

На основу чланова од 60. до 64. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21 и 62/2023) и члана 73. и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), Закона о државном премеру и катастру непокретности („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 18/10, 65/13, 15/15 и 96/15) и Плана генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада (Службени лист Града Новог Сада бр. 34/17) и Плана детаљне регулације Адица у Новом Саду (Службени лист Града Новог Сада бр. 22/19 и 20/23), израђен је:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ СА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОМ РАЗРАДОМ ЛОКАЦИЈЕ ЗА
изградњу Спортско-рекреативног објекта спратности П+0,
пословног (угоститељског) објекта спратности П+1 и
отвореног терена за падел,
на деловима парцела
број 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник**

У в о д

Урбанистички пројекат је урађен као урбанистичко-архитектонска разрада локације за делове катастарских парцела бр. К.П. 3850/2 и 3850/3 К.О.Ветерник, у Ветернику и представља основу за исходовање Локацијских услова.

Предмет овог Урбанистичког пројекта је изградња Спортско-рекреативног објекта спратности П+0, пословног (угоститељског) објекта спратности П+1 и отвореног терена за падел, на деловима парцела број 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник.

Делови катастарских парцела бр. К.П. 3850/2 и 3850/3 К.О.Ветерник налазе се у грађевинском подручју Адица у Новом Саду. Према намени површина представљају Породично становање до П+1+Пк.

Катастарска парцела 3850/2 К.О.Ветерник у јужном делу према Подунавској улици налази се у пет заштитних појасева уз примарни насип, од којих сваки има другачији режим заштите.

Према захтеву инвеститора планирани су објекти у функцији спортско рекреативног садржаја.

Сви објекти су у функцији примарне намене и чине јединствен комплекс на парцели.

Урбанистичким пројектом на деловима К.П. 3850/2 и 3850/3 К.О.Ветерник ближе ће се дефинисати услови за изградњу нових објеката, услови прикључења на инфраструктуру, као и уређење парцеле, а за потребе наручиоца “CITY GRADNJA PROFIT” ДОО, Нови Сад

Браће Рибникар број 2, Нови Сад

Основни циљ Урбанистичког пројекта је позиционирати новопланиране објекте на парцели, решити приступ новопланираним објектима, планом парцелације одвојити делове парцела за пут и испланирати инфраструктуру.

ПРОЈЕКТНИ ЗАДАТАК

Према захтеву инвеститора, а у складу са Идејним решењем које је саставни део овог Урбанистичког пројекта на деловима К.П. број 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник, планира се изградња спортско рекреативног садржаја.

Спортско-рекреативни објекат спратности П + 0, пословни (угоститељски) објекат спратности П+1, и отворени терени за падел су пројектовани на деловима парцела број 3850/2 и 3850/3 К.О. Ветерник, на углу улица Лазе Пачуа и Подунавске у Новом Саду, на Адицама.

Планом детаљне регулације Адица у Новом Саду, планирано је одвајање дела парцела за пут и саставни део овог Урбанистичког пројекта је План парцелације у складу са ПДР-ом.

Сви урбанистички параметри дати овим Урбанистичким пројектом су обрачунати на основу података о величини нове парцеле из пројекта парцелације.

Како би се формирала грађевинска парцела урађен је пројекат препарцелације за парцеле 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник.

При пројектовању поштовати овај пројектни задатак и све услове и мишљења издата од надлежних органа.

Пројектни задатак предвиђа комплетно планирање датог простора из обухвата.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Правни основ за израду Урбанистичког пројекта је регулисан:

- Чланом 61. Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник Републике Србије“ бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/20, 52/21 и 62/2023)
- Чланом 73. и 74. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019)

- Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је:

- План генералне регулације простора за породично становање у западном делу Града Новог Сада (Службени лист Града Новог Сада бр. 34/17)

- План детаљне регулације Адица у Новом Саду (Сл. Лист Града Новог Сада бр. 22/19 и 20/23)

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И АНАЛИЗА ПРОСТОРА

Предмет и обухват Урбанистичког пројекта је урбанистичко – архитектонска разрада планиране изградње на Адицама у Новом Саду на деловима К.П. 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник, на углу улица Лазе Пачуа и Подунавске у Новом Саду, на Адицама.

