

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

погодности за изградњу (дозвољено оптерећење 1 - 2 kg/cm²), по литолошкој класификацији сврстаном у седименте старих бара, изграђено је 13 блокова Месне заједнице "Видовданско насеље" (XXVIII МЗ) у којима живи око 1100 становника. Блокови број 9, 10, 11, 12, 13, 14 и 15 имају формиране регулационе линије са претежно приземним индивидуалним стамбеним објектима, а блокови број 7, 8, 16, 31 и 32 немају прецизно формиране регулационе линије у деловима заштитног појаса уз одбрамбени насип Канала ДТД. Блок број 17 је формиран као комплекс Основне школе "Душан Радовић", у блоку број 31 је организован комплекс Специјалне средње школе "Др Милан Петровић" (раније дечија установа), а у блоку број 32 постоји комплекс Пољопривредног института.

Како планирани заштитни зелени појас уз насип није реализован, као основни циљ доношења овог регулационог плана неопходно је утврдити услове за формирање одбране од 0,1% високе воде на појасу ширине 30 m од ножице примарног одбрамбеног насипа према брањеном подручју.

Док су блокови број 26, 31 и 32 у целини изграђени унутар овог појаса и на коти терена 78,50 m н. в. која је довољна за одбрану од 1% високе воде, делови блокова број 7 и 8 су и до 2 m нижи од потребне висине у ножици насипа, те је неопходно насипање постојећег терена ради заштите од процедурне воде кроз насип.

С друге стране, намеће се потреба новог решења за просецање улице кроз блок број 8, између улица Ђоке Мијатовића и Секуле Витковића, пошто није реализован Детаљни урбанистички план дела "Видовданско насеље" у Новом Саду ("Службени лист града Новог Сада", број 21/89).

2. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ОРГАНИЗАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Утицај непосредног окружења - Темеринске улице, Најлон пијаце и Канала ДТД био је одлучујући при "обликовању слике" Видовданског насеља.

У складу са смерницама Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године да се значајни саобраћајни правци користе за развој опште-градских садржаја, планира се мешовита пословно-стамбена намена површина дуж Темеринске улице, усмеравањем перманентне реконструкције на замену стамбене намене пословном. Поступном заменом постојећег грађевинског фонда омогућава се изградња нових објеката са развијеним пословањем у приземљу, а становањем подигнутом на два спрата и поткровље објеката.

У складу са развојем Најлон пијаце у специјализовани тржни центар усмерава се доградња или замена постојећих објеката дуж улице Др Јована Андрејевића у блоковима број 10 и 11, ка формирању низа објеката у којима се препоручује пословање у приземљу, а становање на спрату и поткровљу. Посебно се препоручује изградња низа пословних објеката у дну

парцела дубоких 40 m и више у блоковима број 11, 14 и 15, а исто и у блоку број 7 ради обликовања изгледа Сентандрејског пута. Подигао би се уски заштитни зелени појас уз ножицу планираног проширења насипа ради изградње нових саобраћајних трака дуж регионалног пута.

Планира се дељење блока између улица Секуле Витковића и Ђоке Мијатовића на блокове број 8а и 8б на такав начин да се новформираним парцелама за изградњу породичних стамбених објеката омогућава колски приступ и развод претежног дела инфраструктурне мреже из правца продужетка улице Секуле Витковића, а поступно суженом регулацијом нове улице са 12 на 8 m одвод колектора атмосфереске и фекалне канализације испод двосмерне коловозне траке до уливања у улицу Др Јована Андрејевића.

Заштита насипа уз Канал ДТД планира се у појасу брањеног подручја ширине 30 m од ножице насипа, на којем се не дозвољава изградња нових објеката, већ се утврђују услови привременог коришћења постојећих објеката и неизграђених површина.

У блоковима број 16, 31 и 32 ножица насипа се одређује за регулациону линију блокова, при чему се за рушење планирају објекти у појасу 10 m од ножице насипа ради могућности успостављања ревизионе стазе у интервентним ситуацијама одбране. У појасу од 10 до 30 m удаљеном од ножице насипа обезбеђује се начин коришћења постојећих објеката до момента приступања реализацији планираног заштитног зеленила.

На делу заштитног појаса, северозападно од комплекса средње школе, планира се насипање терена ради нивелације до коте 78, 50 m н.в. у ножици насипа, са циљем да се успостави квалитет одбране од 0,1% високе воде. Утврђене су јужне регулационе линије блокова број 7, 8а и 8б на минималним удаљеностима од ножице насипа ради успостављања ревизионе стазе и отварања приступа до новопланиране улице. За рушење се планирају сви постојећи објекти, а по нивелацији терена омогућава се изградња нових објеката на деловима парцела ван заштитног појаса чија граница је одређена за грађевинску линију блокова.

Услови за надоградњу и замену приземних објеката дефинисани су тако да се на уским или преизграђеним парцелама дозвољава изградња у циљу формирања низа објеката спратности П+1+Пк.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСОМ КАПАЦИТЕТА

Подручје регулационог плана подељено је на јавне површине (комуналне и јавне функције) и остале површине за пословне, мешовите и стамбене функције. Графичким приказом "План намене површина са регулацијом просторних јединица" у размери 1:1000 издвојене су специфичне намене нумерички обрађене у табелама 1 и 2.

