нити потенцијалних археолошких налазишта.

3.4.6. Заштита од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, а на основу Одлуке Општинског штаба цивилне заштите о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, утврђују се следећи услови за изградњу склонишних јединица:

- сва склоништа су двоенаменска, мирнодопска намењена регулационим планом се не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;

- капацитет се утврђује на основу броја запослених и то 2/3 од броја запослених у објектима;

- ката пода склонишне јединице мора бити минимум 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода;

- димензионасање и садржај склоништа, величина појединих просторија, као и остали просторни и технички елементи, утврдиће се у складу са капацитетом, а према прописима за изградњу склоништа;

- положај склонишне јединице у оквиру објекта утврдиће се урбанистичко-техничким условима, поштујући наведене услове за изградњу.

3.4.7. План јавних површина

Укупан простор обухваћен овим регулационим планом су јавне површине и то површине за јавно

коришћење и површине намењене за изградњу објеката од општег интереса.

3.5. Мреже комуналних система и инсталација

3.5.1. Хидротехника

Снабдевање водом

Простор који је обухваћен овим регулационим планом снабдеваће се водом преко постојећег водоводног система са планираним проширењем.

Магистрални водоводни правац, трасом Сентандрејског пута Ø 350 mm, омогућава да се планиране деонице водовода снабдевају одговарајућом количином воде за планиране потребе.

Изградња планираних водоводних деоница и реконструкција старих биће усклађена са динамиком реализације изградње на овом простору.

Планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће сепаратно.

Одвођење отпадних вода биће преко постојећег канализационог система отпадних вода са неопходним проширењем.

Проширење, односно изградња нове канализације предвиђа се улицама Паје Радосављевића (Ø250 mm) и Ритској (Ø250 mm).

Планирана канализација биће оријентисана према постојећем канализационом правцу (Ø350 mm) отпадних вода на Сентандрејском путу.

Одвођење атмосферских вода биће решено отвореним каналима уз саобраћајнице или затвореним канализационим правцима (где ширина улице не омогућава градњу канала) са укупном оријентацијом према отвореном каналу на Сентандрејском путу.

Знатна количина воде очекује се са простора спортског центра и то у условима повремених пражњења базена. Ово пражњење не сме да буде нагло, а улив у канал уз Сентандрејски пут мора да буде обезбеђен.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода за ово подручје су:

- максималан ниво подземних вода 77,00 m н.в.

- минималан ниво подземних вода 74,20 m н.в.

Правац водног огледала је северозапад - југоисток са падом према југоистоку.

3.5.2. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије биће из јединственог електроенергетског система. Да би се задовољиле потребе за електричном енергијом, потребно је изградити једну дистрибутивну трансформаторску станицу, снаге 630 (1000) kVa. Ову трансформаторску станицу повезати на постојећу 20 kV мрежу Клисе. Сви

предвиђени садржаји биће прикључени на електроенергетски систем нисконапонским изводима са ове трансформаторске станице.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом предвиђених садржаја у оквиру спортског центра и основне школе (фискултурна сала) биће, с обзиром на специфичност ових потрошача, прикључењем на постојећи гасовод средњег притиска. Са овог гасовода напајање гасом биће посредством мерно-регулационих станица на које ће се прикључити планиране котларнице.

Положај планиране електроенергетске и гасне мреже приказан је на посебном графичком приказу "План енергетске мреже" у Р 1:1000.

3.6. План зеленила

Концепција озелењавања у оквиру овог простора састоји се, пре свега, у расподели зеленила на линеарно зеленило - уллични дрвореди, зеленило унутар спортско-рекреативног и пословног блока и зеленило простора око објекта Српске православне цркве.

Поставка линеарног зеленила треба да прати садржаје попречног профила улица. Предвиђа се једнострану, а где постоји могућност и двострану дрворед, при чему треба користити квалитетне саднице листопадног дрвећа (копривић, платан, липа и сл.).

Паркинг - просторе покрити крошњама високог листопадног дрвећа. Поставка стабала предвиђена је у травнате траке или у простор остављен за дрво (на свако четврто паркинг - место).

Слободне површине око дома здравља већ су раније уређене. Изградњом другог дела дома здравља поједина стабла ће бити уништена, па преостала квалитетна стабла треба заштитити, а простор допунити новим садницама декоративних биљних врста.