На основу важеће планске документације предметне парцеле 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник се налази у грађевинском подручју Адица у Новом Саду у К.О.Ветерник. Укупна површина парцела износи 4243m². (42а 43m²), без одвајања за планирану саобраћајницу.

Након одвајања за планирану саобраћајницу, укупна површина парцеле на којој је планирана изградња износи 3144m² (31а 44m²), и тај параметар је коришћен у обрачуну индекса заузетости и изграђености.

Делови катастарских парцела 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник, правилног су облика, оријентације север - југ. Са јужне стране начази се Подунавска улица (К.П. 4280), са западне стране има директан излаз на улицу Лазе Пауча са које је уједно планиран и приступ комплексу у форми паркиралиша за потребе корисника садржаја. Са источне стране парцеле планиран је колски прилаз у комплекс, а са планиране саобраћајнице.

Положај обухвата Урбанистичког пројекта приказан је у графичком прилогу – лист бр. 1 – шира локација.

Према препису листа непокретности предметне парцеле представљају неизграђено грађевинско земљиште..

Планирано је одвајање парцела за планирану саобраћајницу.

Граница обухвата Урбанистичког пројекта са приказом суседних парцела је дата у графичком прилогу бр. 2 (катастарско-топографска карта са границом обухвата).

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи 4243m². (42а 43m²).

У обухват Урбанистичког пројекта улазе целе катастарске парцеле 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник, с обзиром да је овим Урбанистичким пројектом приказан План парцелације.

Терен је раван, а просечна кота нивелете је сса 78,18m – 78,76m.

Катастарска парцела 3850/2 К.О.Ветерник у јужном делу према Подунавској улици налази се у пет заштитних појасева уз примарни насип, од којих сваки има другачији режим заштите.

Планира се заштитни појас насипа прве одбрамбене линије, ширине 50 m, мерено од постојеће брањене ножице насипа.

3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АДИЦА

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта је План детаљне регулације Адица у Новом Саду (Сл. Лист Града Новог Сада бр. 22/19 и 20/23)

ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Према Плану детаљне регулације Адица у Новом Саду (Сл. Лист Града Новог Сада бр. 22/19), предметне парцеле бр. 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник се налазе у грађевинском подручју у зони породичног становања до П+1+Пк.

Такође, предметне парцеле налазе се у заштитном појасу уз примарни насип.

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Предметне парцеле бр. 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник се налазе у грађевинском подручју у зони породичног становања у зони дозвољене спратности до П+1+Пк.

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели. Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката. Уместо стамбеног објекта, на грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбено-пословни објекти (са учешћем пословања до 50% површине објекта), пословно- стамбени објекти (са учешћем пословања до 50-80% површине објекта) или чисто пословни објекти, али искључиво са оним делатностима које су усаглашене са стамбеном наменом, тј. оно пословање које не утиче значајно на квалитет становања у окружењу (да не загађује ваздух, земљиште, воду, као ни да светлосно и звучно не омета и/или угрожава становнике и кориснике породичних стамбених објеката).

У оквиру намене породично становање могу се, уз услов да фреквенцијом саобраћаја, буке и друго не утиче значајно на основну намену, обављати пословне делатности које су еколошки и функционално прихватљиве: административне, услужне и комерцијалне делатности, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства и сл.

Приземља стамбених објеката могу се користити као пословни простор. У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, знатно повећане фреквенције саобраћаја (која би нарушила услове у којима се одвија саобраћај у улицама стамбеног карактера), односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања. Не планирају се стоваришта, аутосервиси, аутоперионице,

делатности рециклаже, печењаре и сл. Могући су слободностојећи објекти магацина (спратности П) као пратећи садржај трговине, угоститељства и сл.

