

број 24/2000, 18/2001 и 12/2003) намењено туристичко - спортско - рекреативним површинама.

Укупна површина у граници плана износи 44,80 ha, док само Рибарско острво обухвата површину од 24,00 ha.

Планом се утврђују основне намене простора, услови за уређење простора и изградњу објеката у складу са основном наменом.

## 1.2. Карактеристике и утицај окружења на концепцију плана

Нови Сад у Подунављу представља значајан туристички центар. Река Дунав и његове обале представљају потенцијално најквалитетнији простор у нашем окружењу. Приобаље и климатске карактеристике подручја, створене навике и све већа усмереност становништва ка реци, реална су претпоставка да Дунав, као природни потенцијал тренутно, и у перспективи, може да буде простор намењен туризму, спорту и рекреацији становништва града и шире.

Рибарско острво, повезано са копном налази се у непосредној близини изграђеног градског подручја - Лимани. Близина стамбене зоне чини га приступачним и лако доступним.

Граница Рибарског острва са северне стране чини мирна вода рукавца - Дунавац, са јужне стране - отворени Дунав, док са западне Рибарско острво од Каменичке аде раздваја канал Шодрош.

На простору Каменичке аде површине 175 ha планирани су различити садржаји у функцији туризма, спорта и рекреације, као и остали садржаји као што је етно салаш, комерцијално - пословни центри (галерије, казино...) и др.

На самом шпицу Каменичке аде, резервисан је простор од око 5,0 ha за градску марину. Локација марине условљена је положајем постојећег канала Шодрош који раздваја Каменичку аду од Рибарског острва.

Један од најперспективнијих видова коришћења погодног положаја уз реку и развоја речног туризма су марине - научички центри за рекреативну флоту.

Регулационим планом Каменичке аде у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/2000 и 12/2003) планирано је да целину простора који је намењен марини, обухвата и простор на Рибарском острву, што је и утицало на концепцију решења плана Рибарско острво - Шодрош.

## 1.3. Основни циљеви уређења и грађења простора

Култура и квалитет живљења новосадског становништва учинио је да река Дунав и његово приобаље у слободном времену просечног Новосађанина заузимају значајно место.

Реку и приобаље реке треба вредновати као значајан ресурс спортско-комерцијалног карактера.

Циљеви који се желе постићи овим планом су да се очувају природне вредности које представљају квалитетне просторе у планирању и реализацији програма спортских и рекреативних активности.

Неопходно је уредити и изградити простор у очуваној природној средини и увођењем различитих садржаја уз

## 568

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на X седници 27. јуна 2005. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РИБАРСКО ОСТРВО - ШОДРОШ" У НОВОМ САДУ

## 1. УВОД

### 1.1. Положај и место Рибарског острва у простору града Новог Сада

Планом детаљне регулације Рибарско острво - Шодрош у Новом Саду (у даљем тексту - план) обухваћено је подручје које је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада",

минималну, односно неопходну изградњу објеката који те садржаје прате.

## 2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад II унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка број 1 на пресеку осовине планираног канала и правца који је паралелан северној граници парцеле број 7386/2 на растојању од 12,0 m. Даље граница наставља у правцу североистока, прати претходно описан правац и долази до тачке број 2 на пресеку са источном границом парцеле број 7852/3. Од тачке број 2 у правцу југоистока прати источну границу парцеле 7386/4, 7386/3 и 7386/5. Даље граница скреће у правцу североистока, прати северну границу парцеле број 7386/5и продуженог правца западне границе парцеле број 7381. У правцу северозапада продуженим правцем, а затим западном границом парцеле број 7381 долази до средине Дунавца где је тачка број 5. Од тачке број 5 у праву истока граница наставља средином Дунавца, затим скреће према западу Дунавом на растојању од 120,0 m од постојеће обалоутврде до тачке број 6 на пресеку са правцем управним из осовине планираног канала. Од тачке број 6 у правцу северозапада продуженим правцем, а затим осовином планираног канала долази до тачке број 1.

Површина обухваћена планом је 44,97 ha.

## 3. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Рибарско острво и река Дунав пружају обиље могућности коришћења, било у појединачном, а још више у масовнијем коришћењу реке за пловидбу. Коришћење реке за пловидбу изискује и неопходна места на којима се у том кретању пловила могу зауставити, а посетиоци одморити, рекреирати и упознати шири простор.

На том путу, Рибарско острво представља значајан потенцијал.

Рибарско острво које од Каменичке аде дели канал Шодрош, повезује се са Адом преко насипа, колско пешачком везом. На тај начин омогућена је најкраћа саобраћајна повезаност Аде и Рибарског острва са ткивом града.

За обогаћење туристичке понуде града, на Каменичкој ади су планирани различити садржаји: смештајни - угоститељски - спортски и продајни простори који ће пружити могућност да што већи број, ипак специфичних посетилаца дође у наш град и да се што дуже задржи, а становништво Новог Сада рекреира кроз различите видове рекреације.

Из тог разлога, Рибарско острво је планирано за уређење на такав начин, да се постојеће неизграђене површине уреде кроз различите видове пејзажног уређења (парк, спортске и рекреативне површине и др.) уз минималну изградњу објеката (само пратећи објекти уз планирану намену). Очуваност природе су основни елементи који су потребни Рибарском острву, примерен свим узрастима и свим категоријама становништва.

