

## 70

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 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 XXXVIII седници 3.априла 2000. године, доноси

## РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН РЕКРЕАТИВНОГ ПОДРУЧЈА "ШТРАНД-КАБЕЛ" У НОВОМ САДУ

### 1. УВОД

Регулационим планом рекреативног подручја "Шtrand-Кабел" у Новом Саду (у даљем тексту - регулациони план) обухваћено је подручје које је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) намењено заштитном зеленилу, купалишту, површинама за хидротехничке захвате и шетној стази. У оквиру ових намена предвиђени су простори за рекреацију, парковске површине и спортске терене.

Укупна површина подручја је 19,61 ха.

Режим коришћења утврђен Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године је перманентна реконструкција, што значи да се постојећа намена на подручју не мења, већ се побољшавају услови и повећава рационалност коришћења простора увођењем пратећих садржаја који нису у супротности са основном наменом.

Основ за реализацију је регулациони план или урбанистички пројекат за посебне комплексе.

#### 1.1. Опис границе

Подручје које се обухвата регулационим планом налази се у КО Нови Сад II унутар следеће границе:

Као почетна тачка за опис границе утврђена је тачка која се налази на пресеку осовине Булевара деспота Стефана и западне ивице Моста Слободе. Од те тачке граница се пружа ка југу западном ивицом Моста Слободе (вертикална пројекција западне ивице моста на терен) до пресека са постојећом оградом купалишта Шtrand која се поклапа са јужном ножицом одбрамбеног насипа. На том месту се граница ломи, скреће ка југозападу поменутом оградом до пресека са постојећом оградом између једриличарског клуба "Војводина" и научичког клуба "Неопланта '81", која је дефинисана на 25.00 м са западне стране од постојеће ограде између научичког клуба "Неопланта '81" и купалишта Шtrand (дефинисана координатама датим на графичком приказу). На том месту се граница ломи, скреће ка југу поменутом оградом до пресека са северном обалом Дунавца, где се граница ломи, скреће ка истоку до пресека са западном обалом реке Дунав. Ту се граница ломи, скреће ка североистоку западном обалом реке Дунав до пресека са продуженим правцем међне линије парцела: са западне стране парцела број 7340, а са источне парцела број 7847. У тој тачки се граница ломи и скреће ка северу по поменутој међној линији до пресека са осовином Сунчаног кеја, где се граница ломи, скреће ка југозападу осовином Сунчаног кеја до осовинске тачке број 3556 (осовина Сунчаног кеја дефинисана је осовинским тачкама бројеви 5067 и 3556). На

том месту се граница ломи, скреће ка северу до осовинске тачке број 9445, где се граница опет ломи и скреће ка северозападу преко осовинске тачке број 9444 у правцу осовинске тачке број 9443, до тачке која је и утврђена као почетна тачка за опис границе.

Граница са координатама осовинских тачака дата је на посебном графичком приказу у Р = 1:1000.

### 1.2. Природне карактеристике и посебни услови

У односу на одбрану од поплаве, на подручју обухваћеним регулационим планом јасно се издвајају три целине:

1) **Небрањено подручје** песковитог приобалног појаса које се сужава на крајевима, тако да на западном излази на "мртву воду" Дунавца, а на североисточном се повлачи пред приближеном матицом Дунава; преовлађујућа кота већ насутог терена купалишта је 0,5 м изнад максималног стогодишњег водостаја, са падом ка платоу веслачког клуба "Данубиус". У циљу заштите насипа није дозвољено сађење високог растиња у појасу ширине 10 м од ножице насипа. У циљу заштите објеката за водоснабдевање одређује се зона непосредне заштите изворишта у ширини 50 м од рени-бунара и обавезно каналисање отпадних вода са простора уже зоне заштите у градску мрежу.

2) **Одбрамбени насип** од поплаве високим водама Дунава са оствареном одбраном града од 1% високе воде (стогодишња вода са котом 79,5 м н.в.), а са циљем формирања одбране од 0,1% високе воде (хиљадугодишња вода са котом 80,50 м н.в.), што би се остварило подизањем круне насипа од постојеће шетне стазе према водотоку (зидом до коте 81,75 или насипом до коте 82,15 м н.в.).

3) **Брањено подручје** са површинама плављеним процедурним водама Дунава као последицом ниског терена (чак местимично нижег од максималног нивоа подземних вода 76,80 м н.в.). По Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2005. године у појасу ширине 50 м од ивице круне постојећег насипа не би се могла одобрити садња дрвећа и изградња објеката изузев на деловима са високом обалом, тј. под условом да се терен насипа на захтевану коту одбране; посебни водопривредни услови омогућавају садњу дрвећа и изградњу објеката ван појаса ширине 30 м од ножице насипа, а унутар појаса ширине 10 м није дозвољено било какво ограђивање и запоседање простора ревизионе стазе. Услов комуналног опремања простора је заштита постојећег вода  $\varnothing$  600 мм за резервно снабдевање сировом водом до момента његовог измештања у планирани профил Булевара деспота Стефана.

Према Генералном урбанистичком плану Новог Сада до 2005. године "У зонама рекреације уз Дунав основни елемент обликовања је зеленило, при чему су вишеструко вредни простори паркова, шетне стазе и купалишта, као места окупљања и као обликовни и просторни репери".

### 2. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ПОТЦЕЛИНЕ

На подручју регулационог плана, осим јавних површина, нису предвиђене површине других намена.

Тако је на основу наведених услова и опредељења за што скорију реализацију простора намењених рекреацији овим планским решењем предвиђено образовање комплекса фудбалског клуба "Кабел", комплекса комбинованог садржаја у продужетку Фрушкогорске улице са групацијом белих топола и комплекса градског купалишта Штранд. Ти простори намењени спорту и рекреацији су карактеристичне потцелине, а заједно са другим комуналним површинама (саобраћајним, парковским, површинама у функцији одбране од поплава и заштите водозахвата) чине јавне површине од општег интереса. Комплекси су допуњени комерцијалним садржајима у облику објеката и површина за јавно коришћење.