У зонама породичне стамбене изградње, где парцеле имају директан излаз само на јавну саобраћајну површину ширине регулације мање од 8m, планира се само породично становање, а не планирају се пословни садржаји на парцели.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе и/или школе мањег капацитета, тј. до 150 деце) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу објекта породичног становања, уз поштовање норматива за планиране намене и делатности. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m² и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Парцелација и препарцелација неизграђених парцела намењених становању може се вршити под следећим условима:

- за изградњу слободностојећег објекта минимална површина парцеле износи 300 m², а улични фронт је најмање ширине 12 m;
- за изградњу двојног објекта на парцели минимална површина парцеле износи 200 m², а уличног фронта је најмање ширине 8m;
- за изградњу објекта у прекинутом или непрекинутом низу минимална површина парцеле износи 200 m², а улични фронт је најмање ширине 8 m.

Максимална површина парцеле се не ограничава.

На крају слепих завршетака улица грађевинска парцела може имати улични фронт у ширини слепог завршетка улице, али не мање од 3m.

У зонама постојеће породичне стамбене изградње, где парцеле немају директан излаз на улицу, а постоји изграђен породични стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз, односно приступ јавном путу пролазом чија ширина не може бити мања од 2,5 m (само у поступку озакоњења). Оваква решења се не планирају за парцеле на којима није реализована планирана намена породичног становања.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити четири врсте (типа) објекта – слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и непрекинутом низу.

Тачан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се не условљава, она се може поклапати са регулационом линијом или бити увучена у односу на њу. Уколико постоје изграђени објекти у окружењу онда се утврђује у односу на позицију већине објекта, а за

изградњу на потезима где нема објеката у односу на које би се могла утврдити, препоручује се да грађевинска линија буде увучена у односу на регулациону линију 3-5 м.

Слободностојећи тип објекта може се градити са минималним удаљењем од суседног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле у свему према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

Тип објекта у прекинутом низу може се градити на удаљености од суседног неприслоњеног објекта минимално 4 м, а 2,5 м од границе према парцели са таквим објектом;

У односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 м, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова.

Тип објекта у непрекинутом низу, као и део двојног објекта, мора се градити са обавезним колским пролазом од 2,5 м, осим за објекте те врсте који се налазе на пар-целама које имају излаз на јавну саобраћајну површину са две наспрамне стране.

Планирана спратност главног објекта је до П+1+Пк.

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже, осим у јужном делу Адица где је утврђен режим заштите примарног одбрамбеног насипа и где је забрањена изградња подземних етажа, а дозвољена дубина фундација највише 1,0 м. У осталом делу простора изградња подрумских и сутеренских етажа је могућа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Подрумске или сутеренске етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Максимално дозвољена висина објеката је 12м (од нивелете до слемена).

Највећи дозвољени индекс заузетости је до 50%.

Делови парцеле површине преко 1000 м² не улазе у обрачун заузетости и изграђености, па се користе као слободне, неизграђене површине.

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално четири стамбене јединице. На постојећој грађевинској парцели, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим планом, објекат може да има укупно две јединице (стамбене и/или пословне).

Минимална површина стамбене јединице је 26м².

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле, уз обавезно задовољавање стандарда паркирања возила датих планом и важећим нормативима.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор, као и доградња до дозвољеног индекса заузетости. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним овим планом.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5m задржавају се уколико су удаљени од коловоза максимално 2,0 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8,0 .

Обликовање објекта

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена.

Грађевински елементи изнад приземне етажe (еркери, дократи, балкони и сл.) могу да пређу регулациону линију рачунајући одступање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу према улици до 1,2 m.

Еркери могу бити на највише 50% фасаде.

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом.

Коси кровови се граде без назитка или са назитком висине до 1,6m. Нагиб кровних равни је максимално 33°. Простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). а у оквиру таквог габарита могуће је формирање и пуне етажe, чија је вертикална пројекција минимално за 2,0 m повучена од грађевинске линије. Могуће је формирати кровне баце, али не на више од 50% фасадног платна.

Не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на стра- нама објеката чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3,0 m, као и на зиду објекта на граници парцеле. На тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,8 m. Услови за изградњу других објеката на парцели.