Овако уређене површине планиране су у зони од улаза на Рибарско острво до постојећег ауто-кампа, где су планиран спортско-туристички садржаји, и прилазне саобраћајнице постојећем Рибљем ресторану до насле-

ђеног викенд насеља "Риболовац" на шпицу. У овом делу формирањем парк-шуме са свим пратећим садржајима који су оваквом простору потребни и њеним повезивањем са стамбеном зоном Лиман (пасарела - пешачки мост преко Дунавца) остварила би се жеља становника Новог Сада да имају свој део лако приступачног и неограђеног дунавског приобаља.

Главна туристичка marina планира се обострано уз постојећи канал Шодрош и за њену реализацију неопходно је знатније обликовање и регулисање (ископавање) обале како Аде тако и Рибарског острва. Површина резервисана на Рибарском острву планирана је за изградњу објеката који ће да задовољи само неке од потреба наутичара, с обзиром да ће се сви потребни садржаји дефинисати на простору планираном на Каменичкој ади.

Са северне стране острва, у Дунавцу планиран је привез пловила: викенд куће на води, брод ресторани, привез рибарских чамаца.

Карактер изградње објеката, као и њихова величина и изглед, од изузетног су значаја за укупан амбијент Рибарског острва. Планом се прецизно утврђују правила за изградњу, са свим елементима просторног и архитектонског обликовања и уклапања објеката у шумско-парковску средину.

Спратност планираних објеката не сме да пређе висину П+Пк. Такође ће се за изградњу објеката одредити кота приземља, имајући у виду плавлјење Рибарског острва и услове ЈВП "Воде Војводине" да насипање није дозвољено.

Постојећи комплекс ауто-кампа је планиран за проширење и у том делу намењен за нове бунгалове, базен и уз њега мањи угоститељски објекат.

Викенд куће на простору "Шпица" изграђене педесетих година као наслеђено викенд насеље у потпуности се задржава, без могућности проширења, односно изградње нових објеката, док су за постојеће објекте планирани посебни услови реконструкције.

## 4. ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Цео простор Рибарског острва представља земљиште које је у државној својини.

На тој површини планирано је партерно уређење и озелењавање, као и изградња објеката од општег интереса (саобраћајнице, инфраструктура, спорта и рекреације) - јавно грађевинско земљиште, и објеката осталих власника.

Парцеле под објектима физичких и правних лица представљају површине осталог грађевинског земљишта.

## 5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА У ОКВИРУ ПЛАНИРАНИХ ЦЕЛИНА

### 5.1. Подела на просторне целине

Постојећа изграђеност и планирана намена, одредила је да се цело Рибарско острво подели у четири целине.

У западном делу Рибарског острва, од ауто-кампа до Канала "Шодрош" цео простор планиране целине организован је у пет потцелина међусобно повезаних. Простор намењен ауто-кампу планиран је као друга про-

сторна целина, парк-шума трећа, а викенд насеље "Рибарац" четврта просторна целина. На простору Рибарског острва планиране су три основне намене: туризам, спорт и рекреација, а у оквиру слободне неизграђене површине дат је акценат на уређењу простора са незнатном изградњом објеката.

## 5.2. Правила уређења и грађења

### 5.2.1. Просторна целина број 1, спортско - туристички садржаји

Укупна површина ове целине износи 5,50 ха (нето површина). Налази се у западном делу острва, од канала Шодрош до ауто-кампа и намењен је спортско-туристичким садржајима.

Условно гледано, подељена је на пет подцелина.

Планирани мост преко Дунава (Генерални план града Нови Сад до 2021.год.) прелази преко овог дела острва, знатно изнад терена (на стубовима) тако да не дели ову просторну целину. У зони испод моста, и заштитном појасу моста није дозвољена изградња.

#### Подцелина А - Централни паркинг

Централни паркинг (270 пм) планиран је на најприступачнијем месту, на самом улазу на острво, у зони заштитног појаса моста. Паркинг је планиран за све посетиоце Рибарског острва.

#### Подцелина Б - Спортско-рекреациони центар

Између централног паркинга и ауто-кампа, на површини од 1,45 ха лоциран је мањи спортско рекреациони центар. Основна функција центра је задовољење потреба свих заинтересованих грађана као и посетилаца града, за бављење спортско-рекреативним активностима у оквиру планираног спортско рекреационог центра.

Од садржаја планира се изградња два, односно три објекта, базен за купање, отворени спортски терени и травнати терен за сунчање.

Управа центра, у оквиру којег су предвиђени неопходни пратећи садржаји уз планиране спортске терене (из најмљивање реквизита - свлачионице, мокри чвор и др.).

Угоститељски објекат и објекат у оквиру којег су планирани садржаји потребни за посетиоце базена (свлачионице, мокри чвор и др.). Између ова два објекта планиран је улаз у комплекс центра, а међусобно је повезан надстрешницом и наткривеном терасом оријентисаном ка базенима.

Базен за одрасле и децу са сунчалиштем планиран је у источном делу комплекса.

- На графичком приказу број 4, представљена је максимална површина и могућа зона изградње објеката, што значи да се габарит објекта може поклапати са зоном изградње.
- Дефинисана је максимална површина габарита, а не и његов облик, који се може у тој површини и мењати.
- Положај објекта одређен је са две грађевинске линије у односу на планирану саобраћајницу.
- Спратност планираних објеката је приземље са косим кровом.

- Базен за децу и одрасле планиран је у источном делу центра, а предложени облик се може мењати.

- Планирано је да се комплекс рекреационог центра огради подизањем живе ограде око целог комплекса, као и партерно уређење слободних површина.

#### Подцелина Ц - Веслачки и Кајак-кану клуб

На делу Рибарског острва, планираног за марину, налази се Кајак-кану клуб "Лиман" (од 1986.године). На овој локацији започета је изградња објекта вишеструке намене: свлачионице, вежбаонице и др., као и хангар за кајаке.