Табела бр. 1. Биланс површина карактеристичних потцелина

КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ПОТЦЕЛИНЕ	ПОВРШИНА (ha)
1. Комплекс фудбалског клуба "Кабел"	2,33
2. Комплекс градског купалишта Штранд	11,25
3. Комбиновани садржај у продужетку Фрушкогорске улице са групацијом белих топола	0,80
<b>УКУПНО СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКСИ</b>	<b>14,38</b>
4. Одбрамбени насип са шетном и ревизионом стазом	1,84
5. Парковске површине (сквер)	0,61
6. Зона непосредне заштите изворишта	0,12
7. Паркиралиште испод моста	0,74
8. Паркиралиште испод тополика	1,22
9. Остале саобраћајне површине	0,78
<b>УКУПНО КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ</b>	<b>5,23</b>
<b>УКУПНО ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ (подручје Плана)</b>	<b>19,61</b>

На графичком приказу плана намењене карактеристичних потцелина и коришћења зона и објеката издвојене су карактеристичне потцелине, а унутар сваког комплекса обележене су зоне специфичног начина коришћења.

### 2.1. Зоне на комплексима

Издвојене су зоне изградње објеката од зона уређивања партера.

**На комплексу у продужетку Фрушкогорске улице** зона изградње обухвата групу објеката комбинованог спортско-рекреативног и комерцијалног садржаја (клубови са салама за вежбање, угоститељским и сродним услужним просторима). Уређење партера односи се на групацију белих топола између постојеће оgrade фудбалског клуба и северне ножице насипа, чији засад би се, уз одговарајућу негу, проткао трим-полигоном и игралиштима за малу децу.

**На комплексу фудбалског клуба**, по иселењу "Мостоградње", зона изградње садржаје западну трибину са 2000-2500 гледалаца, подтрибински простор комбинованог садржаја и претпростор површине 0,5 m<sup>2</sup> по гледаоцу. Уређење зоне партера планира се насипањем терена под садашњим игралиштем, постављањем фудбалских игралишта у правилан положај север-југ (са одступањем од 28°), те изградњом игралишта за мале спортове.

**На комплексу купалишта** одређене су зоне могуће изградње објеката у појасу уз насип, чије ширине логично условљава положај завршених целина са постојећим објектима и стазама које се трајно задржавају. У тим зонама се планира изградња: два улазна платоа са пратећим услужним објектима, две групације нових закупних кабина, једне групације објеката која ће садржати управни објекат и пратеће просторе за одржавање купалишта, те један резервни простор у близини улаза испод моста. Док је изградња на западном делу купалишта могућа на постојећем нивоу терена, уз услов заузимања простора који користи наутички клуб "Неопланта '81", дотле је изградња на источном делу комплекса условљена насипањем терена због прикључивања на канализациону мрежу и заузимањем простора који користи веслачки клуб "Данубиус". Уређење простора на комплексу купалишта садржи зону травнатог партера на коме ће се задржати постојећи ресторан и тобоган, а пројектом уређења простора, уз озелењавање, предвидети изградњу мањих игралишта (за малу децу, баскет, мини-гольф, стони тенис и слично), стаза и мањих платоа (са клупама, жардињерама, водоскоцима, тушевима и заклонима за пресвлачење). У зони пешачког партера није предвиђена изградња било каквих објеката или стаза за приступ привременим плутајућим објектима (понтону за привез чамаца за изнајмљивање, скели за превоз на Рибарско острво, сплаву - базену за брчкање деце и излазак купача на низводном делу обале). Пројектом коришћења водене површине предвидеће се садржаји за забаву и обезбеђивање купача.

**На делу комплекса купалишта који користи веслачки клуб** по рушењу постојећих објеката, изузев постојећег објекта Веслачког клуба "Данубиус" који се задржава до стварања услова за пресељење Веслачког клуба на нову локацију, након чега се тај објекат може реконструисати, односно заменити новим одговарајућим садржајем, издвојена је прва зона могуће изградње објеката комбинованог угоститељско-рекреативног садржаја, друга зона обалоутврде са платоима за одлагање чамаца и понтона, те трећа зона преосталог пешачког партера. Планирају се угоститељски, услужни и рекреативни садржаји у функцији купалишта.

## 3. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### 3.1. Мрежа саобраћајница

Програм развоја појединих активности на подручју обухваћеном регулационом планом, просторна диспозиција објеката и ограничавајући елементи непосредно су условили начин решавања динамичког, стационарног и пешачког саобраћаја.

**У динамичком (моторизованом) саобраћају** предвиђа се реконструкција Булевара деспота Стефана и аутобуске окретнице. Повољан положај окретнице у односу на улаз у Штранд условио је њено задржавање, уз могућност коришћења и за такси-превоз.

**Стационарни саобраћај** решен је на ширем простору како би се омогућио непосредан прилаз појединим деловима подручја. Централни паркинг протеже се од колског прилаза веслачком клубу до главног улаза у Шtrand, задржавањем постојећег са 230 места испод тополика и проширењем за 200 места.

Дуж коловоза на Булевару деспота Стефана планирана је изградња паркиралишта капацитета 80 места, намењеног корисницима објеката уз фудбалско игралиште.

За потребе фудбалског клуба и западног дела Шtrandа планирана је изградња паркиралишта испод Моста Слободе. Паркинг капацитета 220 места користио би се под одређеним режимом (затвореног типа), који би искључио могућност остављања возила ноћу.

**У пешачком саобраћају** предвиђа се потпуна заштита шетне стазе од аутомобилског саобраћаја. То ће се остварити постављањем физичких препрека на свим прилазима насипу. Изградиће се контролисани прилаз веслачком клубу и пешачко-колски улази у Шtrand.