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, остава, котларнице и сл.) и гаража, као и пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

Помоћни објекти - гараже, оставе, котларнице и сл. Могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, не реметећи коришћење суседовог главног објекта.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања (аутоперионице, радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву, кречане, грађаре, шпедиције и сл.).

Одвођење атмосферских падавина са кровних повр- шина ових објеката мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Паркирање се планира, слободно или изградњом при- емних гаража. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

Спортско - рекреативни комплекси и површине

У оквиру комплекса намењених спорту и рекреацији могу да се планирају спортски објекти са пратећим садржајима и отворени спортски терени. За објекте у оквиру комплекса максимална дозвољена спратност је до П+1+Пк или ВП+Г са равним или косим кровом без налитка, са или без подрума или сутерена, уз максимални индекс заузетости парцеле до 25%. Отворени спортски терени могу заузети максимално 40% површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 25%.

Спортске терене планирати у складу са одговарајућим нормативима.

Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

За реализацију нових комплекса намењених овим садржајима или у случају промене просторне организације постојећих, обавезна је израда УП-а којим ће се дефинисати садржај комплекса, положај и димензије планираних објеката, партерно и хортикултурно уређење слободних површина, обезбеђење приступа и потребан простор за паркирање, као и услови за прикључење на инфраструктуру.

За све комплексе намењене спортско-рекреативним садржајима, а који се налазе у зони уз примарни насип, потребно је поштовати услове заштите који су дефинисани у ширини 30 m, мерено од постојеће брањене ножице насипа.

Појас линеарног заштитног зеленила уз примарни одбрамбени насип уређује се партерно (захтеви заштите насипа у појасу 10 m од ножице), и планира се са елементима рекреације (пешачке, бицикличке, џогинг - стазе и др.).

Инжењерско – геолошки услови

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана заступљен је терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5-0,5 kg/ cm²), могућа је градња лаких објеката неосетљивих на слегање.

Литолошку класификацију чини старији речни нанос, глиновито песковит, до извесног степена консолидован.

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату плана су:

- чернозем на алувијалном наносу, карбонатни,
- чернозем на алувијалном наносу, излужени,
- алувијално земљиште (Флувисол) – алкализовано и
- алувијално земљиште (Флувисол) – песковито.

Подручје Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за

изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Услови прикључења на инфраструктуру

На основу техничких услова и сагласности имаоца јавних овлашћења.

ОГРАНИЧЕЊА

Одбрана од поплава подручја обухваћеног планом врши се дуж јужне границе подручја Адица, где је реализован примарни одбрамбени насип, односно, прва одбрамбена линија.

Планира се заштитни појас насипа прве одбрамбене линије, ширине 50 m, мерено од постојеће брањене ножице насипа.

Режим коришћења и могућег уређења заштитног појаса уз примарни насип је следећи:

- у заштитном појасу насипа, у минималном појасу ширине 20m од садашње ножице насипа, планира се насипање постојећег терена у слоју 1,0-1,5m;

- у појасу ширине 10m од садашње ножице насипа, односно појасу ширине 15m од формиране ножице, након извршеног насипања заштитног појаса, мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена градња ни подземних ни надземних објеката, постављање ограда, садња растиња - жбуња и дрвећа;

- у појасу на удаљености од 10m до 20m од садашње ножице насипа, односно појасу на удаљености од 15m до 25m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса; планирају се саобраћајнице, паркинг простори слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње - жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл. У последњих 5m овог појаса, односно на удаљености од 20m до 25m од формиране ножице након извршеног насипања заштитног појаса, планира се постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре само уз услов да инсталације буду изведене у оквиру насутог терена;

- у појасу на удаљености од 20m до 30m од садашње ножице насипа планирају се приступи парцели, паркинг простор и слични објекти нискоградње, може се садити ниско растиње- жбуње, али није дозвољена изградња надземних објеката, ограда и сл;

- у појасу на удаљености од 30m до 50m од садашње ножице насипа може се планирати изградња, адапта- ција, доградња и реконструкција плитко фундираних објеката (дубина фундарања не сме бити већа од 1m од постојеће коте терена). Није дозвољено планирање изградње сутерена и подрума.