Објекат је у функцији клуба који броји преко 200 чланова махом школског и средњошколског узраста.

Традиција водених спортова у Новом Саду и чињеница да се све више развијају спортови на води, као што су Кајак-кану клуб "Лиман" и Веслачки клуб "Данубиус" утицало је да се обезбеди адекватан простор на води и на копну.

Потреба да се паралелно користи вода канала Шодрош и планиране веслачке стазе на Дунавцу (мирна вода), утицало је да се комплекс Кајак-кану и Веслачког клуба лоцира у западном делу Рибарског острва где се најлакше може обезбедити веза, канал Шодрош - веслачка стаза.

У оквиру планиране подцелине, планирана је изградња објекта за потребе клубских просторија, управе, гардеробе, свлачионице, и друге пратеће просторије. Као посебан приземан објекат планира се изградња хангара за чување и сервисирање пловила. За потребе клуба предвиђена је и изградња понтона у каналу Шодрош.

Површина комплекса Веслачког и Кајак-кану клуба износи 0,70 ха. Намена простора је спорт и рекреација.

Објекат је могуће градити као целину, два повезана објекта, или засебно. Величина и положај габарита приказан је на графичком приказу број 4, а могућност и начин измене као у образложењу у тексту за објекте подцелине Б.

Планирано је да се комплекс огради прозрочном оградом.

Максимална спратност објекта је П (хангар) за објекат управе П+Пк.

Положај објекта одређен је планираним грађевинским линијама.

#### Подцелина Д - Наутички центар, спортско-туристичка марина

Један од начина коришћења Дунава је коришћења Дунава за различите спортско-рекреативне активности и туризам од којих је наутички туризам један од великих потенцијала.

Основни садржај наутичког туризма чине све активности које непосредно омогућавају и користе пловидбу и стационарни боравак ради разоноде. За развој наутичког туризма неопходно је да обале Дунава буду изграђене и опремљене потребним објектима за наутички туризам.

У зависности од врсте и категорије наутичког центра и услова који из истог произилазе, дефинисаће се сви потребни садржаји на планираном простору.

Градска marina је лоцирана на Каменичкој ади, оријентисана ка каналу Шодрош, који је планиран за проширење (обострано) и у директној је вези са Дунавом, с тим што је и део Рибарског острва резервисан за ту намену.

Изградњом насипа са пропустом између планиране веслачке стазе и marine, оствариће се просторно повезивање Каменичке аде и Рибарског острва који представљају два најзначајнија туристичко - рекреативна простора града.

Простор од око 5,0 ха планиран за марину на Каменичкој ади, омогућава да се на Ади организују сви неопходни садржаји. Предлог је да се на Рибарском острву - каналу, организује привез пловила за изнајмљивање или привез пловила у транзиту, а да се на обали граде објекти мањих димензија неопходних за задовољење основних потреба наутичара у функцији привеза пловила уз обалу Рибарског острва (туристичке намене).

Садржај наутичког центра је веома сложен и захтева функционални размештај објеката, па је услов да се цео простор решава (организује) као целина кроз идејни архитектонски пројекат и урбанистички пројекат који ће бити основ за реализацију.

Простор резервисан за марину на делу Рибарског острва износи око 1,43 ха, а у каналу Шодрош у дужни од око 250 м лоцирани су понтони за привез пловила.

#### **Подцелина Е - Едукација, угоститељство и рекреација**

На простору јужно од спортско- рекреационог центра, до Дунава, планирано је подизање једне мање озељење површине.

У оквиру површине није планирана изградња објеката, али се два постојећа пословно-угоститељска објекта (затвореног типа) спратност П+Пк, задржавају. Такође се планира изградња отворених спортских терена. Изградња спортских терена планира се у оквиру дефинисане зоне изградње, а који од спортова ће бити заступљен дефинисаће се у изводу из плана.

Ограђивање овог простора се не планира.

Укупна површина подцелине износи 1,00 ха.

#### **5.2.2. Просторна целина 2 - Ауто-камп**

У средишњем делу Рибарског острва налази се постојећи ауто-камп на површини од 3,40 ха, са планираним проширењем површина износи 4,90 ха.

Имајући у виду развој туризма и повећање броја туриста на целом подручју Дунава кроз нашу земљу, потребно је развијати делатности које ће имати за циљ задовољење потреба туриста и посетилаца на ширем рејону Подунавља.

За обogaћење туристичке понуде неопходно је на једном месту, какво је Рибарско острво, планирати смештајно-угоститељске капацитете који би пружали могућност да већи број посетилаца ауто-кампа дође и што дуже се задржи у нашем граду.

Поред постојећих смештајних капацитета, постојећих ресторана и кампа, планирано је и увођење нових садржаја који једном ауто-кампу, какав треба да буде на Рибарском острву, недостаје.

Из тог разлога планирано је проширење јединог ауто-кампа на територији града, ради смештаја у бунгаловима, односно апартманима.

Својим планираним смештајним капацитетима виших стандарда, који би били у функцији преко целе године, и планирањем базена за посетиоце кампа (са пратећим објектом - кафе и базенска техника), тенис-терена и терена за кошарку и одбојку обезбедио би се прихват транзитних туриста.

На главном улазу у комплекс планиран је вишенаменски објекат за: пријем гостију, управу, пружање информација и снабдевање.

Објекат је планиран тако да са постојећим објектом рецепције, чини једну целину и да својим садржајем пружа услугу како посетиоцима ауто-кампа тако и свим осталим посетиоцима Рибарског острва. Прилаз објекту и улаз у наведене садржаје планиран је из ауто-кампа и изван истог, са прилазне саобраћајнице ауто-кампу.