Табела 1. Биланс површина на подручју регулационог плана

Ред. број	Намена и режими	Површина (m ²)
1.	Саобраћајне површине - улице а) постојећа регулација б) ширење регулације в) изградња нове улице Укупно:	60642 274 4365 65281
2.	Насип а) постојећи одбрамбени насип б) постојећи насип Сентаandreјског и Темеринског пута Укупно:	14939 2160 17099
3.	Заштитно зеленило ван блокова а) резервисано за проширење Сентаandreјског пута б) у одбрамбеном појасу насипа в) око спомен-обележја "Видовдански крст" Укупно:	1780 5310 437 7527
4.	Заштитно зеленило унутар блокова а) потпуна реконструкција простора и обавезно нивелисање терена б) потпуна реконструкција простора изграђеног стамбеним објектима в) потпуна реконструкција простора изграђеног објектима средње школе г) потпуна реконструкција простора изграђеног објектима Пољопривредног института Укупно:	2932 10485 2038 1670 17125
5.	Јавне функције а) задржавање основне школе б) изградња објекта социјалне заштите в) изградња објекта јавних функција Укупно:	4145 1075 274 5494
1-5	УКУПНО ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ:	11252
6.	Пословање а) нова изградња у дну стамбених парцела	9652
7.	Мешовита намена а) постепенa замена новим пословно-стамбеним објектима	18738
8.	Породично становање а) постојеће које се задржава б) постојеће које се замењује низом в) нова изградња Укупно:	84354 20695 16035 121084
6-8	УКУПНО ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	14947
4-8	УКУПНО НЕТО ПОВРШИНЕ БЛКОВА	17209
1-8	УКУПНО ПОДРУЧЈЕ РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА	26200

Табела бр. 2

БИЛАНС ПОВРШИНА И КАПАЦИТЕТА У БЛОКОВИМА

МЗ XXVIII број блока	Површина блокова		намена	План намене површина		Број станава	Број становника	Нето густина насељено- сти ст/ха	Објекти за рушење		
	бруто	нето		режим	површина м ²				Број парцеле	Површина објеката Главни м ²	Помоћни м ²
7	1,86	0,73	Заштитно зеленило	потпуна реконструкција и обавезно нивелисање нова изградња у дну стамбене парцеле постојеће које се задржава постојеће које се замењује низом	1688	21	63	86	227	2319, 2333/1	109
			Пословање								
			Породично становање								
8а	2,35	1,38	Заштитно зеленило	потпуна реконструкција и обавезно нивелисање постојеће које се задржава постојеће које се замењује низом нова изградња	540	39	117	85	138	2339	63
			Породично становање								
8б	2,46	1,96	Заштитно зеленило	потпуна реконструкција и обавезно нивелисање постојеће које се задржава постојеће које се замењује низом нова изградња	704	65	195	99	183	2402 2403	63
			Породично становање								
9	2,59	2,04	Породично становање	постојеће које се задржава постојеће које се замењује низом	19721	64	192	94			
10	2,56	2,05	Породично становање	постојеће које се задржава постојеће које се замењује низом нова изградња по рушењу постојећег	15369	61	183	89	225	2558 2572	28

MЗ XXVIII број блока	Површина блокова		намена	План намене површина		Број станава	Број становника	Нето густина насељено- сти ст/ха	Објекти за рушење	
	бруто	нето		режим	површина m ²				Број парцеле	Површина објеката Главни m ²
11	3,28	2,63	Пословање	нова изградња у дну стамбене парцеле	6179	68	204	78		
			Породично становање	постојеће које се задржава	18521					
				постојеће које се заменује низом	1600					
12	2,15	1,31	Мешовита намена	постепена замена новим пословно стамбеним објектима	13089	45	135	103		
13	1,2	0,78	Породично становање	постојеће које се задржава	4436	28	84	107		
				постојеће које се заменује низом нова изградња	2640 757					
14	1,78	1,22	Пословање	нова изградња у дну стамбене парцеле	1059	39	117	96		
			Мешовита намена	постепена замена новим пословно стамбеним објектима	3680					
				постојеће које се задржава	6266					
			Породично становање	постојеће које се заменује низом нова изградња	728 440					
15	1,93	1,25	Пословање	нова изградња у дну стамбене парцеле	1018	33	99	79		
			Мешовита намена	постепена замена новим пословно стамбеним објектима	3177					
			Породично становање	постојеће које се задржава нова изградња	6921 360					
			Јавне функције	нова изградња де-је установе	1075					

МЗ XXVIII број блока	Површина блокова		намена		План намене површина		Број становна	Број становника	Нето густина насељено- сти ст/ха	Објекти за рушење		
	бруто	нето	режим	површина м ²	Број парцеле	Површина објеката Главни м ²				Помоћни м ²		
16	0,78	0,35	Заштитно зеленило	потпуна реконструкција уз привремено коришћење постојећих стамбених објеката	3483					2424, 2426, 2428, 2430, 2432, 2434/1 2435/1, 2436	1058	451
17	0,94	0,41	Јавна функција	задржава се основна школа	4145							
31	1,1	0,58	Заштитно зеленило	потпуна реконструкција уз привремено коришћење постојећих стамбених објеката	3536					2409, 2411/1 2413, 2415, 2418/1, 2419, 2471	738	440
				потпуна реконструкција уз привремено коришћење посто- јећих објеката средње школе могућност доградње објеката средње школе или социјалне заштите	2038							2407/1
32	1,22	0,51	Заштитно зеленило	потпуна реконструкција уз привремено коришћење постојећих стамбених објеката	3466					2438, 2440/1 2442, 2444/1 2446, 2448, 2450/1,	762	524
				потпуна реконструкција уз привремено коришћење објекта Пљопривредног института	1670							2451/1
Укупно	26,2	17,2			172093	463	1389	90			4157	1886

На делу Видовданског насеља (XXVIII Месна заједница), бруто површине 26,20 ha, утврђено је 11,25 ha јавних и 14,95 ha других површина. При томе, нето површина блокова износи 17,21 ha, а од тога 15,35 ha је намењено стамбеним потцелинама у којима је планиран капацитет од око 460 станова за 1400 становника, што чини нето густину насељености стамбене потцелине од 94 ст/ha. Капацитети су рачунати на основу следећег просека изведеног из услова Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године; један стан на грађевинским парцелама површине до 300 m², један и по стан на парцелама од 300 до 600 m², два стана на парцелама већим од 600 m² и три члана домаћинства по стану.

4. РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ

Правилима регулације утврђују се урбанистичко-технички услови за изградњу и уређење јавних површина и то улица, насипа и заштитног зеленила ван блокова, чиме се стварају услови за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката унутар блокова.