Динамички **бициклически саобраћај** решен је, с једне стране, планираном реконструкцијом постојећег колског прилаза између моста и комплекса фудбалског клуба, чиме би се добиле одвојене стазе за бицикле и пешаке. Стаза ће се завршити контролисаним паркиралиштем испод моста. С друге стране, прихватање бициклиста са стазе дуж западне стране Фрушкогорске улице, вођењем преко аутобуске окретнице, завршиће се паркиралиштем за бицикле испод тополика.

На графичком приказу плана саобраћајница, нивелације и регулације дати су сви технички елементи (хоризонтални и вертикални положај саобраћајних површина и њихове димензије), који коловозе, паркиралишта и пешачке стазе дефинишу у простору.

### 3.2. Нивелација и регулација

**Комплекс купалишта Шtrand** налази се на котама од 73,20 (плажа) до 80,00 м н.в. (плато код главног улаза). Постојећи објекти на Шtrandу су изведени на котама 78,50 - 80,00 м н.в., а планирани објекти ће се у нивелационом смислу максимално уклопити у постојећи терен и изведено стање, па ће на западном делу бити на котама 80,00 - 80,30 м н.в., а на источном ће се после насипања извести на котама 78,50 - 79,20 м н.в.

**Објекти на делу купалишта који користи веслачки клуб "Данубиус"** изведени су на коти терена 78,15 м н.в. која се у нивелационом смислу не задржава (као и кота приземља од 78,25 м н.в. и максимална кота слемена од 85,15 м н.в. ) већ се терен насипа до коте 79,00 м н.в.

**Одбрамбени насип** на делу обухваћеном овим регулационим планом је изведен на коти 81,10 - 81,55 м н.в. Реализација планираног надвишења оствариће се насипањем дела круне насипа према реци до коте 82,15 м н.в. или изградњом зидића уз шетну стазу на коти 81,75 м н.в.

**Прилаз главном улазу у Шtrand** са постојећим коловозом и пешачком стазом задржава се на котама од 77,70 м н.в. (угао Фрушкогорске улице и Булевара деспота Стефана) до 81,20 м н.в. (шетна стаза пред улазом у Шtrand).

**Коловоз на Булевару деспота Стефана** се реконструише и подиже на коте 77,17 - 77,80 м н.в.

**Комплекс фудбалског клуба "Кабел"** налази се на котама 76,10 - 77,50 м н.в. План нивелације предвиђа да коте заштитних тротоара око планираних објеката буду 77,70 - 78,45 м н.в. (рачунато у односу на планиране нивелете коловоза и постојећих прилаза), а фудбалска игралишта после насипања на коти 77,50 м н.в. Игралишта за мале спортове ће бити на насутом терену 77,50 - 79,00 м н.в., а терен групаације белих топола ће се нивелисати на котама 77,50 - 78,50 м н.в.

**Постојећи паркинг код главног улаза у Шtrand** изведен је на коти 77,80 - 78,40 м н.в. Планирано проширење на терену са минималним насипањем биће на котама 77,87 - 78,60 м н.в. што ће условити насипање терена око ресторана "Play off".

Паркинг за аутомобиле и бицикле испод Моста Слободе планира се на насутом терену на котама 77,50 - 80,45 м н.в. које су више од постојећег колско-пешачког прилаза, чија се реконструкција у бициклическу и пешачку стазу планира на постојећим котама.

**План регулације** одређује јужну регулациону линију Булевара деспота Стефана на удаљењу 11,00 м од осовине дефинисане тачкама 9445 и 9444, а 15,50 м од осовине дефинисане тачкама 9444 и 9443 (шири се пред пролазак испод моста). Јужна регулациона линија Сунчаног кеја дефинисана је на удаљењу 11,0 м од осовинске линије која је одређена продужавањем осовине Булевара деспота Стефана.

Нивелационо и регулационо решење дато је са саобраћајним решењем.

### 3.3. Хидротехника

**Снабдевање водом** предметног простора вршиће се преко постојећег водоводног система са проширењима и реконструкцијом деоница које не задовољавају планиране елементе коришћења простора.

Постојећа траса доводника  $\varnothing$  600 mm сирове воде кроз комплекс Фудбалског клуба се задржава, а планирана организација коришћења простора је таква да је не угрожава.

Постојећи магистрални и примарни правци омогућиће уредно снабдевање водом у планском периоду.

**Одвођење отпадних и атмосферских вода на делу брањеном** од високих вода Дунава вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система града Новог Сада са планираним проширењима и реконструкцијом деоница које не задовољавају планске потребе корисника.

Нова канализација се планира на просторима паркиралишта, на делу Сунчаног кеја и на потезу прикључка дела купалишта које користи веслачки клуб "Данубиус". Да би се ова решења спровела, неопходна је нивелација терена.

**Одвођење отпадних и атмосферских вода на делу небрањеном** од високих вода Дунава, односно на простору купалишта Шtrand извршиће се сепаратно. Отпадне воде купалишта одводиће се преко канализационог система за одвођење отпадних вода са укупном оријентацијом на канализацију у улици Фрушкогорској, због чега ће бити неопходно насипање низводног дела комплекса.

Отпадне воде дела купалишта које користи веслачки клуб одводиће се самостално, преко пумпне станице

потиском кроз насип са оријентацијом на блокловску канализациону мрежу стамбених објеката северно од Сунчаног кеја. Пролазак канализације кроз насип извршити тако да канализациона цев буде изнад нивоа 1% велике воде, тј. изнад коте 79,95 м н.в. на делу испод круне насипа, а на косинама се може укопати највише 50 см од површине терена. Такође је неопходна санација постојећих септичких јама на овом комплексу.

Услове одвођења отпадних вода за појединачне објекте или комплексе потребно је прибавити од Јавног водопривредног предузећа "Дунав" и Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација".

Одвођење атмосферских вода са простора купалишта и веслачког клуба биће оријентисано према Дунаву. Те атмосферске воде не смеју бити загађене органским или неорганским отпацама корисника.