Изнад самог улаза планирана је надстрешница која спаја постојећи угоститељски објекат (ресторан) и рецепцију.

Поред постојећих бунгалова у средишту кампа, планирано је проширење са 16 објеката (бунгалова). У сваком објекту планирано је по два двокреветна апартмана са терасом, што укупно износи 32 нова апартмана.

У јужном делу комплекса (поред постојећег објекта "Металургије") на једном од најатрактивнијих простора - поред Дунава, планиран је простор за одмор.

У северном делу комплекса планиран је простор за спорт и рекреацију, са тениским теренима, теренима за кошарку и одбојку и мањи објекат у оквиру кога је предвиђен угоститељски садржај као и свлачионице са санитарним чвором. За кориснике кампа планиран је отворени базен са пратећим објектом намењеним за смештај базенске технике и кафе.

Поред главног улаза у ауто-камп, планиран је економски улаз са западне стране комплекса, и могућност отварања пешачког улаза са источне стране кампа.

- Сви објекти у оквиру кампа планирани су приземни.
- Положај објеката дефинисан је грађевинском линијом у односу на регулациону линију саобраћајнице или пешачке комуникације.
- Величина и облик планираних бунгалова планиран је истих димензија (хоризонтални и вертикални габарит) као и постојећи објекти.
- Максимална зона изградње дефинисана је за вишенаменски објекат, пратећи објекат уз базен и пратећи објекат уз спортске терене.
- Максимална зона изградње за објекат уз базен (кафе и базенске технике) и објекат уз спортске терене може се мењати, на начин и под условима образложеним у делу текста под тачком 5.2.1., подцелина Б.
- Простор за паркирање возила обезбеђен је у оквиру ауто-кампа: централни паркинг поред главног улаза и паркинг места за сваки бунгалов уз сам објекат.
- Реконструкција и обнова постојећих објеката могућа је у оквиру постојећег габарита, а примена материјала појединих елемената објеката, образложена је у делу текста под тачком 10, као и архитектонско обликовање.

**Биланс нумеричких података у оквиру ауто-кампа**

- Планирана површина ауто-кампа 4,90 ha

Постојећи објекти:

- рецепција 96 m<sup>2</sup>
- ресторан кампа (726+340 тераса) 1.066 m<sup>2</sup>
- специјализовани угоститељски објекат (Аласка колиба 670+1025 покривена тераса) 1.695 m<sup>2</sup>
- велики бунгалов (РО "Металургија") 130 m<sup>2</sup>
- двокреветни бунгалови (21 објекат, 42 бунгалова) 1.680 m<sup>2</sup>

Планирани објекти:

- пословно-информативни и продајни објекат 470 m<sup>2</sup>
- двокреветни бунгалови (16 објеката, 32 бунгалова) 1.352 m<sup>2</sup>
- базен за госте ауто-кампа
- објекат базенске технике и кафе 170 m<sup>2</sup>
- тенис-терени, терен за кошарку и одбојку
- пратећи објекат уз спортске терене 200 m<sup>2</sup>
- индекс искоришћености земљишта 14%
- индекс изграђености 0,14

**5.2.3. Просторна целина број 3 - Парк шума****Пејзажно уређење**

Средишњи простор Рибарског острва има вишенаселену улогу. Основна његова улога је у пружању могућности за бављењем рекреацијом у било ком облику (активном и пасивном).

Требао би граду да служи као преносилац и извор свежег ваздуха, али због лошег стања постојеће вегетације, обавезно је подизање нових засада високог зеленила.

Планском садњом је неопходно овај простор поново привести својој основној намени парк-шума.

Биолошка основа је полазна основа за концепирање хортикултурне обраде, масу зеленила треба да чини аутохтони биљни асортиман.

Парк шума имаће све карактеристике аутохтоне, подунавске парк-шуме. Постојеће групације и низове високе дендрофлоре допунити ободно са аутохтоним врстама тврдих и меких лишћара. Потребно је обезбедити и шире зелене партере и травњаке за рекреативне активности и сунчање.

Садржаји:

- пешачке комуникације
- трим стаза
- бицикличка стаза
- велики травни партери
- заступљеност високе листопадне вегетације подунавског типа

- парковски мобилијар

- видиковци
- пасарела

Трим стазе у шумској средини, треба да иду кроз сенку и по сунцу, путевима и изван њих.

Трим стазе имају функцију стаза за трчање, али осим могућности кретања овде су постављени елементи за кондициони тренинг.

Карактеристика ових паркова је такво композиционо решење, које је подчињено лако и погодном кретању посетилаца. Кружни пут димензионисан је за већи број људи, карактеришу га широки дијагонални путни правци. Ови основни путеви се допуњују системом другостепених парковских путева и стаза, слободних пејзажних облика.

Стазе треба да обезбеде правилно распоређивање посетилаца по целој површини парка. Треба такође имати у виду да су путеви и стазе декоративан елемент парка и да највећи број ових стаза треба да је изграђен од природних материјала.

На територији парк шуме неопходно је обезбедити две основне функционалне зоне:

1. Зону масовних активности-шетња, бављење спортом и другим врстама активног одмора. Овде се формира неопходан број путева и стаза, које усмеравају посетиоце у пожељним правцима у унутрашњост парк шуме, такође се формирају пољане за игру, спортска игралишта, као и објекти за опслуживање посетилаца.
2. Зона мирног одмора и шетње, заузима главни део територије парк шуме. Неопходно је предвидети систем пешачких стаза.