4.1. Саобраћај

Подручје обухваћено регулационим планом налази се на делу Видовданског насеља које нема одговарајуће саобраћајне услове. Саобраћај је у целини оријентисан на Темеринску улицу (преко улица Др Јована Андрејевића и Боре Станковића), а преко ње повезан са градским и ванградским подручјем.

Иако се Сентандрејски пут налази у непосредној близини блока број 7, нема услова за њихово повезивање због велике денивелације терена, тако да је у предлогу решења задржан постојећи систем улица и режим одвијања саобраћаја. С обзиром да становници подручја користе линију јавног саобраћаја која се пружа тим путем, потребно је од улице Секуле Витковића до аутобуских стајалишта изградити пешачке стазе и јавну расвету како би се омогућило комуницирање у свим временским условима.

Регулационим планом задржавају се постојеће улице у садашњим профилима и отвара нова улица ширине 12 m између улица Секуле Витковића и Ђоке Мијатовића. Ширина улица износи од 10 до 20 m, а највећим делом су изграђени основни објекти комуналне инфраструктуре. У свим улицама изградиће се коловози ширине 5 m, каблираће се електроенергетски и телефонски водови и извршити гасификација насеља.

На графичким приказима "План саобраћаја са елементима регулације и нивелације" у размери 1:1000 и "Профили улица" у размери 1:100 дефинисани су основни технички елементи саобраћајних површина.

4.2. Нивелација

Подручје Видовданског насеља има надморску висину од 76 до 78,80 m н.в., при чему се најнижи део терена пружа између улица Секуле Витковића и Ђоке Мијатовића, тако да је простор уз ножицу насипа угрожен од продора процедурне воде кроз одбрамбени насип. Планира се насипање терена заштитног појаса до коте 78 m н.в. у ножици насипа и то са падом у правцу улице Секуле Витковића и новопланиране улице између блокова број 8а и 8б. Терен за планирану стамбену изградњу дуж нове улице треба насипати до коте 77,50 m н.в. како би се створили услови за одводњавање отвореним

каналом до улице Др Јована Андрејевића. Приликом издавања урбанистичко-техничких услова за изградњу ових објеката утврђиваће се нивелете заштитног тротоара усклађивањем са планираним нивелетама коловоза.

4.3. Хидротехника

Снабдевање водом предметног простора планира се преко постојећег водоводног система са проширењем и реконструкцијом деоница које не задовољавају планске елементе.

Проширење мреже предвиђа се у новој улици између блокова број 8а и 8б. Профил планиране водоводне мреже биће \varnothing 100 mm.

Реконструкција постојеће мреже предвиђа се на деоницама које квалитетом не задовољавају планске елементе или положајем инсталација водовода не одговарају планираном уличном профилима.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе корисника.

Одвођење отпадних и атмосферских вода предметног простора планира се сепаратно.

Отпадне воде одводиће се преко постојећег канализационог система отпадних вода са планираним проширењем. Постојећа канализациона мрежа профила \varnothing 200 mm изграђена је у свим постојећим улицама и у потпуности ће задовољити планске потребе корисника. Изградња канализационе мреже планира се у новој улици између блокова број 8а и 8б. Ова канализација повезаће се на постојећу у улици Др Јована Андрејевића и биће профила \varnothing 200 mm.

Атмосферске воде одводиће се преко постојеће и планиране уличне отворене каналске мреже са укупном оријентацијом прихваћених вода према отвореном каналу у улици Приморској. Ради њиховог успешног одвођења, неопходно је, пре реализације отворене каналске мреже, местимично издићи терен према планираној нивелацији датој овим регулационим планом. Такође је неопходно и довођење постојеће каналске мреже у оптимално функционално стање.

За део који се не може гравитационо одводњавати планира се изградња пумпне станице за атмосферске воде. Овакво решење је предвиђено за новопланирану улицу.

Положај планираних отворених канала дефинисан је на одговарајућим графичким приказима уличних профила.

Меродавни нивои подземне воде на предметном простору су:

- максимални ниво око 76,70 m н.в.,
- минимални ниво око 73, 80 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је север - југ са смером пада ка југу.

С обзиром на коте терена од 76 до 78 m н.в., утврђује се да је висок ниво подземне воде, тако да се не препоручује изградња подрума и сутерена. Изградња сепаратног система одвођења отпадних и атмосферских вода мора бити истовремена са изградњом водоводног система.

Положај постојеће и планиране водоводне и канализационе мреже приказан је на графичким приказима "План хидротехнике" у размери 1:1000 и "Профили улица" у размери 1:100.

Одбрана од поплава

На простору обухваћеном овим регулационим планом утврђује се режим одбране од поплава пошто је дуж југозападне границе изграђен насип прве одбрамбене линије уз Канал ДТД. Насип је изграђен за заштиту од стогодишње (1%) високе воде у Каналу ДТД (режим водостаја Дунава). Планира се реконструкција постојећег насипа и то тако да се обезбеди стална одбрана од хиљадугодишњих (0,1%) високих вода Дунава.

У циљу реализације и заштите планиране одбране, дефинише се заштитни појас одбрамбеног насипа са брањене стране у ширини од 30 m мерено од постојеће ножице насипа. У овом појасу не дозвољава се изградња сталних или привремених објеката, копање ровова и сађење дрвећа, а обавезно је формирање ревизионе стазе ширине 10 m уз ножицу насипа и ради одбране од процедурне воде, насипање терена северозападно од комплекса средње школе.

4.4. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом постојећих и планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система.

Постојеће становање напаја се електричном енергијом са две постојеће дистрибутивне ТС 20/0,4 kV и то ТС "Ј. Андрејевића" и ТС "Видовданска".

Постојећи садржаји напајаће се електричном енергијом са постојеће нисконапонске мреже која је изграђена надземно.