**У систему одбране од поплава** планирано је надвишење постојећег насипа на два начина због остваривања сталне одбране од високих вода Дунава са вероватноћом једном у хиљаду година (0,1% висока вода). На први начин планира се надвишење постојећег насипа према водотоку, почев од ивице шетне стазе са нагибом 1:3 па до коте за 1,20 м изнад хиљадугодишње високе воде, тј. до коте 82,11 - 82,15 м н.в. На други начин планирана одбрана оствариће се зидом са котом за 0,80 м изнад хиљадугодишње високе воде Дунава, тј. са котом 81,71 - 81,75 м н.в.

Ради заштите насипа и спровођења одбарне од поплава, имајући у виду конкретне теренске услове:

1) забрањена је садња дрвећа на одбрамбеном насипу или поред насипа у појасу ширине 10 м према водотоку и 30 м према брањеном терену, рачунајући од садашње ножице насипа;

2) утврђује се ревизиона стаза ширине 10 м од ножице насипа према брањеном терену, иза које се могу постављати демонтажне ограде игралишта, које би се уклањале приликом одбране;

3) објекти трајног карактера могу се градити на већој удаљености од 30 м од садашње ножице насипа према брањеном терену.

Меродравни нивои подземних вода на предметном простору су:

- максимални ниво подземне воде 76,80 м н.в.,
- минимални ниво подземне воде 62,00 м н.в.

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

Данас су максимални нивои подземних вода знатно нижи због захватања воде на изворишту "Штранд". Остваривање максималних нивоа у непоремећеном виду требало би очекивати после престанка рада изворишта "Штранд", тако да се они узимају као меродавни за нивелацију предметног простора.

С обзиром на угроженост брањеног подручја од продора процедурне и провирне воде, планирано је издизање терена у ножици насипа са благим спуштањем терена према комплексу фудбалског клуба и према Сунчаном кеју.

### 3.4. Енергетика

**Снабдевање електричном енергијом** свих планираних садржаја одвијаће се из јединственог електро-

енергетског система путем ТС 35/20 (10) kV "Лиман". Напонски нивои 35 и 10 kV гасе се и замењују 20 kV напоном, како би се вод дистрибутивне мреже прилагодио раду на двостепеној трансформацији 110/20/0,4 kV. Преласком на овај систем трансформације створиће се услови за укључење и ТС 110/20 kV "Јужни Телеп" у снабдевање електричном енергијом овог дела града, а тиме и за квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја.

Како се не планира знатна изградња пословних садржаја на подручју комплекса фудбалског клуба "Кабел", снабдевање електричном енергијом вршиће се са постојеће дистрибутивне трансформаторске станице на локалитету означеном на графичком приказу плана мреже и објеката инфраструктуре (у стамбеном блоку северно од Булевара деспота Стефана).

Постојећа трансформаторска станица на Штранду ће задовољити потребе за електричном енергијом и ново-планираних објеката.

**Снабдевање топлотном енергијом** планираних садржаја, који имају потребе за већим количинама овог вида енергије (пословни садржаји уз Фрушкогорску улицу, као и управна зграда на Штранду), вршиће се прикључењем на градски топлификациони систем. Место прикључења је постојећа вреловодна мрежа на подручју Лимана. Како се она снабдева топлотом са топлане "Југ", која је повезним вреловодом повезана на ТЕ-ТО "Нови Сад", то даје одређену сигурност у снабдевању овим видом енергије. Мањи потрошачи топлотне енергије, који су удаљени од вреловодне мреже, снабдевање ће решити коришћењем локалних топлотних извора.

Планирана електроенергетска и топлификациона мрежа је приказана на графичком приказу мреже и објеката инфраструктуре.

### 3.5. Телекомуникације

Специфична намена простора, у коме доминирају садржаји спорта и рекреације, не захтева знатнија улагања у телекомуникациони систем. Тако се за потребе Штранда планира повезивање будућих објеката на постојећу мрежу.

Знатнији захтеви за телефонским прикључцима изражени су у планираним пословним објектима уз фудбалско игралиште. Да би се задовољиле планиране потребе, неопходна је изградња уличне мреже дуж Булевара деспота Стефана и уједно повезивање на улицу Фрушкогорску и Булевар ослобођења.

У оквиру попречних профила улица и пешачких прилаза насипу резервисани су независни коридори за телефонске инсталације.

### 3.6. Урбанистички услови за изградњу и уређење у карактеристичним потцелинама

#### 3.6.1. План парцелације

На основу плана намене карактеристичних потцелина и извршене регулације и нивелације урађен је графички приказ плана парцелације, са циљем обезбеђења етапне реализације садржаја. Комплекс купалишта је обједињен у једну парцелу. Њему је припојен и део парцеле које користи веслачки клуб, а други

део је припојен парцели под водозахватом. Дефинисана је парцела одбрамбеног насипа са ревизионом стазом у брањеном подручју, парцела сквера са аутобуском окретницом, такси-стајалиштем и паркиралиштем у тополику, парцела под постојећим објектом ресторана "Play off", те парцела паркиралишта са прилазима испод моста. Комплекс фудбалског клуба обједињен је у једну парцелу, групација белих топола у другу, а издвојена је трећа посебна парцела за изградњу комбинованих садржаја у наставку Фрушкогорске улице за коју се утврђују следећа правила парцелације:

1) препарцелација новоформиране парцеле може се извршити у циљу утврђивања права коришћења делова предметне парцеле, тако да имају приступ на јавни пут, величину и облик који омогућавају логично функционисање планираног садржаја на комплексу;

2) урбанистичко-технички услови за парцелацију, као и за изградњу објеката морају се издати на основу идејног архитектонског пројекта целог комплекса;

3) препарцелација се мора вршити истовремено на комплексу, а само изузетно може се у првој фази реализације издвојити парцела за изградњу спортско-рекреативног садржаја.