Треба предвидети карактеристичан облик различитих парковских елемената: клупа, надстрешница, стаза и одморишта. Све треба да је обликовано у природном стилу, уз веома мале интервенције на уређивању појединих простора у декоративном смислу. Шире интервенције односе се на уређење дренаже, површинско одводњавање, уклањање сломљених и пропалих стабала и густог подмлатка. На неким деловима парк шуме треба оставити, или крчењем формирати ливаде и пропланке (са неколико појединачних стабала) које ће посетиоци користити за трчање или за неки други начин рекреације. У парк шумама се неће формирати травњаци.

**Постојећи објекат**

У оквиру парковске површине није планирана изградња објеката.

Задржава се постојећи објекат - рибљи ресторан, у свом хоризонталном и вертикалном габариту.

**5.2.4. Просторна целина број 4 - Викенд насеље Риболовац**

"Шпиц" Рибарског острва који заузима површину 1,60 ha од укупне површине самог острва, својим изграђеним објектима представља део старе викенд зоне Новог Сада.

Планом се постојећи објекти задржавају под посебним режимом реконструкције и изградње.

У оквиру целог насеља "Риболовац" није дозвољена нова изградња викенд кућа, као ни проширење габарита постојећих објеката без обзира на намену објекта.

Од постојећих 131 објекта, који су груписани у низове, 59 кућа је у веома лошем стању. Просечна површина викенд куће износи 20,0 m<sup>2</sup>, а распон се креће од 8 m<sup>2</sup> до 34 m<sup>2</sup>.

#### а) Планирани објекти

- На самом улазу у викенд зону, планиран је приземни објекат свакодневног снабдевања са јавним санитарним чвором.
- Положај објекта дефинисан је грађевинском линијом.
- Могућа зона изградње дефинише максималну површину габарита објекта, али не и форму (облик) габарита који се може мењати уз поштовање планиране површине.

#### б) Режији за постојеће објекте који су реконструисани или замењени

Постојећи објекти који су током година реконструисани или замењени се задржавају.

Ови објекти изграђени су супротно од правила која су била одређена у планској документацији. Поред изграђеног већег вертикалног габарита, није поштована ни кота пода приземља, тако да је приземна етажа код многих објеката на коти терена.

С обзиром на већи број овако изграђених објеката планирано је:

- постојећи објекти који су током година реконструисани или замењени се задржавају у свом хоризонталном и вертикалном габариту;
- могуће је спајање (увећавање) постојећих габарита јединица до површине максимално 30 m<sup>2</sup> уколико се намењује викенд кући;
- могућа је промена намене објекта искључиво у угоститељско-продајну (ресторан, кафана, специјализоване продавнице, прехрана), и повећавање површине спајањем са суседним објектом или објектима без ограничења;
- могуће је формирање поткровља на објектима на којима није вршена реконструкција, под условом да висина приземља не прелази висину 2,50 m. Висина надзатка подкровне етаже је макс. 1,60 m;
- поткровље није планирано на објектима спратности Су+П (две етаже);
- постојећа чесма се задржава;
- правила изградње кровних прозора и других интервенција изван габарита примењују се као што је описано под тачком Ц).

#### ц) Режији за постојеће објекте планиране за реконструкцију или замену

- Постојећи објекти који су склони паду планирани су за реконструкцију или замену, у постојећем хоризонталном габариту.
- Код постојећих објеката склоних паду, чија кота приземља је на коти терена, планирана је замена уз

постављање планиране коте приземља или реконструкција у мањем обиму;

- Није дозвољено проширење у смислу застакљене терасе изван габарита објекта, терасе у поткровљу и сл.
- Габарит викенд куће (јединице низа) је могуће увећати до 30,0 m<sup>2</sup>, у једној етажи на рачун суседне викенд јединице у оквиру постојећег низа.
- Јединицу низа је могуће поделити на две целине, под условом да површина насталих јединица у основи не буде мања од 15,0 m<sup>2</sup>.
- Планирана светла висина приземља је максимум 2,50 m.
- Планирана спратност је приземље и поткровље (2 етаже), са надзатком максимално 1,60 m (кровни прозори или баце умерених димензија, да својим испадом онемогуће формирање веће корисне површине у поткровљу, односно не формирају пуну етажу (спрата). Максимална висина венца је до 5,50 m од коте нивелете терена.
- Код потпуне реконструкције, кота пода приземља планирана је 70 cm изнад коте терена.
- Могућа је промена намене и то искључиво у угоститељско-продајну (ресторан, кафана, прехрана, специјализоване продавнице) и повећавање површине спајањем са суседним јединицама низа. Површина објекта наведене намене се не условљава.
- Постојећи објекат РО "Звезда", на самом улазу у викенд насеље (објекат под редним бројем 131), сачувати као аутентичан објекат угоститељске намене и у том смислу га и реконструисати.
- Постојећа риболовачка марина се задржава уз могуће проширење привеза чамаца.
- Објекти који се налазе у заштитном појасу обалотврде ширине 10,0 m планирани су за уклањање. Услов Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе", Водопривредни центар "Дунав" Нови Сад је да се остави слободан појас за возила и механизацију Службе за одбрану од поплава.
- На графичком приказу број 5, приказана су правила уређења, изградње и облик обнове постојећих објеката.

#### 5.2.5. Пасарела

Један од најважнијих садржаја како самог простора парк-шуме тако и целог Рибарског острва представља пасарела као пешачка веза између острва и шетне стазе са друге стране обале. Дужина пешачког моста је 190 m, ширина до 5,0 m, а омогућена је и несметана пловидба испод њега.