Планирана дистрибутивна 20 kV и 0,4 kV мрежа биће грађена каблирањем. Због планиране изградње мешовитих пословно-стамбених објеката, у блоку број 12 потребно је изградити нову 20/0,4 kV дистрибутивну трансформаторску станицу.

Снабдевање топлотном енергијом постојећих садржаја биће са гасоводне дистрибутивне мреже Клисе путем две постојеће мернорегулационе станице (Клиса I и Клиса II). До ових станица је од ГМРС (главне мерно-регулационе станице) "Нови Сад" изграђен гасовод средњег притиска. Постојећа гасоводна мрежа има довољно капацитета за квалитетно снабдевање свих планираних садржаја, а проширење мреже извешће се у новој улици према условима датим на графичком приказу "План енергетике" у размери 1:1000.

Положај електричне и гасоводне мреже приказан је на "Плану енергетике" и на "Профилима улица".

4.5. Телекомуникације

Видовданско насеље повезано је на телекомуникациони систем Новог Сада подземним и надземним (ваздушним) водоводима. Телефонска мрежа својим капацитетима не задовољава потребе, посебно пословних и производних објеката.

Регулационим планом се предвиђају знатне интервенције на мрежи у овом делу града. То се, пре свега, односи на каблирање ваздушне мреже, димензионање капацитета према планираним потребама и изградњу потребних инсталација.

Процењује се да је према планираном броју станова и пословног простора потребно обезбедити око 800 телефонских прикључака.

На графичким приказима потребних профила улица приказани су независни коридори за инсталације телефона, што ће омогућити рационалну и етапну реализацију.

4.6. Зеленило

Постојеће улично зеленило не може се окарактерисати као квалитетан континуирани вид јавног зеленила, јер дрворед у целини не постоји, што је последица индивидуалног начина сађења испред кућа (по две до три саднице). Асортиман постојећег дрвећа је разнолик по саставу (Tila, Betula, Aesculus, Shamac-cuparis и др.) и по старости садница. Осим дрвећа, евидентиран је травњак уз отворене канале и по неки декоративни жбун или кресана, ниска живица. Куће су углавном на регулационој линији, тако да је уређених предбашти врло мало. Дворишни делови су највећим делом обрађени као повртњаци са по којом воћном садницом.

Најбитнији планирани вид јавног зеленила сачињаваће линеарно, улично зеленило, чији је основни елемент дрворед. Положај дрворедне траке (једноредни или обострани дрвореди, травне траке, шибље и живица) утврђен је у профилима улица. Постојећи озелењени сквер потребно је уредити садњом неколико садница липа и мањим поплочаним платоом за видовданска окупљања.

Зелени заштитни појас потребно је оформити на делу ка Сентандрејском путу (висока вегетација) и на делу насипа уз Канал ДТД. На овом потесу планирана је ниска вегетација и ливадски травњак.

Зелене површине кућних вртова, предбашти, воћњака и повртњака нормативно се не исказују мада знатно доприносе изгледу насеља и здравим еколошким условима средине.

5. РЕГУЛАЦИЈА ПРОСТОРНИХ ЈЕДИНИЦА

Правилима регулације утврђују се урбанистичко-технички услови за изградњу и уређење површина специфичних намена унутар блокова на подручју регулационог плана. Унутар сваке намене разликују се услови режима за задржавање постојећег стања, за реконструкцију или нову изградњу.

5.1. Заштитно зеленило унутар блокова

а) Режим потпуне реконструкције простора и обавезног нивелисања терена

Примењује се у деловима блокова број 7, 8а и 8б ради успостављања одбрамбеног појаса ширине 30 m од унутрашње ножице насипа, са висином од 78 m н.в. у ножици и падом према брањеном терену. Насипање терена ће се извести у складу са планираном нивелацијом у уличним профилима. Постојећи објекти се руше.

На овим површинама није дозвољено сађење високог дрвећа, копање ровова или изградња објеката, али се оне у виду башти задржавају у склопу грађевинских парцела за изградњу породичних стамбених објеката.

б) Режим потпуне реконструкције простора изграђеног стамбеним објектима

Примењује се у блоковима 16, 31 и 32, на парцелама са постојећим индивидуалним становањем у претежно

приземним објектима на регулационој линији Видовданске улице. Ради привођења простора намени одбрамбеног појаса уз насип, не дозвољава се сађење високог дрвећа, копање ровова и изградња објеката, а формира се ревизиона стаза у појасу ширине 10 m од унутрашње ножице насипа.

По рушењу постојећих објеката простор ће се озеленети травом и ниским жбуњем, а обогатити теренима за спортско-рекреативне активности. На појасу ширине 10 m од ножице насипа није дозвољено ограђивање, а на преосталом делу могуће је постављање прозирних, покретних ограда.

в) Режим потпуне реконструкције простора изграђеног објектима средње школе

Примењује се на већем делу парцеле број 2407/1 у блоку 31, на којој је постојећи објекат коришћен као дечија установа, а 1994. године је адаптиран у објекат Специјалне средње школе "Др Милан Петровић". Након привођења намени заштитног зеленила у одбрамбеном појасу насипа, односно након рушења постојећих објеката, овај простор се може уредити као слободна површина уз парцелу за изградњу објекта јавне службе (поглавље 5.2.в).

Дозвољено је сађење траве и ниског жбуња, а ограђивање ван појаса ширине 10 m од ножице насипа.

г) Режим потпуне реконструкције простора изграђеног објектима Пољопривредног института

Примењује се на парцели број 2451/1 у блоку 32, на којој су изграђени објекти Пољопривредног института. Након привођења намени (заштитно зеленило у одбрамбеном појасу насипа), односно након рушења постојећих објеката, овај простор ће се објединити са суседним зеленилом око спомен - обележја "Видовдански крст", али без могућности сађења високог дрвећа.