### 3.6.2. Грађевинске линије и услови за изградњу објеката

За сваку карактеристичну потцелину одређене су **зоне изградње објеката** тако што су грађевинском линијом дефинисане полигоналне површине унутар којих је могућа изградња објеката специфичне намене. На основу целовитих идејних архитектонских пројеката, при изради урбанистичко-техничких услова за изградњу тих објеката, утврђиваће се појединачни габарити и положаји у односу на грађевинску линију.

**На комплексу фудбалског клуба** грађевинске линије су одређене на такав начин да се омогући формирање платоа пред улазима на западну трибину за 2000-2500 људи (са подтрибинским простором), одвојену мин. 2 m од главног фудбалског игралишта оријентисаног у правцу север-југ са одступањем од 28° ка западу.

На комплексу комбинованих садржаја дуж Фрушкогорске улице условљава се реализација објеката као целине (фазност је могуће одобрити само изузетно и то тако да прва фаза буде изградња спортско-рекреативних садржаја), а грађевинске линије су одређене на следећи начин:

1) да се онемогући изградња објеката на мањој удаљености од 2,5 m од постојеће водоводне цеви  $\varnothing$  600 mm (до њеног измештања у уличну регулацију);

2) да се озелењеним претпросторима мин. ширине 6 m одвоје комерцијални садржаји од аутобуске окретнице и

планираног пешачког прилаза насипу, а ширине 2-3 m од ограде помоћног фудбалског игралишта;

3) да се изградња објеката дозволи на удаљености већој од 30 m од ножице насипа (због заштите);

4) да се омогући изградња приземних слободностојећих објеката на угловима комплекса, а између њих једновремена изградња низа објеката чија спратна етажа може бити препуштена до 1,5 m.

**На простору паркиралишта у тополику** задржава се постојећи приземни објекат (тренутно ресторан "Pley off") без могућности доградње или надзиђивања. Могућа је реконструкција у постојећем габариту и промена намене у функцији културе, уметности, образовања, информација и томе сличне јавне делатности.

**На комплексу купалишта** грађевинским линијама су дефинисане полигоналне површине за изградњу специфичних објеката на следећи начин:

1) да се нови трајни објекти не подижу у појасу ширине 10 m од ножице насипа;

2) да се сачувају коридори зеленила и травњаци између групација кабина и комерцијалних садржаја;

3) да се улазни плато оивиче испрекиданом низовима приземних услужних објеката, поређаних у облику потковице отворене ка реци;

4) да се нивои закупних кабина обликују у складу са већ заступљеним решењима на објектима који се трајно задржавају и сматрају завршеним целинама;

5) да се групација приземних објеката управе и одржавања купалишта формира са унутрашњим двориштем и обезбеди независним економским приступом са шетне стазе, а изградња усклади са амбијентом и постојећим објектима;

6) да се на резервном простору западно од улазка код моста омогући изградња на удаљености већој од 30 m од осовине моста;

7) да се на делу купалишта које користи веслачки клуб изградња објеката дозволи по насипању терена и то у оквиру полигона омеђеног грађевинском линијом. Идејним архитектонским пројектом требало би да се тежи постављању мањих објеката управно на шетну стазу како би се са ње отварале визууре на водену површину.

### 3.6.3. Параметри изграђености

За спортско-рекреативне комплексе фудбалског клуба и купалишта одређене су јединствене парцеле за зоне изградње објеката и зоне уређења партера, па се параметри изграђености њихових површина могу прецизно дати по зонама изградње, а за остале површине по парцелама.

Табела бр. 2. Услови за изградњу објеката

НАМЕНА ОБЈЕКТА НА КОМПЛЕКСИМА	Површина зоне/парцеле (m <sup>2</sup> )	Спратност објеката	Степен изграђености Си	Коефицијент изграђености Киз
ФК "КАБЕЛ" 1. Трибине за 2500 људи са подтрибинским простором пратећег садржаја (Т и К)	1365	високо П	100%	1,50

КУПАЛИШТЕ ШТРАНД				
1. Улазни плато са услужним садржајима (УК)	2070 главни 1550 западни	П	10% 20%	0,10 0,20
2. Управни објекат са пратећим садржајима за одржавање (УО)	650	П	20%	0,20
3. Закупне кабине (ЗК)	2690 2120 3180	П	25%	0,25
4. Резервни простор (Р)	580	П	50%	0,50
5. Комбиновани угоститељско-рекреативни садржаји (КР)	1260	П П+1	60%	0,80
У ПРОДУЖЕТКУ ФРУШКОГОРСKE УЛИЦЕ				
1. Комбиновани комерцијални и спортско-рекреативни садржаји (К и СР)	2400	П П+1	60%	1,00
2. Угоститељски објекат у зони белих топола (К)	5600	П	4%	0,04

Табеларно су дате површине зона за изградњу унутар грађевинских линија, односно површине парцела, максимална спратност објеката, те степен и коефицијент изграђености тих површина.

### 3.6.4. Уређење слободних површина

**Задржати постојећу групацију белих топола**, уз нивелацију терена провући трим-стазу и поставити децје пењалице, без ограђивања према приступу са озелењеног сквера и са насипа.

Претпросторе комбинованих **објеката у продужетку Фрушкогорске улице** без ограђивања декоративно поплочати и озеленити у складу са решењем партерне обраде сквера.

**Око постојећег објекта ресторана уз Сунчани кеј** нивелисати терен у складу са могућностима одвођења атмосферске воде у планиране колекторе северно и западно од њега. Без ограђивања простор декоративно поплочати и озеленити у складу са обрадом око објеката у продужетку Фрушкогорске улице.

