

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 23. тачка 3. Статута града Новог Сада ("Службени лист града Новог Сада", број 9/93 - пречишћен текст и 17/97) Скупштина града Новог Сада на XXVIII седници 13. септембра 1999. године, доноси

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ ЗА РЕСТОРАН ЗА УСЛУЖИВАЊЕ "БРЗОМ ХРАНОМ" У НОВОМ САДУ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Правни и плански основ за доношење урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат простора намењеног за ресторан за услуживање "брзом храном" у Новом Саду (у даљем тексту: урбанистички пројекат) обухвата део подручја које је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) намењено специјализованом градском центру за железничко-аутобуски и ПТТ терминал. Сходно основној намени, на простору се утврђује режим завршавања започетих целина, а основ за реализацију изградње је доношење урбанистичког пројекта.

Како се подручје овог урбанистичког пројекта простира на делу простора обухваћеног Урбанистичким пројектом комплекса ПТТ центра у Новом Саду ("Службени лист општине Нови Сад", број 10/79) према којем није започета изградња, приступило се доношењу овог урбанистичког пројекта ради изградње објекта изузетно фреквентне комерцијалне намене, високог нивоа услуге која прати основне саобраћајног терминала.

1.2. Положај подручја

Подручје које је обрађено урбанистичким пројектом укупне површине 2265 m² налази се источно од угла Булевар Јаше Томића и улаза на приградски аутобуски терминал и паркиралиште за лична и такси возила.

На графичком приказу шире ситуације подручја урбанистичког пројекта у Р 1:1000 дате су намене површина као потпунији извод из Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године

1.3. Опис границе

Подручје које се обухвата урбанистичким пројектом налази се у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка "А" која се налази на пресеку међне линије парцела - са северозападне стране парцела број 4967/4, а са југоисточне парцела број 4967/1 и линије која је управна на осовинску

линију Булевара Јаше Томића на одстојању 9 m од осовинске тачке број 1026 у правцу осовинске тачке број 3112.

Од те тачке граница се пружа ка северозападу линијом која је управна на осовинску линију Булевара Јаше Томића у дужини 41 m, где се граница ломи и под правим углом скреће ка југозападу до пресека са постојећим ивичњаком. Ту се граница ломи и иде по поменутом ивичњаку у правцу југозапада, а затим југоистока, до пресека са међном линијом парцела број 4967/4 и 4967/1. На том месту се граница ломи и скреће ка североистоку по поменутој међној линији до тачке "А" која је утврђена као почетна тачка описа границе подручја за које се доноси урбанистички пројекат.

Графички приказ границе са координатама осовинских тачака дат је на приказу постојећег стања у Р 1:500.

1.4. Услови затеченог стања на подручју

Анализа природних услова показује да се на подручју урбанистичког пројекта простире стабилан, претежно раван, травнат терен, благо нагнут ка североистоку. Високо растиње уз границу подручја чини ободни део суседног, богато озелењеног терена на северу (јасен, каталпа, софора и јавор), а на западном делу подручја евидентирана је групација мање квалитетног (кисело дрво и шљива) и запушеног дрвећа (јавор и каталпа).

Утицај фреквентних садржаја дуж јужне и западне границе - градске саобраћајнице и улаза на стајалиште саобраћајног терминала, подручје урбанистичког пројекта доводе у жижу кретања пешака, бициклиста и моторизованих путника у граду. Постојећи вреловод ТО 2x100 mm дуж источног дела подручја представља ограничење за изградњу објекта и садњу дрвећа.

2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

На карти диспозиције објекта и саобраћајница утврђен је положај регулационе линије Булевара Јаше Томића на удаљености 22 m северно од дефинисане осовине, а потом је одређен положај грађевинске линије објекта у складу са идејним пројектом типског "DRIVE-THRU Mc DONALD'S" ресторана за услуживање "брзом храном" без напуштања личног возила. Распоред основних функционалних елемената омогућио је изградњу режијске саобраћајнице са паркиралиштем паралелно Булевару Јаше Томића и сервисне саобраћајнице око објекта ради опслуживања корисника у аутомобилима.