5.2. Јавне службе

а) Режим задржавања постојеће основне школе

На комплексу основне школе (парцеле број 2452 и 2453) површине 4145 m² у Темеринској улици број 133, задржава се објекат спратности П+1 површине 981 m² са 8 учионица основне школе "Душан Радовић" и тренутно непопуњеним капацитетом од 240 ученика у једној смени. Омогућава се доградња тог објекта ради повезивања приземних, вишенаменских простором (до 350 m²) са објектом фискултурне сале (раније дечија установа) површине 610 m², под условом да се на површинама заштитног зеленила у суседном блоку број 32 уреде спортски терени за ђаке површине 1600 - 3000 m². Тиме би се задовољио норматив од 25 - 35 m² површине комплекса по ученику.

У односу на постојећи степен изграђености комплекса од 25% омогућава се повећање за 10% при чему би максимални коефицијент изграђености износио 0,5, што би задовољило норматив од 8 m² површине објекта по ученику.

Ради рационалнијег коришћења изграђених капацитета, препоручује се смештај полудневног боравка деце старости 6 - 7 година, чиме би се олакшао проблем тренутног одсуства дечије установе на Видовданском

насељу. Такође ван наставног времена, препоручује се коришћење учионица за допунско образовање свих старосних категорија становништва, те коришћење фискултурне сале за спортске и рекреативне активности.

б) Режим изградње објекта социјалне заштите

Када се приведе намени простор одбрамбеног појаса, на неуређеном скверу између улица Јана Хуса и Видовданске (парцеле број 2475 и 2476 у блоку 15) планира се изградња објекта социјалне заштите, по могућству комбиноване дечије установе: за јаслени узраст капацитета 20 - 40 деце (обухват 50% узраста 1 - 3 године) са ангажованом бруто површином објекта од 6 - 7 m² по детету и за предшколски узраст капацитета 40 - 50 деце (обухват 100% узраста 4 - 6 година) са ангажованом бруто површином објекта од 8 m² по детету. Спратност објекта је П+1 са могућношћу изградње поткровља као пратећег стамбеног простора за особље установе. Максимални степен изграђености парцеле је 25%, а коефицијент изграђености 0,75. Грађевинске линије објекта поклапају се са регулационим линијама на углу улица Јана Хуса и Видовданске. Слободна површина комплекса (800 m²) уредиће се за игру деце, по ободу озеленети високим дрвећем, а прозирна ограда оплеменили украсним шибљем. При подизању зеленог појаса у суседном блоку број 16, минимално 400 m² ће се уредити за игру деце, чиме би се задовољио норматив од 15 m² слободне површине по кориснику установе.

Када се приведе намени простор одбрамбеног појаса, односно исељењем средње школе створе услови за изградњу објекта јавне службе у блоку 31 (поглавље 5.2.в), при чему би то била нова дечија установа, омогућава се изградња неког другог објекта социјалне заштите на простору садашњег сквера. Услови изграђености и спратности остају исти, а комплекс се не ограђује.

Док се не испуне услови за привођење планираној намени, простор садашњег сквера потребно је оплеменили са неколико садница липа и мањим попличаним платоом за видовданска окупљања.

в) Режим изградње објекта јавне службе

На углу улица Ђоке Мијатовића, Боре Станковића и Видовданске, на површини од 274 m² (део парцеле број 2407/1) у блоку 31, омогућава се изградња објекта јавне службе по уклањању постојећег објекта у заштитном појасу насипа. Ближа намена новог објекта одредиће се у моменту приступања реализацији према потребама деце и омладине Месне заједнице "Видовданско насеље" (дечија установа, средња школа, спортско-рекреативни или културно-забавни клубови), који би требало да искористе изузетну повољност централног положаја у насељу, богатство слободних зелених површина (око 1 ha у блоку 31) и шеталишта по круни насипа. Максимална спратност објекта је П+2+Пк са бруто изграђеном површином од 1000 m², на издвојеној парцели степена изграђености 100% и коефицијента изграђености 3,5.

Уколико се не омогући пресељење Специјалне средње школе "Др Милан Петровић" на нову локацију, дозвољава се доградња постојећег објекта до регулационе линије Видовданске улице, спратности П+Пк, бруто грађевинске површине око 300 m². Услов је да у дограђеном делу буду заступљени садржаји јавних

служби које ће моћи да користе и становници Видовданског насеља. Тада би максимални степен изграђености постојеће парцеле износио 50% а коефицијент изграђености 1,0.

5.3. Пословна намена

а) Режим нове изградње у дну стамбених парцела

Примењује се у блоковима 11, 14 и 15 због рационалнијег коришћења постојећих стамбених парцела дубине 40 и 45 м, а у блоку број 7 и ради формирања уличног фронта према Сентандрејском путу и затварања тог блока. На деловима постојећих парцела утврђује се грађевинска линија на удаљењу 30 м од регулационе линије, тако да се омогућава изградња низа приземних објеката, у којима корисници стамбених парцела могу отворити сервисе и обављати разне услужне и производне делатности. Услов је да просторије за делатности које могу угрозити услове становања буду 15 м удаљене од стамбеног објекта суседа, а да се организацијом слободне површине парцеле омогући одвајање стамбеног од пословног дела појасом зеленила минималне ширине 7 м. Степен изграђености пословног дела парцеле износи максимално 70%, а коефицијент изграђености 0,7.

Посебно се условљава да објекти у блоку 7 морају имати предбашту и фасаду пажљиво обликовану према Сентандрејском путу (са отворима и завршном обрадом зида стандардном за уличне фасаде), и то повучену 8 м од регулационе линије Сентандрејског пута. По нивелацији терена и успостављању зеленог заштитног појаса дуж јужне и западне границе блока, кроз њега је могуће провлачење колско-пешачког приступа овим објектима.