**На комплексу фудбалског клуба "Кабел"**, при уређивању простора:

1) насути терене фудбалских игралишта до планираних нивелета, главно игралиште поставити у правцу север-југ са одступањем од 28°, а поред њега пружити помоћно игралиште одвојено живицом;

2) на нивелисаном простору након исељења "Мостоградње" изградити игралишта за мале спортове (два тениска терена или један рукометни у комбинацији са кошаркашким и одбојкашким...);

3) на северозападном углу комплекса, испред улаза на западну трибину за 2000-2500 људи, декоративно поплочати претпростор површине 0,5 m<sup>2</sup> по гледаоцу;

4) све ограде морају бити транспарентне и демонтажне, а ограђивање свести на минималну меру, искључиво за заштиту спортских игралишта због одржавања и контроле приступа гледалаца.

**На комплексу градског купалишта Шtrand**, при уређивању слободних површина унутар зона за изградњу:

1) поплочавати стазе и улазне платое са акцентом на декоративности примењених материјала, садити високо зеленило и освежавати платое фонтанама, те квалитетно их одводњавати и вештачки осветлити;

2) организација простора на платоима мора имати јасну шему кретања купача од улаза ка бочним стазама (при чему би се лако разазнале површине башти ресторана и кафића) и шему кретања возила за снабдевање.

При уређењу травнатог простора:

1) уз утврђивање праваца, нивоа и обраде стаза, предложити начин одбране од засипања песком и преиспитати положај и број игралишта;

2) сугерише се да би средишња стаза требало да прими фреквентни пешачки саобраћај између групација кабина и услужних садржаја на улазним платоима (уз проширење за чесме и прилазе WC-има), а доња стаза да омогући пролаз возила за одржавање, шетњу купача, задржавање на клупама и приступ тушевима и заклони-ма за пресвлачење; на источном делу комплекса доња стаза би требало да прими улогу поменуте средишње стазе на западном делу комплекса;

3) што се игралишта тиче, препоручљиво је да се справе за игру мале деце поставе у близини угоститељских објеката, да се испод моста изграде игралишта за баскет и стони тенис, а у њиховој близини и за мини-гольф, док би се терени за бич-волеј могли преместити на део пешчаног партера.

Посебну пажњу обратити на уређење доњег дела постојећег улазног платоа с обзиром на неповољан положај туша, проблеме одводњавања велике површине и на потребу истицања завршнице главног улаза у купалиште. Препоручује се обликовање простора са клупама испод високог дрвећа, евентуално уз одговарајућу фонтану.

Уређивању пешчаног простора неопходно је приступити:

1) на делу обале Дунавца насипањем од силаза на скелу до ограде једриличарског клуба (уместо сезонског прокопавања), чиме ће се уклонити садашњи муљ,

повећати за купалиште битна дужина обале, створити услови за измештање игралишта бич-волеја са травнатог простора на одговарајуће пешчано окружење (уз могућност формирања трибине на травнатој косини), и, коначно, сместити понтон са чамцима на весла за изнајмљивање купачима;

2) на низводном завршетку дунавске обале купалишта засипањем песком да би се уклонио муљ настао од набачаја земље са израслом травом, те да би се омогућило постављање завршног акцента на акваторију купалишта - усидреног базена на понтонима за брчкање непливача и излазак купача који се спуштају Дунавом са "шипица".

**На делу купалишта које користи веслачки клуб "Данубиус"**, уз постојећи силаз на понтон, потребно је:

1) у зони изградње ослободити површине око објекта уклањањем зимовника мотонаутичке марине, а у свему коришћењем подредити условима уже зоне заштите изворишта;

2) завршити платое тако да се у нивоима спуштају ка песку, а служили би за зимски смештај понтона и као обалоутврда пред приближеном матицом Дунава.

На осталим потцелинама утврђују се следећи услови коришћења:

1) **на подручју водозахвата**, у зони непосредне заштите изворишта, није дозвољено било какво запоседање терена, ограђивање које није у функцији заштите изворишта, већ се површина може користити као сенокос без материјала који могу загадити воду, а на већој удаљености од 10 m од ножице насипа као шумарак у функцији заштитног зеленила и купалишта "Бећарац";

2) **у подручју одбрамбеног насипа** са ревизионом стазом задржава се постојећа шетна стаза са прилазима од брањеног подручја и групацијама клупа, круна насипа према водотоку надвишује се зидом висине око 60 cm, а пролази за комплексе на небрањеном подручју могу имати ширину до 5 m;

3) **озелењени сквер** у продужетку Фрушкогорске улице уредити као декоративну пешачку зону са клупама и зеленилом, моторизовани саобраћај ограничити на окретницу за аутобусе и такси-возила са стајалиштима, а рампом регулисати економски приступ возилима са окретнице према насипу;

4) **паркиралишта испод Моста Слободе** контролисати рампом на улазу за моторизовани саобраћај, а транспарентном оградом за бициклички саобраћај;

5) **паркиралишта испод тополика** уредити без ограђивања, али са рампом пред успон ка улазу на комплекс веслачког клуба, засенчити их крошњама дрвећа, а наткрити лаким надстрешницама - перголама у појасу ширине 30 m од ножице насипа, у којем је забрањена садња високог дрвећа;

6) **површине јавних путева** на Булевару деспота Стефана и на Сунчаном кеју уредити за двосмерни аутомобилски саобраћај са управним паркирањем, са пешачком стазом ширине 2,5 m и прелазима за пешаке и бицикле испод Моста Слободе и на раскрсници са Фрушкогорском улицом; пешачку и бицикличку стазу између паркиралишта испод моста и комплекса фудбалског клуба формирати реконструкцијом постојећег пешачко-колског приступа.

### 3.6.5. Озелењавање површина и заштита природних вредности

Избор врста прилагођених овом подручју је полазна основа за концепцију хортикултурне обраде. Масу зеленила требало би да чине аутохтоне биљне врсте (бела топола, врба, јова, брест, јасен, дафина, храст, платан и др.), а декоративне врсте да се саде у мањем броју, удаљене од обале због плављења и педолошког супстрата.