Централни део простора намењен је пешацима. Осим спортске дворане и пратећих објеката, на слободном простору предвиђа се трг са отвореним амфитеатром.

Озелењавање трга треба спровести поставком дрвореда на платоу бочно од амфитеатра, при томе користити листопадно дрвеће широке крошње. Стабла садити у предвиђене отворе на растојању 10 м.

Декоративност овог простора треба употпунити са елементима партерне архитектуре (попличање, клупе, канделабри, фонтане и сл.).

Слободне површине намењене зеленилу попунити декоративном вегетацијом разноликом по боји и облику.

Трг је повезан са околним садржајима широким пешачким стазама које треба да садрже једнострану или двострану дрвореду листопадног дрвећа.

Улазе и прилазе објектима нагласити декоративном вегетацијом и партерним решењем. Испред свих објеката могућа је садња у отворе у бетону димензија 1,5 x 1,5 м, као и поставка декоративних жардињера, клупа, фонтана и сл.

Хортикултурно решење простора око цркве треба да је једноставно, да се базира на заштитном зеленом појасу којим ће црква бити изолована од саобраћаја и околних садржаја. При томе користити високо листопадно дрвеће и низове високог шибља, као и масиве чети-

нарског дрвећа. Улазе и прилазе цркви, као и простор око објекта Парохијског дома решити декоративним врстама дрвећа и шибља. Квалитетне саднице липе треба да заузму маркантно место у близини цркве као појединачна солитерна стабла на травнатим платоима и уз саму цркву.

3.7. Биланс површина

Бруто површина блока (у осовинама ободних саобраћајница)	4,75 ha
Нето површина блока (у регулацијама ободних саобраћајница)	3,44 ha

Намена површина у склопу зонског центра "Клиса"

	Бруто	Нето
Блок 1- Простор Српске православне цркве	0,94 ha	0,57 ha
Блок 2 - Спортско-рекреативни и пословни блок	2,81 ha	2,28 ha
Блок 3- Простор дома здравља	1,00 ha	0,59 ha
Укупно:	4,75 ha	3,44 ha

Табеларни приказ планираних површина на локалитету зонског центра "Клиса"

Блокови	Садржаји и намене	Површине објеката
Блок 1	Српска православна црква	450 m ²
	Парохијски дом	700 m ²
Блок 2	Вишенаменска дворана са пратећим анексом	1260 m ²
	Културни и пословни садржаји	6432 m ²
Блок 3	Комплекс дома здравља	1450 m ²
	Укупно без површине базена	11612 m ²
	Укупно са површином базена	14831 m ²
	Планиране површине	14831 m ²
	Изграђене површине (здраствена амбуланта и АТ централа)	1012 m ²
	УКУПНО:	15843 m²

Si - степен изграђености (бруто површина објеката у односу на бруто површину комплекса) 20,97%

Ki - коефицијент искоришћености (укупно бруто развијена површина објеката у односу на бруто површину комплекса) 0,33%

4.0. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Доношењем овог регулационог плана омогућује се издавање урбанистичке дозволе и реализација изградње и уређења простора.

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

Извод из Генералног урбанистичког плана
Новог Сада до 2005. године

- | | |
|--|------------------|
| 1. Геодетска карта са границом подручја за које се доноси регулациони план | A4
P 1 : 1000 |
| 2. План намене површина | P 1 : 2500 |
| 3. План регулације и нивелације са режимима изградње | P 1 : 1000 |
| 4. Етапе изградње | P 1 : 1000 |
| 5. План парцелације | P 1 : 1000 |
| 6. План јавних површина и објеката за јавно коришћење | P 1 : 1000 |
| 7. План водоводне и канализационе мреже | P 1 : 1000 |
| 8. План енергетске мреже | P 1 : 1000 |
| 9. План зеленила | P 1 : 1000 |
| 10. Попречни профили саобраћајница | P 1 : 100 |

Графички прикази Регулационог плана центра "Клиса" у Новом Саду израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу Града" у Новом Саду и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Регулациони 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: 35-86/96-1-9
27. јун 2000. године
НОВИ САД

Председник
Др Стеван Врбашки, с.р.