#### 5.2.6. Простор планиран за пловила на води

Са северне стране Рибарског острва, у Дунавцу, планиране су површине за привез пловила: кућице на води, ресторан - сплавови и риболовачка - пецарошка марина.

Услов за постављање пловила је поштовање слободног воденог пролаза који износи мин. 15,0 m обострано, од осовине пловног пута Дунавца.

### 5.2.7. Озелењавање и уређење површина изван парк шуме

Нови Сад и насеља на бачкој страни угрожена су од удара ветрова. Истовремено сва околна насеља су дефицитарна у погледу површина заштитног зеленила.

Предвиђа се подизање зеленог заштитног појаса са северозападне и југоисточне стране Новог Сада. Овим ће се обезбедити и одређене категорије зелених површина, на којима ће се одвијати активни и пасивни одмор становника у дане викенда, празника или часовима када се напушта радно место.

#### Концепција хортикултурног уређења

Најпогодније су мешовите шуме разних висинских категорија, у добром биолошком стању, подобне еколошким условима датог подручја. Сав дрвенасти материјал чине аутохтоне врсте, остаци некадашњих шума на том простору.

Налазећи се на Дунаву и у подручју, које припада ритским шумама највећи део острва обрастао је биљкама из рода *Populus* i *Salix*.

У погледу уношења декоративних биљака треба бити опрезан и створити хармонију са природном средином, а то значи основу острва и даље задржати, неговати и развијати.

#### 1. Централни паркинг

Централни паркинг предвиђен је на простору испод новопланираног моста, стога се изоставља садња високог дрвећа у оквиру паркинга на делу испод моста, а могућа је садња ниже вегетације у склопу декоративних површина. На делу изван коридора моста садњу извести уз паркинг простор, са растојањем између стабала 10 m.

**Спортско-рекреациони центар** неопходно је озеленити врстама дрвећа које неће утицати на функционисање планираних садржаја. Постојеће квалитетно зеленило (стара и добро очувана стабла врба и топола) које се уклапа у дато урбанистичко решење потребно је максимално заштитити и на њему применити неопходне мере неге. Ободне делове овог комплекса озеленити врстама чије лишће неће загађивати воду у базенима за купање. Средишњи део комплекса раскрчити од изломљених топола или шибља и формирати травне партере са појединачним изузетно вредним стаблима врба и топола. Ови партери су намењени за сунчање.

#### Пословно угоститељски објекти

Озелењавање око постојећих пословно-угоститељских објеката ће се базирати на допуни постојеће вегетације садницама исте врсте у комбинацији са декоративном и партерном вегетацијом уз саме објекте.

Планирана нивелета терена и коте пода приземља планираних објеката.

<b>Рибарско острво</b>	Постојеће коте терена	Планирана нивелета терена	Кота пода приземља планираних објеката	
<i>Целина бр. 1</i> спортско-туристичка намена	76,70 - 80,50	79,25 - 80,70	управа	79,50
			угостит. објекти	79,70
			свлачионице	79,70
			обј. Кајак-кану клуба	80,40
<i>Целина бр. 2</i> Ауто-камп	77,50 - 79,10	78,30 - 79,30	бунгалови	79,50
			управа, и ост. објекти	79,50

### Комплекс Веслачког и Кајак-кану клуба

Простор Веслачког и Кајак-кану клуба и наутичког центра потребно је озеленити према посебним условима јавних предузећа "Воде Војводине" и "Војводина шуме".

#### Зеленило ауто-кампа

Изграђени део ауто-кампа је делимично озелењен, зеленило у њему чини остатак постојеће шуме. Остављена су најлепша стабла топола, по који јасен, брест и копривић. Због неодржавања, постојеће зеленило у овом делу острва је у лошем стању. Појединачно квалитетна стабла која би се задржала неопходно је заштитити и на њима применити неопходне мере неге.

Неопходно је сачувати све постојеће квалитетно високо зеленило, а просторе где је то могуће озеленити новим групацијама квалитетног и декоративног дрвећа.

Слободне просторе у оквиру угоститељских и управних објеката треба допунити партерном и декоративном вегетацијом, уз потребан вртни мобилијар.

#### Викенд зона "Риболовац"

Постојећа одрасла витална стабла потребно је сачувати и касније брижљиво неговати, како би се сачувала аутентичност амбијента. Слободне површине око сваке викенд кућице треба да су уређене према нахођењу њених власника. На делу "Шпица" где су уклоњена стара висока стабла треба засадити нову квалитетнију и дуговечнију аутохтону вегетацију.

### 5.2.8. Остали услови за уређење и изградњу

На простору Рибарског острва планирано је уклањање свих објеката који на графичком приказу број 2 нису приказани као постојећи објекти који се задржавају. То су:

- објекат у комплексу планираног спортско-рекреационог центра (у лошем стању);
- објекти који се налазе у зони заштите обалоутврде (у појасу од 10 m - услов "Воде Војводине";
- објекти који се налазе у оквиру планиране марине;
- постојеће викенд куће у источном делу комплекса ауто-кампа;
- започети објекти и хангар, Кајак - кану клуба;
- објекат "Металургија" у оквиру аутокампа.

Испод планираног моста преко Дунава, и његовог заштитног појаса, није дозвољена изградња објеката.

Није дозвољена изградња фиксних зиданих ограда управно на ток реке, јер ови радови смањују протичајни профил Дунава за велику воду и изазивају повишене водостаје узводно од предметне локације (услов "Воде Војводине").