5.4. Мешовита намена

а) Режим постепене замене новим пословно-стамбеним објектима у низу

Примењује се у блоку број 12 на постојећим грађевинским парцелама дубине 45 м, које уличним фронтом ширине 19 м излазе на две улице - Темеринску и Авалску. Омогућава се постепена замена постојећих претежно приземних стамбених објеката изградњом низова нових, репрезентативних пословних простора оријентисаних ка Темеринској улици и пратећег стамбеног простора оријентисаног ка Авалској улици. Граде се објекти спратности П+2+Пк, на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом Темеринске улице, са крилима која се протежу дубином парцеле до регулационе линије Авалске улице. Колски улази на парцеле обавезно су из Авалске улице, с тим да је приступ парцели број 2636/1 омогућен преко парцеле број 2636/2, а парцели број 2643/1 преко парцеле број 2643/2 утврђивањем права пролаза минималне ширине 2,5 м.

На постојећим грађевинским парцелама дуж Темеринске улице, у блоковима број 14 и 15 на парцелама дубине 45 м и уличног фронта ширине 16 м омогућава се постепена замена стамбених објеката изградњом пословно-стамбених објеката спратности П+2+Пк, постављених на регулациону линију. Објекти могу имати приземне анексе.

Прилаз парцелама у блоку број 15 омогућен је преко постојеће режијске саобраћајнице, а парцелама у блоку 14 преко планиране следеће режијске саобраћајнице.

Максимални степен изграђености парцеле је 50%, а коефицијент изграђености 1,5. У објектима на парцелама ширине око 19 м могу се обезбедити 6 станова, а у осталим објектима по 3 стана и то свуда искључиво на спратовима и поткровљу.

Отвори и препусти на свим просторијама дозвољавају се без ограничења величине на минималном удаљењу 4 м од суседне парцеле. На мањем удаљењу отвори морају имати парапет висок 1,8 м, док се у зони додира са суседном парцелом мора изградити противпожарни зид без отвора. Висина назитка поткровне етаже је максимално 1,20 м, а нагиб крова 35°. Кота приземља је за 15 см виша од нивелете заштитне стазе око објекта.

На парцелама ширине од 8 до 10 м уличног фронта (парцеле број 2650/1, 2650/2, 2644, 2645, 2491 и 2492) условљава се изградња објеката усаглашених елемената архитектонског обликовања, да би се стекао утисак ритмичне измене фасада једнаких дужина код објеката који формирају низ дуж Темеринске улице (у блоковима број 14 и 15 дужине 16 м, а у блоку број 12 дужине 19 и 20 м).

Приземља објеката се обавезно намењују пословном простору у чијој функцији се уређују унутрашња дворишта као декоративно озелењени простор без зиданих ограда.

Паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу једно паркинг место на 75 м² изграђеног пословног простора, односно на један стан.

5.5. Породично становање

На свим површинама намењеним за породично (индивидуално) становање у блоковима број 7, 8а, 8б, 9, 10, 11, 12, 13, 14 и 15 условљава се следеће:

- на једној грађевинској парцели може постојати само један стамбени објекат на највише 3 стана;

- поред утврђене максималне спратности П+1+Пк објекти могу имати и подрум, а уместо приземља сутерен, уколико се додатно обезбеде од високе подземне воде;

- обавезна је употреба косих кровова уз могућност комбиновања са кровним терасама;

- неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена прислоњених објеката при уклапању кровова и хоризонталном или вертикалном смицању габарита;

- објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије утврђене на графичким приказима, а од којих је могуће повлачење максимално 5 м у дубину парцеле, под условом да се слободни део парцеле уреди као предбашта;

- изградња помоћних просторија (гараже, оставе и котларнице), пословних просторија и уличних ограда дозвољава се према условима утврђеним Одлуком о спровођењу Генералног урбанистичког плана Новог Сада;

- на парцелама је обавезно задовољавање стандарда паркирања возила који износи једно паркинг - место на један стан, уз препоруку да најмање једно возило буде у гаражи.

а) Режим постојећег породичног становања које се задржава

Примењује се на постојећим грађевинским парцелама површине веће од 260 м² и уличног фронта ширег од 12 м, на којима је изграђен само један индивидуални стамбени објекат (остали су помоћни или пословни) удаљен 4 м или више од суседног слободностојећег објекта.

Дозвољава се реконструкција, доградња и надоградња слободно-стојећих, двојних и објеката у прекинутом низу до максималне спратности Су+П+1 или П+1+Пк, уз степен изграђености парцела до 50% и коефицијент изграђености до 0,8. Остали услови су као у режиму нове изградње.

б) Режим постојећег породичног становања које се замењује низом

Примењује се на постојећим грађевинским парцелама на којима нису испуњени услови урбанистичких мера заштите (стандарда породичног становања) да би се дозволила доградња и надоградња постојећих објеката. Односи се на парцеле чија је површина мања од 260 м², улични фронт ужи од 12 м, размак између стамбених објеката мањи од 4 м, или је на истој парцели изграђено два или више стамбених објеката.

Да би се повећала постојећа изграђеност парцела до максимално дозвољених вредности (спратност П+1+Пк. Си = 50%, Киз = 0,8) неопходно је извршити замену, доградњу или надоградњу на такав начин да се задовоље услови изградње објекта који са суседним чини улични низ. Остали услови су као у режиму нове изградње.

в) Режим нове изградње породичних стамбених објеката

Примењује се у блоковима број 8а и 8б на 26 нових грађевинских парцела уз новопланирану улицу и на две постојеће парцеле са објектима у заштитном појасу насипа, затим у блоку број 10 на две парцеле са постојећим објектима у планираном проширењу регулације Игманске улице, те у блоковима број 13, 14 и 15 на четири новоформиране парцеле.

По рушењу постојећих објеката на парцелама број 2339 (блок 8а), 2403 (блок 8б), 2558 и 2572 (блок 10) омогућава се изградња нових објеката на дефинисаним грађевинским линијама. Омогућава се издавање урбанистичке дозволе за објекат изграђен без грађевинске дозволе на парцели број 2341 у блоку број 8а.

Планира се изградња породичних објеката на слободним теренима, максималне спратности П+1+Пк и висине 12 м (од нивелете до слемена), са котом приземља код стамбене намене до 1,20 м вишом од нивелете, а код нестамбене намене приземља до 0,20 м вишом од нивелете.