У продужетку Фрушкогорске улице прилаз комплексима и шетној стази морао би бити најдекоративнији део обрађеног простора. Унутрашњост окретнице и завршница прилаза (на успону ка шетној стази) маркираће се цветним апликацијама једногодишњих и вишегодишњих врста. Бочне пешачке и средишње веће слободне површине садржаће декоративно листопадно дрвеће и шибље на такав начин да обликује амбијенталну целину са паркиралиштем на истоку и ресторанима на западу.

Паркинг-простори морају бити покривени крошњама листопадног дрвећа, са размаком стабала 8-10 m, односно иза сваког четвртог паркинг-места оставља се простор за дрво. Постојећа стабла евро-америчких топола на паркингу, у зони дозвољене садње, сукцесивно ће се заменити квалитетним врстама робусне крошње (копривић, платан и сл.), док ће на делу где садња није дозвољена стабла бити замењена партерним зеленилом.

Концепција озелењавања комплекса фудбалског клуба поставља уз западну границу комплекса три реда високог пирамидалног дрвећа (као заштитни појас у односу на мост и трибине за гледаоце унутар комплекса) и продужава заштиту високим дрвећем и шибљем дуж северне и источне границе. Неопходно је задржати два платана између планиране трибине и простора за мале спортове.

Потребно је, ради међусобног раздвајања игралишта, подићи живу ограду згуснутим низовима шибља различитих висина.

Јужно од комплекса фудбалског клуба задржава се групација белих топола као амбијентална и природна вредност заштите од ветра (кроз њу се провлачи тримстаза и постављају дечије пењалице), а како није дозвољена садња високог дрвећа у зони 30 m од ножице насипа, могућ је само специфичан начин новог озелењавања ниским, полеглим или средње високим шибљем аутохтоне вегетације.

Комплекс купалишта Штранд има специфичности у озелењавању. Уз саму ограду, 10 m од ножице насипа, могуће је озелењавање само врстама декоративног нижег шибља. Густа висока вегетација подиже се око кабина и на травнатим партерима који раздвајају различите садржаје. Функционалност ових стабала максимално долази до изражаја у спарним летњим месецима, док у зимском периоду својим крошњама дрвеће смањује ударе ветра и разношење песка са купалишта на шетну стазу.

Требало би проредити садњу високог зеленила у зони уређења травнатог партера у циљу стварања веће прозрачности - полузасене простора за седење и сунчање, те простора око мањих игралишта.

Отворене травнате партере за сунчање, као и све остале травнате површине треба формирати од смеше трава отпорних на гажење, угрожена места обнављати,

а целокупну површину брижљиво неговати и заливати. Травњаци су посебно угрожени на местима контакта са песком, а западно од ресторана заузета је већа површина пешчаним тереном за бич-волеј, па се препоручује његово измештање на оближњи пешчани простор уз Дунав.

Испред ресторана не би требало садити високо зелено због визура према Дунаву и Фрушкој гори, већ га покрити партерном декоративном вегетацијом.

Садњу дрвећа непходно је условити потребом отварања визура са шетне стазе ка воденој површини, што се поготово односи на североисточни и југозападни део небрањеног подручја где је обала Дунава најближа стази.

### 3.6.6. Одбрана и заштита

Како подручје обухваћено овим регулационим планом спада у зону I степена угрожености, то је обавезна изградња двонаменског склоништа основне заштите, спратности 200 kPa и капацитета 2/3 од броја запослених радника у објектима на сва три комплекса. Пошто због високог нивоа подземне воде склониште не може бити укопано, планира се његова изградња у II фази реализације, испод западне трибине фудбалског стадиона, тако да може бити делимично укопано са подом најдубље на коти која је за 30 cm изнад утврђеног максималног нивоа подземне воде.

Иако се унутар подручја обухваћеног овим регулационим планом не налазе објекти и археолошки локалитети под претходном заштитом, обавезује се извођач радова да изврши претходну археолошко сондирање терена због постојања потенцијалног археолошког налазишта (чл. 109. Закона о културним добрима), а у случају да се оно потврди, обавезан је да обезбеди средства за његову пуну заштиту (чл.110. Закона о културним добрима).

### 3.6.7. Привремено коришћење објеката и земљишта

На подручју регулационог плана до момента приступања реализацији планираних садржаја, односно док се не испуне услови за привођење планираној намени, привремено ће се користити следећи објекти и површине:

1) бараке "Мостоградње" до нивелисања терена и изградње планираних мањих спортских терена или трибине;

2) помоћни фудбалски терен до реконструкције Булевара деспота Стефана, главни фудбалски терен са трибинама до изградње нове западне трибине, а рукометно игралиште до изградње објеката на продужетку Фрушкогорске улице;

3) објекти пратећег садржаја фудбалског клуба до реализације објеката комбинованог садржаја у продужетку Фрушкогорске улице;

4) ресторан "Беза" до изградње објеката у продужетку Фрушкогорске улице, а најдуже до уређивања парковског приступа шеталишту и главном улазу у купалиште;

5) хангари веслачког и кајакашког клуба до нивелисања терена и изградње планираних објеката, уз обавезу неодложног прикључења на градску канализациону мрежу заједно са постојећим рестораном;

6) објекти управе и одржавања купалишта до нивелисања терена и изградње нових;

7) сви киосци на купалишту до изградње сталних услужних објеката на улазним платоима;

8) зимовник наутичког клуба "Неопланта 81" до изградње кабина.

На подручју обухваћеном регулационим планом не може се одобрити привремено заузимање простора и изградња привремених објеката; може се одобрити само постављање сезонских покретних тезги на прилазима шеталишту. У циљу обезбеђења паркиралишта, аутобуског и такси-стајалишта, могу се постављати или градити објекти само сталног карактера, ван регулације улица и заштитне зоне насипа. Међутим, ради контроле улаза посетилаца у комплексе, могу се постављати лаки демонтажни објекти (ограде, билетарнице, надстрешнице), а рампе ради контроле колског прилаза шеталишту.