Заштитни појас, уз прву линију, планира се као континуални појас у којем важе напред дефинисани услови.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Катастарске парцеле 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник налазе се у грађевинском подручју Адица у Новом Саду и према подацима из Катастра непокретности представљају неизграђене парцеле.

Катастарске парцеле 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник, нису инфраструктурно опремљене, а тренутан приступ парцелама остварује се преко улице Лазе Пауча.

5. ПЛАНИРАНО РЕШЕЊЕ И УСЛОВИ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ

Изградња планираног комплекса предвиђена је на деловима катастарских парцела 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник, на простору површине 3144m². (31а 44m²).

Планирано је одвајање дела парцела за јавни пут - планирану саобраћајницу.

На преосталим деловима парцела планирана је изградња Спортско-рекреативног објекта спратности П+0, пословног (угоститељског) објекта спратности П+1 и отвореног терена за падел, на деловима парцела број 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник.

ЛОКАЦИЈА

Спортско-рекреативни објекат спратности П+0, пословни (угоститељски) објекат спратности П+1, и отворени терени за падел су пројектовани на деловима парцела број 3850/2 и 3850/3 К.О. Ветерник, на углу улица Лазе Пауча и Подунавске у Новом Саду, на Адицама. Габарит објекта је формиран према важећем планском документу. Спортско-рекреативни објекат и пословни (угоститељски) објекат су правоугаоног облика и постављени су на грађевинску линију дату према планском документу. Планиранаспратност спортско-рекреативног објекта је приземље (П+0), док је планирана спратност пословног (угоститељског) објекта приземље и спрат (П+1). Спортско-рекреативни објекат је приближних димензија 38x24,5m, и планиран је на северном делу парцеле, отворени падел терени планирани су у јужном делу парцеле док је пословни (угоститељски) објекат приближних димензија 30,70x7,1m планиран у средишњем делу парцеле.

Спортско-рекреативни објекат и пословни (угоститељски) објекат су класификационе ознаке ИЈ1 према члану 7. Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних и објекат јавне намене ("Сл- гласник РС", бр. 22/2019).

Како би се формирала грађевинска парцела урађен је пројекат препарцелације за парцеле 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник.

ФУНКЦИЈА

Спортско-рекреативни објекат је пројектован да садржи јединствени, наткривни простор са могућношћу постављања 3 падел терена, за играње падел мечева и одржавање тренинга,

са улазима односно излазима на бочним, краћим странама. Падел као релативно нови спорт код нас, је рекетни спорт настао у Акапулку, Мексику 1969. године, и представља спој тениса и сквоша. Тренуто је падел по популарности најбрже растући спорт на свету.

Пословни (угоститељски) објекат је пројектован да садржи кафе и ресторан за хладна јела са свлационицама за посетиоце и особље. Главни улаз у пословни (угоститељски) објекат је предвиђен са платоа на западној страни парцеле, према улици Лазе Пачуа, док је економски улаз пројектован са источне стране парцеле према новопланираној улици. У приземљу пословног (угоститељског) објекта предвиђен је простор кафе-ресторана, са централно постављеним баром, мала кухиња за хладна јела са оставом и санитарни чворови за посетиоце. Спиралним степеништем из приземља, се приступа спрату пословног (угоститељског) објекта где су предвиђени простор кафеа, свлационице за посетиоце и особље и техничка просторија.

На јужној страни парцеле према Подунавској улици планиран је простор за отворене падел терене који би садржао 3 отворена терена.

На основу Плана детаљне регулације Адица у Новом Саду (Сл. Лист Града Новог Сада бр. 22/19 и 20/23), „Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг место на 70м² пословног простора.“

Намена простора	планирана нето површина	потребан број паркинг места	остварени број паркинг места
СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКАТ	895,88м ²	12,80	15,00
ПОСЛОВНИ (УГОСТИТЕЉСКИ) ОБЈЕКАТ	367,22м ²	5,25	8,00
УКУПНО	1263,10м ²	18,05	23,00

На парцели су предвиђена 22 отворена паркинг места, и једно место за особе са инвалидитетом. На слободним површина парцеле су предвиђене уређене пешачке комуникације, зелене површине као и жардињере за различите врсте биљака.