Максимално дозвољени степен изграђености парцела је 30%, а коефицијент изграђености 0,8.

Слободностојећи тип објекта може се градити на парцели минималне површине 300 м² и ширине уличног фронта 12м, са минималним удаљењем од суседног стамбеног објекта 4м, а од границе суседне парцеле 1,5 м с једне и 2,5м са друге стране. Ширина уличне фасаде не може бити мања од њене висине (од нивелете до венца).

Двојни тип објекта може се градити на парцели минималне површине 400 м² и ширине уличног фронта 18м, са удаљеношћу од суседних парцела 2,5 м, а од суседних објеката 4 м.

Тип објекта у низу може се градити на парцели минималне површине 260 м² и ширине уличног фронта 9 м са обавезним колским пасажем ширине 2,5 м. Прекидање низа је могуће на парцелама ширине 12 м и више, при чему је удаљеност од суседног неприслоњеног објекта минимално 4 м, а 2,5 м од границе према парцели са таквим објектом.

6. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У складу са правилима регулације просторних јединица утврђују се правила парцелације ради формирања грађевинских парцела за изградњу објеката сваке од намена садржаних у регулационом плану.

На основу правила парцелације израђиваће се урбанистичко-технички услови за парцелацију, а иста су примењена на графичком приказу "План парцелације са разграничењем јавних од других површина" у размери 1 : 1000 на којем су утврђени геодетски елементи потребни за израду деобног нацрта.

6.1. Правила парцелације за јавне површине

Подручје Видовданског насеља је изграђено градског грађевинског земљиште са одређеним површинама за јавне намене. Осим улица које су одређене регулационим ширинама, одређене су и следеће површине:

- насип се задржава на постојећим парцелама број 10667/1, 10669 и 10671; 2407/2, 2410, 2411/2, 2414, 2416, 2418/2, 2420, 2422, 2423/2, 2425, 2427, 2429, 2431, 2433, 2434/2, 2435/2, 2437/2, 2439 (део), 2440/2, 2443, 2444/2, 2447, 2449 и 2450/2;

- заштитно зеленило ван блокова налази се на парцелама број 2319, 2325/2, 2326/2, 2328/2, 2333/2, 2334, 2336, 2423/1 и 2437/1 и на деловима парцела број 2325/1, 2326/1, 2328/1, 2329, 2337, 2338, 2401, 2402, 10667/1 и 10669;

- заштитно зеленило унутар блокова налази се на парцелама број 2409, 2411/1, 2413, 2415, 2418/1, 2419, 2421, 2424, 2426, 2428, 2430, 2432, 2434/1, 2436, 2438, 2440/1, 2442, 2444/1, 2446, 2448, 2450/1, 2451/1 и 2451/2 и на деловима парцела број 10669, 2325/1, 2326/1, 2328/1, 2329, 2331, 2332, 2333/1, 2339, 2340, 2341, 2399, 2401, 2402, 2403, 2407/1, 2435/1, 2439 и 10382 (део Видовданске улице);

- објекат социјалне заштите планира се на парцелама број 2476 и 2475;

- основна школа задржава се на парцелама број 2452 и 2453;

- објекат јавне функције планира се на делу парцеле 2407/1, чија препарцелација ће се омогућити по рушењу постојећих објеката и изради идејног архитектонског пројекта планираног објекта.

6.2. Правила парцелације за пословне објекте

За изградњу пословних објеката не издвајају се посебне грађевинске парцеле, већ се ови објекти могу градити на постојећим катастарским парцелама са стамбеним објектима у блоковима број 11, 14 и 15 одређене на графичком приказу "План намене површина са регулацијом просторних јединица".

6.3. Правила парцелације за мешовиту намену

Задржавају се постојеће катастарске парцеле у блоковима број 12, 14 и 15 одређене на графичком приказу "План намене површина са регулацијом просторних јединица", на којима је омогућена промена постојеће стамбене у мешовиту намену. Омогућава се припајање суседних катастарских парцела, али се не дозвољава цепање постојећих ради формирања мањих грађевинских парцела. Препоручује се припајање парцела ширине 8 до 10 m, као и оних парцела у блоку број 12 којима је неопходно обезбедити приступ из Авалске улице.

6.4. Правила парцелације за породично становање

Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу слободностојећег, двојног или објекта у низу.

Могућа је препарцелација постојећих катастарских парцела уколико се задовоље минимални услови за формирање грађевинских парцела за изградњу наведених типова објеката.

Обавезна је препарцелација постојећих катастарских парцела ради формирања грађевинских парцела за нову изградњу на слободним теренима: формирају се парцеле ширине 9 - 20 m и дубине 30 - 40 m, а коначни елементи за парцелацију утврђују се приликом издавања урбанистичко-техничких услова.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

7.1. Заштита културних добара

Унутар граница овог регулационог плана не налазе се објекти под претходном заштитом, нити су евидентирани споменици културе. У близини овог простора утврђено је постојање праисторијског археолошког налазишта на потесу Слана бара, тако да је могуће постојање и других археолошких налазишта на делу старе високе обале (близина прастарог воденог тока - данашњег Канала ДТД).

Обавезује се извођач радова да, као меру заштите, изврши претходно археолошко сондирање терена због постојања потенцијалног археолошког налазишта. У случају да се постојање налазишта потврди, инвеститор мора обезбедити средства за његову пуну заштиту.

7.2. Заштита становништва

У складу са Уредбом о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник Републике Србије", број 21/92), Нови Сад је сврстан у групу првог степена угрожености, при чему подручје овог регулационог плана припада мање угроженим рејонима (шири део центра града, шира околина индустријске зоне и других друштвених објеката). Овде се заштита становништва планира у склоништима допунске заштите са обимом заштите од 50 кРа натпритиска, тако да се у мешовитим стамбено-пословним објектима граде кућна склоништа (на 50 m² бруто површине зграде обезбеђује се склонишни простор за једно лице), а у

пословним и јавним објектима склоништа за запослене (за 2/3 броја радника односно корисника).