Подручје урбанистичког пројекта намењено је јавним површинама. Од укупно 2265 m² површина од општег интереса унутар регулације улице износи 326 m² а преостали део подручја урбанистичког пројекта намењен је јавном коришћењу у комерцијалне сврхе (1939 m²) и састоји се од површине за изградњу ресторана (333 m²), режијске саобраћајнице са паркиралиштем (729 m²), сервисне саобраћајнице око објекта (303 m²), пешачког платоа око објекта (289 m²) и уске зелене површине око сервисне саобраћајнице (285 m²).

3. РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћај са нивелацијом и регулацијом простора

Локалитет обухваћен урбанистичким пројектом налази се у непосредној близини јавног паркиралишта за путничке аутомобиле и аутобусе приградског превоза путника. Контакт са градском саобраћајном мрежом остварен је преко постојеће раскрснице (прикључка) на Булевару Јаше Томића, а посредно преко саобраћајница јавног паркиралишта.

Саобраћајно решење на комплексу прилагођено је захтевима корисника, тако да је са јужне стране планирана изградња коловоза и паркиралишта, а око објекта сервисна саобраћајница у функцији непосредног опслуживања корисника у аутомобилима.

Нивелационо решење прилагођено је већ изграђеним саобраћајним површинама, а планираним решењем предвиђају се коте од 78 до 78,40 m надморске висине. У оквиру графичких приказа дефинисане су регулационе линије ободних саобраћајница и комплекса у целини.

3.2. Хидротехника

Снабдевање водом обављаће се преко планиране водоводне мреже профила Ø 100 mm.

Планирана мрежа прикључиће се на постојећу уличну водоводну мрежу профила Ø 250 mm на Булевару Јаше Томића.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за санитарном водом у оквиру планираног комплекса.

Отпадне и атмосферске воде одводиће се преко планиране заједничке канализационе мреже профила Ø 250 mm, која ће се повезати на постојећи улични колекторски правац профила Ø 110/90 cm на Булевару Јаше Томића.

Планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних и атмосферских вода планираног комплекса.

Отпадне воде, уколико су лошијег квалитета од стандардних кућних отпадних вода, морају се претходно пречистити на сепаратору уља и масти.

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода је 77,30 m н.в.

- минималан ниво подземних вода је 74,50 m н.в.

Правац водног огледала је северозапад - југоисток са смером пада према југоистоку.

Планиране мреже снабдевања водом и одвођења отпадних вода дате су на плану хидротехнике.

3.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом новог објекта биће из јединственог електроенергетског система. Постојећа дистрибутивна трансформаторска станица ТС 20/0,4 kV, која се налази у суседном блоку, има довољно капацитета за снабдевање планираног објекта електричном енергијом. Од ове трансформаторске станице потребно је изградити кабловски нисконапонски извод до планираног објекта.

Да би се решило квалитетно снабдевање топлотном енергијом планираног објекта, потребно је изградити прикључак на постојећи вреловод, чиме ће се остварити веза на градски топлификациони систем. За потребу припреме хране је могуће користити гас, под условом да се изгради прикључак на постојећу гасну мрежу у Кисачкој улици. Овај начин снабдевања топлотном енергијом служиће као алтернатива топлификационом систему.

Планирани објекти енергетске инфраструктуре дати су на плану енергетике.

3.4. Телекомуникације

Специфична намена простора нема изражене захтеве за већим бројем телефонских прикључака, тако да укупан број од два до четири прикључка може да се обезбеди преко прикључења на постојећу телефонску мрежу у окружењу. Услове за прикључење инвеститор ће у фази пројектовања објекта прибавити од Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" АД Београд, Сектор за развој и инвестиције у Новом Саду.

3.5. Зеленило

Неопходно је сачувати и од планиране изградње заштити постојеће квалитетно дрвеће јасена и софоре уз северну границу, те кестенова уз јужну границу подручја урбанистичког пројекта.