Нивелација и регулација - Положај објеката на парцели

Терен је раван, а просечна кота нивелете је сса 78,18m – 78,76m. метара надморске висине. Нивелација интерне саобраћајнице радиће се по посебном пројекту у фази разраде пројектне документације приликом израде пројекта за грађевинску дозволу.

Спратност објеката

1. Спортско-рекреативни објекат спратности П+0
2. Пословни (угоститељски) објекат спратности П+1,

Анализа површина:

На основу важеће планске документације предметне парцеле 3850/2 и 3850/3, К.О. Ветерник се налази у грађевинском подручју Адица у Новом Саду у К.О.Ветерник. Укупна површина границе обухвата Урбанистичког пројекта износи 4243m². (42а 43m²). Укупна површина будуће парцеле на којој је планирана изградња износи 3144m² (31а 44m²), и тај партаметар је коришћен у обрачуну индекса заузетости и изграђености.

Остварене површине након изградње планираних објеката:

СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ ОБЈЕКАТ П+0

УКУПНА БРГП:	943,12 m²
УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА:	943,12 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА:	895,88 m²
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА:	943,12 m²
ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ/ЗАУЗЕТОСТ:	943,12 m²

ПОСЛОВНИ (УГОСТИТЕЉСКИ) ОБЈЕКАТ П+1

УКУПНА БРГП:	427,00 m²
УКУПНА БРУТО ИЗГРАЂЕНА ПОВРШИНА:	427,00 m²
УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА:	367,22 m²
БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА:	213,50 m²
ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ/ЗАУЗЕТОСТ:	213,50 m²

ОТВОРЕНИ ТЕРЕНИ ЗА ПАДЕЛ

УКУПНА ПОВРШИНА ОТВОРЕНИХ ТЕРЕНА: (отворени спортски терени по правилнику не улазе у заузетост парцеле)	600,00 m²
---	-----------------------------

	Planom predviđeno	Ostvareno
индекс заузетости	50%	1156,62м ² - 36,8%
индекс изграђености	-	1370,12м ² - 0,44
зелене површине	мин. 20%	641,38м ² - 20,40%
паркинг места	-	292,50м ² – 9,30%
интерна саобраћајница	-	124,50м ² – 3,90%
пешачке стазе и платои	-	329,00м ² – 10,50%
отворени терени	-	600,00м ² – 19,10%

Површина земљишта под свим објектима/заузетост: - 1156,62 м² – 36,8%

Индекс изграђености парцеле = 0,44

Процент зелених површина = 20,40%

Саобраћајне површине и услови приступа објекту:

Приступ будућем спортском комплексу унутар парцеле, а преко интерне саобраћајнице планиран је преко планиране саобраћајнице са источне стране парцеле.

Постоји планиран приступ паркинг простору и из улице Лазе Пауча.

Планирано меродавно возило је путнички аутомобил.

Обезбеђен је паркинг простор у унутрашњости парцеле за потребе функционисања комплекса, планира се 22 паркинг места димензија 2,5m x 5,0m у оквиру парцеле, и једно паркинг место намењено паркирању особа са инвалидитетом 3,5m x 5,0m.

Начин уређења слободних и зелених површина

Све слободне, неангажоване површине унутар комплекса су озелењене травом, жбунастим и дрвенастим врстама. Пешачки приступ објекту као и платои су поплочани бетонским плочама (бехатон) отпорним на клизање и неповољне атмосферске утицаје.

6. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Предметне парцеле нису инфраструктурно опремљене

За функционисање комплекса пројектом су предвиђене:

- инсталације водовода и канализације,
- инсталације јаке и слабе струје, телефона, видео интерфона,
- антенска инсталација и кабловска телевизија,
- инсталације централног грејања и хлађења,
- вентилација простора.