Породична склоништа допунске заштите од механичког удара са обимом заштите од 30 кРа натпритиска граде се у индивидуалним стамбеним објектима и димензионишу за предвиђени број чланова домаћинства, а најмање за три лица.

8. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

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

Издавање урбанистичке дозволе ради коришћења неизграђеног и изграђеног простора који су овим регулационим планом предвиђени за друге намене од постојећих, а док се не испуне услови за њихово привођење планираној намени, вршиће се на основу урбанистичко-техничких услова применом Одлуке о условима и начину коришћења простора до привођења намени утврђеној урбанистичким плановима ("Службени лист Града Новог Сада" број 14/96).

Реализација планиране стамбене изградње између улица Секуле Витковића и Ђоке Мијатовића условљава се истовременом изградњом сепаратног система одвођења отпадних и атмосферских вода са изградњом водоводног система.

Реализација планираног уређења заштитног појаса у блоковима између Видовданске улице и насипа Канала ДТД (блокови број 16, 31 и 32) условљава се доношењем урбанистичког пројекта.

Саставни део регулационог плана су следећи графички прикази:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Извод из ГУП-а Новог Сада до 2005. године | A4 |
| 2. Постојеће стање (геодетско-катастарска подлога са границом регулационог плана) | P = 1 : 1000 |
| 3. План намене површина са регулацијом просторних јединица | P = 1 : 1000 |
| 4. План саобраћаја са елементима регулације и нивелације | P = 1 : 1000 |
| 5. План хидротехнике | P = 1 : 1000 |
| 6. План енергетике | P = 1 : 1000 |
| 7. План парцелације са разграничењем јавних од других површина | P = 1 : 1000 |
| 8. Профили улица | P = 1 : 100 |

Графички прикази елабората Регулационог плана "Видовданског насеља" 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 регулационог плана престаје да важи Одлука о детаљном урбанистичком плану дела "Видовданско насеље" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/89).

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: 35-49/99-1-9
3. април 2000. године
НОВИ САД

Председник
Др Стеван Врбашки, с.р.

72

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 ДЕЛА СПОРТСКОГ ЦЕНТРА "САЈМИШТЕ" У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Регулационим планом дела спортског центра "Сајмиште" у Новом Саду (у даљем тексту - регулациони план) обухваћено је подручје источно од комплекса Новосадског сајма, које је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист града Новог Сада" број 16/85 и 15/94) намењено за спортски центар.

Подручје обухваћено регулационим планом заузима површину од 4,80 ha.

2. ГРАНИЦА 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 подручја одређује се осовинска тачка број 9028 на осовини Мичуринове улице. Идући у правцу југоистока граница се поклапа са осовином Мичуринове улице која је одређена тачкама број 9028, 2810, 5847, 2278 и 2279 до укрштања са осовином улице Новосадског сајма, затим се ломи ка југозападу по осовини улице Новосадског сајма до укрштања са осовином улице Хајдук Вељкове, осовинска тачка број 479. Даље се граница ломи ка северу и поклапа са осовином улице Хајдук Вељкове до пресека са линијом повученом кроз осовинску тачку број 9028, а под углом од 90° на осовину улице Хајдук Вељкове, и ту се ломи под углом од 90° до осовинске тачке број 9028 која је утврђена за почетну тачку описа границе подручја.

3. УСЛОВИ И ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

3.1. План намене површина

Према Генералном урбанистичком плану града Новог Сада до 2005. године површина која се обрађује регулационим планом планира се за спортски центар.

Основна намена простора је спортски центар у оквиру кога су планирани отворени и затворени спортски објекти, садржаји у функцији спорта и комерцијални садржаји.

Комерцијални и спортски садржаји планирани су уз улицу Хајдук Вељкову са трибинама и пратећим садржајима у функцији спорта.

Комерцијални и спортски садржаји предвиђени су у оквиру планиране спортске дворане уз улицу Новосадског сајма.

Отворени простор у оквиру кога је планиран тениски центар је засебна целина, као и остали спортски терени, дечија игралишта и озелењени простори.

3.2. Саобраћајни услови

Подручје обухваћено регулационим планом окружено је следећим улицама: Хајдук Вељковом, Мичуриновом и Новосадског сајма.

Планирани су паркинзи у улицама Мичуриновој и Новосадског сајма према датим попречним профилима улица. Паркинг-простор је планиран на северном делу комплекса за потребе корисника спортског центра и Новосадског сајма. Колски прилаз у куглану планиран је из Мичуринове улице. Укупно су планирана 124 паркинг-места.

3.3. Коцепција и организација простора дела Спортског центра "Сајмиште"

Фактори који су утицали на концепцију спортског центра су следећи:

- предлози програмског садржаја,
- важећи нормативи и стандарди за димензионисање,
- локацијски услови,
- постојећи спортски објекти.

Основна концепција регулационог плана, уважавајући наведене факторе, је организовање простора за отворене и затворене спортске терене, просторно и организационо уклопљене у функционалну целину.

Спортски центар је планиран за спорт и организовану рекреацију. То значи да ће објекти бити затвореног типа под контролом и са организованим одржавањем.

Простор спортског центра подељен је на две целине.

A. Тениски спортски центар

У оквиру тениског центра, који може да функционише као посебна целина, планирано је осам тениских терена са подлогом од шљаке и централни тениски терен (тврда подлога) са гледалиштем.

Поред тениских терена, планирана су и два тениска зида за увежбавање елемената игре.

Улаз за спортисте и посетиоце предвиђен је из улице Новосадског сајма. Прилаз спортистима омогућен је и из Мичуринове улице.

Цео простор је ограђен према осталим садржајима у оквиру спортског центра.

Потребни пратећи садржаји уз тениске терене, као и објекат управе планирани су у оквиру зоне изградње назначене на графичком приказу број 2 "План регулације,