<b>Рибарско острво</b>	Постојеће коте терена	Планирана нивелета терена	Кота пода приземља планираних објеката
Целина бр. 3 парк-шума	77,50 - 79,00	77,50 - 79,30	
Целина бр. 4 викенд насеље "Риболовац"	76,80 - 77,80	76,80 - 77,80	77,50 - 78,50*

\* Постојећа кота терена се задржава. Кота пода приземља објеката који се замењују, планирана је на 70 см од постојеће коте терена.

## 6. МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 6.1. Саобраћај

Приобални појас Дунава представља изузетан туристички и рекреативни потенцијал Новог Сада. Град је непосредно ослоњен на реку што му пружа услове за приступачност свим начинима путовања, а мостови контакт са левом и десном обалом реке.

Иако су се, под захтевом потреба града на левој обали концентрисали привредни, комунални и саобраћајни објекти овај део Дунава се интензивно користи за дневну рекреацију, спорт и купалишта.

Међу најзначајније делове приобаља спада Рибарско острво, које својим положајем, величином и природним условима привлачи велики број посетилаца током целе године.

Да би се његово коришћење још више интензивирало неопходно је побољшати услове приступачности, што подразумева планирање и изградњу потребних саобраћајних објеката и површина.

Пред планере је стављен тежак задатак: како остварити непосредан контакт корисника и појединих делова острва уз што мањи негативан утицај моторизованог саобраћаја?

Испитујући крајње могућности: од прилаза аутомобила сваком делу острва, па до забране (потпуне) приступа одређене је компромисно решење. Оно је оправдано, јер острво својом величином и наменом коришћења појединих делова захтева могућност коришћења аутомобила, што значајно увећава атрактивност овог дела града.

Ако се томе дода и положај острва, које је од града одвојено Дунавцем једино се брзо и ефикасно може приступити возилима на точковима (аутомобил, мотоцикл, бицикл) путем за Рибарско острво код Бродоградилшта.

У садашњим условима пут се протеже обалом Дунавца и повезује туристичке објекте и објекте за свакодневну рекреацију са градским подручјем.

Овакво решење показало се као ефикасно, али за будуће потребе треба изградити још паркиралишта и прилазних путева. Сви они су јавне површине намењене посетиоцима острва и не планира се њихова изградња само за кориснике појединих објеката.

Велики утицај на предлог саобраћајног решења има планирана марина у Шодрошу и Каменичка ада, за које је предвиђен приступ у продужетку пута поред Бродоградилшта и централни паркинг у близини марине и планираног моста преко Дунава.

Други значајнији паркинг планиран је у непосредној близини угоститељског комплекса "Слобода" и ауто-кампа и трећи испред улаза у Риболовачко насеље.

Остала паркиралишта са мањим капацитетима предвиђена су уз приступни пут ресторани на Дунаву и неким објектима.

Капацитет паркиралишта износи 533 места, што уз претпоставку измене на њима од 3 возила по паркинг месту на дан износи око 1596 аутомобила.

Специфичне карактеристике и намена овог простора намећу приоритетну потребу за изградњом пешачких и бициклических стаза. Оне у плану доминирају на читавом подручју, а размештај и међусобна повезаност обезбеђују прилазе свим деловима острва. Такав концепт омогућава и пасивну спортску рекреацију у одређеним временским периодима.

Трасе пешачких трим стаза дате су у графичким приказима оријентационо, а прецизираће се урбанистичким пројектом.

Избор материјала и површинска обрада саобраћајних површина треба да буде прилагођена амбијенту. За бициклическе стазе, пешачке стазе и паркиралиште препоручују се монтажни бетонски елементи (плоче), по могућности и за коловозе, сви прилагођени конфигурацији терена. Одвођење атмосферских вода је површинско, без сливника, канализације и ивичњака на саобраћајним површинама.

Да би се остварила најповољнија пешачка веза са градом планом се предвиђа изградња пешачког моста преко Дунавца од шетне стазе до острва. Мост би могао бити висећи (ланчаница) ширине до 5 м, а приступ са обе обале Дунавца остварио би се степеништем. Због габарита пловидбе мост би морао бити издигнут изнад меродавног водостаја за бродове који чисте и одржавају корито реке (багере) висине 6,0 м.

Водене површине треба максимално користити за научички и угоститељски туризам, у чему најзначајнију улогу има међународна марина у Шодрошу и марина у Дунавцу. У том смислу у графичким приказима дата су схематска решења, која ће се разрађивати урбанистичким пројектом и пројектном документацијом.

### 6.2. Хидротехника

#### а) Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко планиране водоводне мреже.

Планирана водоводна мрежа функционисаће у оквиру водоводног система Града а веза планиране водоводне мреже на постојећу, оствариће се у улици Иве Андрића.



Постојећа водоводна мрежа прихвата се планом уколико капацитетом, квалитетом материјала и просторним положајем задовољава потребе.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm и у потпуности ће задовољити потребе за санитарном водом планираних корисника.

Снабдевање корисника техничком водом, као и заливање и освежавање зеленила предвиђа се преко бушених бунара на парцелама корисника.

Планирана водоводна мрежа ће у потпуности задовољити потребе снабдевања санитарном водом планираних корисника.

### **б) Одвођење отпадних и атмосферских вода**

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће сепаратно.

Одвођење отпадних вода предвиђа се преко планираног затвореног канализационог система за одвођење отпадних вода.

Планирана канализациона мрежа биће профила Ø 250 mm и у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних вода планираних корисника.

С обзиром на планирану нивелацију и просторни распоред различитих намена, у оквиру планираног канализационог система, предвиђа се градња црпних станица које ће сливно подручје повезати у једну целину. Укупно прихваћене отпадне воде оријентисаће се према постојећој канализацији у улици Иве Андрића.