### 3.6.8. Обликовање

Према смерницама из Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године, у зони рекреације уз Дунав "**основни елемент обликовања је зеленило**", при чему су "вишеструко вредни зелени простори града - стари и нови паркови, шетна стаза, купалиште на Дунаву, као места окупљања и као обликовни и просторни репери". Такође, као просторни репери наведени су мостови и групе солитера, а у даљем окружењу Универзитетски центар и Градски спортски и пословни центар. Затим, "за доживљавање урбаних облика у простору потребно је обезбедити услове за несметане визуре на најкарактеристичније зоне", тако да се "шетне стазе **уз Дунав и дуж Булевара ослобођења буду отворене визуре на Мишелук**", при чему "битну улогу имају облици, боје и осветљење маркантних објеката". Коначно, "у реализацији значајних праваца и објеката значајних по локацији примењиваће се институције конкурса у свим фазама реализације".

Наведене смернице у овом регулационом плану допунити се следећим условима:

1) објекте **на продужетку Фрушкогорске улице** пројектовати као идејну архитектонску целину прилагођену амбијенту изласка из улице на шетну стазу, репрезентивног израза у мери која ће изазивати привлачност, али неће надвладати утисак богато озелењеног простора;

2) оградe **на комплексу фудбалског клуба** постављати искључиво око спортских терена и трибина за гледаоце на земљи и то од транспарентне конструкције заклоњене зеленилом;

3) **на комплексу купалишта** нове редове кабина подизати идентично постојећим, завршити започету амбијенталну целину објектима око главног улазног платоа, а демонтажним тремовима дрвене конструкције и благо закошених кровова (попут садашњег ресторана) освежити приступ од ножице насипа до повученог реда услужних објеката. Око планираног западног улаза објекти могу бити издигнути и имати дрвене тремове, имитирајући архитектуру постојећег ресторана. Управни објекат са пратећим просторима за одржавање купалишта не би требало да се својим изгледом намеће околном простору;

4) замену хангара **на делу купалишта које користи веслачки клуб** извршити подизањем склопа мањих објеката (уже основе и тиме нижег слемена на крововима благих косина), чији ће се габарити пружати 10 m од ножице насипа ка Дунаву.



**4. РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА У ПЛАНУ**

Пошто је урбанистичко решење карактеристичних потцелина утврђено зонама коришћења на комплексима, то се применом наведених правила урбанистичке регулације сагледава подручје регулационог плана величине 19,61 ha у следећим односима површина:

- под објектима ће бити укупно 5%,
- под саобраћајницама око 16,5%,
- уређених платоа и нетравнатих игралишта 1%,
- пешчаног партера 15%,
- травнатих и озелењених простора 62,5% површине.

**5. ПРИМЕНА ПЛАНА**

Доношењем овог регулационог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе и реализација изградње.

Саставни део регулационог плана су следећи графички прикази:

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Извод из Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године | P = 1 : 50000 |
| 2. Геодетска подлога са границом подручја регулационог плана          | P = 1 : 1000  |
| 3. План намене карактеристичних потцелина и коришћења зона и објеката | P = 1 : 1000  |
| 4. План саобраћајница, нивелације и регулације                        | P = 1 : 1000  |
| 5. План парцелације   | P = 1 : 1000  |
| 6. План мреже и објеката инфраструктуре                               | P = 1 : 1000  |
| 7. План уређења и озелењавања   | P = 1 : 1000  |
| 8. Профили улица  | P = 1 : 200.  |

Графички прикази елабората Регулационог плана рекреативног подручја "Шtrand - Кабел" 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.

Ступањем на снагу овог регулационог плана престаје да важи Одлука о урбанистичком пројекту уређења "Шtrandа" у Новом Саду ("Службени лист града Новог Сада", број 5/91).

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: 35-67/97-1-9  
3. април 2000. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Др Стеван Врбашки, с.р.**

**71**

На основу члана 35. став 3. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 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 XXXVIII седници 3. априла 2000. године, доноси

**РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН  
"ВИДОВДАНСКО НАСЕЉЕ" У НОВОМ САДУ****1. УВОД**

Регулационим планом "Видовданско насеље" у Новом Саду (у даљем тексту - регулациони план) разрађује се Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године ("Службени лист града Новог Сада" број 16/85 и 15/94) у делу намењеном за индивидуално становање, центар и заштитно зеленило. Регулационим планом обухваћен је претежни део трећег подручја становања.

Сходно намени простора, утврђен је режим перманентне реконструкције ради побољшања услова становања, изузев на простору одбране од поплава на коме је утврђен режим потпуне реконструкције ради промене постојеће стамбене територије у планирани заштитни појас, до чије реализације се дозвољава привремено коришћење постојећих објеката и површина. Основ за реализацију изградње је регулациони план. Укупна површина овог подручја од 26,20 ha простира се између осовина улица Темеринске и Др Јована Андрејевића, Сентандрејског пута и круне примарног одбрамбеног насипа уз Канал хидросистема Дунав - Тиса - Дунав (у даљем тексту: Канал ДТД).

**1.2. Опис границе подручја за које се доноси регулациони план**

Подручје које се обухвата регулационим планом налази се у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је укрсна тачка осовина улица Др Јована Андрејевића и Темеринске. Од те тачке граница се пружа ка југоистоку поклапајући се са осовином Темеринске улице до укрштања са осовином круне насипа уз леву обалу Канала хидросистема Дунав - Тиса - Дунав, затим се ломи ка северозападу пружајући се по осовини круне насипа до укрштања са осовином Сентандрејског пута. Од те тачке граница се ломи ка северозападу поклапајући се са осовином Сентандрејског пута до укрштања са осовином улице Др Јована Андрејевића, затим се ломи ка североистоку пружајући се по осовини улице Др Јована Андрејевића до укрштања са осовином Темеринске улице, које је утврђено као почетна тачка описа границе подручја за које се доноси регулациони план.

**1.3. Услови затеченог стања**

На бруто површини од 26,20 ha, на терену средње