На слободним површинама формираће се скупине декоративног дрвећа, партерног шибља и сезонског цвећа.

Поплочане платое потребно је допунити озелењеним и цветним жардињерама уз неопходне елементе партерне архитектуре. Северни и источни део простора иза кружне саобраћајнице око ресторана потребно је уредити подизањем групација декоративног дрвећа и шибља које би се укомпоновало са околним квалитетним зеленилом.

4. УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

Правилима регулације утврђују се следећи услови:

1) изградња режијске саобраћајнице паралелне Булевару Јаше Томића омогућена је прикључком на саобраћајницу јавног паркиралишта, како је дефинисано на графичким приказима;

2) изградња приземног слободностојећег ресторана габарита 12,50 x 26,60 m планирана је на грађевинској линији удаљеној 15 m од регулационе

линије Булевара Јаше Томића, а 1,50 m од осовине постојећег вреловода ТО 2x100 mm;

3) кота пода ресторана може бити до 20 cm виша од нивелете тротоара уз објекат, што се прецизно утврђује главним пројектом с обзиром да се висине усклађују и на површинама контаката између корисника у возилима и лица за услужним шалтерима у објекту;

4) степен изграђености парцеле за јавно коришћење за комерцијалну функцију износи до 20%, а коефицијент изграђености је до 0,2;

5) у складу са приказом изгледа објекта у размери 1:200, утврђују се услови за обликовање објекта карактеристичног типа са препознатљивим обележјима и симболима фирме;

6) слободне јавне површине и површину намењену функционисању ресторана уредити на основу плана уређења неизграђених површина и услова озелењавања;

7) како подручје урбанистичког пројекта спада у зону I степена угрожености, а изградња двонаменског склоништа основне заштите није могућа у планираном типском објекту ресторана, утврђује се обавеза инвеститора да Министарству одбране уплати накнаду за изградњу јавних склоништа у висини од 2% од укупне вредности грађевинског дела објекта;

8) утврђује се обавеза извођача радова да као меру заштите, изврши претходно археолошко сондирање терена због постојања потенцијалног археолошког налазишта.

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Постојећа парцела број 4957/4 препарцелише се ради издвајања делова простора различитих намена на следећи начин:

1) утврђеним положајем регулационе линије на 22 m од осовине формира се парцела - јавна површина као део улице у саставу Булевара Јаше Томића;

2) формира се парцела за јавно коришћење комерцијалног објекта, која се дефинише од регулационе линије ка северу до границе урбанистичког пројекта;

3) на плану парцелације утврђени су сви елементи за израду деобног нацрта.

6. ПРИМЕНА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Доношење овог урбанистичког пројекта омогућава издавање урбанистичке дозволе и реализацију изградње, уз претходно обавезно утврђивање службености пролаза возила преко режијске саобраћајнице до јавног паркиралишта у регулацији Булевара Јаше Томића.

Саставни део овог урбанистичког пројекта су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године	1:50000
2. Шири ситуација подручја урбанистичког пројекта	1:1000
3. Постојеће стање (геодетско-катастарска подлога са границом подручја урбанистичког пројекта)	1:500
4. План диспозиције објеката и саобраћајница са елементима регулације и нивелације	
5. План хидротехнике	1:500
6. План енергетике	1:500
7. План уређења неизграђених површина	1:500
8. План парцелације	1:500
9. Пресек 1-1 кроз подручје урбанистичког пројекта са дефинисаним профилем Булевара Јаше Томића	1:100
10. Изглед објекта	1:200

Графички прикази елабората Урбанистичког пројекта простора намењеног за ресторан за услуживање "брзом храном" 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, ЈП "Завод за изградњу града" у Новом Саду и ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог урбанистичког пројекта престаје да важи Урбанистички пројекат комплекса ПТТ центра у Новом Саду ("Службени лист општине Нови Сад", број 10/79) у делу који је обухваћен овим урбанистичким пројектом.

Урбанистички пројекат 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: 35-134/98-1-9
13. септембар 1999. године
НОВИ САД
Председник
Др Стеван Врбашки, с.р.