Посебне услове градње и конструкционе карактеристике планираног канализационог система, дефинисаће ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада, с обзиром да се подручје одводњавања налази под директним утицајем високог водостаја Дунава.

До изградње планираног канализационог система, постојећи корисници ће отпадне воде решавати искључиво преко водонепропусних септичких јама.

Атмосферске воде оријентисаће се према Дунаву, и само мањим делом према зеленилу. Прихватање и оријентација атмосферске воде биће преко планиране отворене риголске мреже уз саобраћајнице.

Квалитет атмосферске воде која се улива у Дунав не сме да угрози другу класу квалитета воде у водотоку. На просторима где постоји могућност загађења нафтним дериватима, пре упуштања атмосферске воде у реципијент предвиђа се пречишћавање на сепаратору уља и масти.

### **ц) Одбрана од поплава**

Подручје обухваћено овим планом није обухваћено стационарном одбраном од високих вода Дунава, па је овај простор угрожен при појави високих водостаја.

Планом се задржава постојећа нивелација терена, са минималним напонам локалних депресија до висине од 0,5 m.

У циљу заштите објеката и планираног садржаја, од високих водостаја Дунава, предвиђа се издизање планиране коте пода приземља објеката, у односу на планирану нивелацију, како је то дефинисано у табели у поглављу 5.2.3.

Висина водостаја која достиже апсолутну висину од 79,50 m. н.в. је водостај вероватноће појаве једном у сто година ( 1% високи водостај Дунава).

У односу на овај водостај дефинисана је заштита објеката од плављења, односно висина пода приземља, изузев објеката на крајњој источној страни простора где се задржава постојећа изграђеност и у оквиру ње постојеће коте подова. На овом простору се условљава издизање пода приземља у висини од 70 cm, приликом реконструкције објеката, а у циљу постизања веће заштите од високих вода Дунава.

Знатну дужину обале, представља обалоутврда чија је кота круне око 78.00 m н.в.

Уз постојећу обалоутврду и од најузводнијег дела обалоутврде па до улаза у Шодрош, резервише се простор ширине од 10 m за потребе ревизије, реконструкције и заштите постојеће обалоутврде.

Постојећа обалоутврда се никаквим активностима не сме дестабилизирати.

Висина подземних вода на предметном простору у директној је корелативној вези са висином водостаја Дунава.

## **6.3. Енергетика и телекомуникације**

### **Енергетика**

#### **Снабдевање електричном енергијом**

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире је ТС 110/20 kV "Нови Сад VII - Јужни Телеп". Од ове трансформаторске станице полази 20 kV мрежа на коју ће се повезати планиране 20/04 kV трансформаторске станице. Ове трансформаторске станице заједно са планираном дистрибутивном нисконапонском мрежом биће довољне за квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

У односу на планирану изградњу на простору Рибарског острва потребно је поред постојеће изградити још две дистрибутивне трансформаторске станице монтажано-бетонског типа. Постојећу привремену стубну трансформаторску станицу потребно је заменити дистрибутивном, монтажано-бетонског типа.

Будуће трансформаторске станице морају бити тако грађене да омогућују нормално снабдевање електричном енергијом и при максималном нивоу Дунава.

Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем од материјала који ће имати могућност рада у условима плављења.

Планирана електроенергетска мрежа је приказана на графичком приказу "План енергетске мреже" Р 1 : 1000.

#### **Снабдевање топлотном енергијом**

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја биће из градског гасоводног дистрибутивног система. За простор Рибарског острва је изграђен гасовод који је прикључен на дистрибутивну гасоводну мрежу Телепа.

Од постојећег огранка гасовода на који је тренутно прикључен хотелско-туристички комплекс, планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже са мерно-регулационом опремом до постојећег рибарског насеља. На овај начин ће се омогућити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

Планирана гасоводна мрежа приказана на графичком приказу "План енергетске мреже" Р 1 : 1000.

### Телекомуникације

На подручју обухваћеном планом само одређен број објеката има прикључак на телекомуникациону мрежу. Ови објекти су повезани на аутоматску телефонску централу на Лиману III преко надземних и подземних телефонских каблова у повезним улицама. Овако конципирана телекомуникациона мрежа задовољава све потребе постојећих и планираних садржаја на овом подручју. У том смислу је предвиђено повезивање објеката како на постојећу, тако и на планирану телекомуникациону мрежу. Број нових телефонских прикључака директно ће зависити од намене постојећих и планираних објеката на овом подручју.

## 7. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Нивелација Рибарског острва подељена је у четири целине.

Прва целина, спортско-туристички центар, је на постојећој коти од 76.70 м н.в. до 80.50 м н.в. Потребно је извршити насапање терена. Планиране нивелете саобраћајница крећу се од 79.25 м н.в. до 80.70 м н.в.

Друга целина обухвата простор постојећег ауто-кампа. Постојећи терен је на коти од 77.50 м н.в. до 79.30 м н.в. Пројектована нивелета је од 78.30 м н.в. до 79.30 м н.в..

Трећа целина, парк-шума, је на постојећој коти од 77.25 м н.в. до 79.00 м н.в. Планирани терен је максимално прилагођен постојећем, на нивелети од 77.50 м н.в. до 79.30 м н.в.

Четврта целина обухвата изграђени део, викенд насеље, где је задржано постојеће стање терена. Постојеће коте се крећу од 76.80 м н.в. до 77.80 м н.в.

Обалоутврда изграђена је на коти од око 78.00 м н.в.

Приликом израде пројеката објеката и саобраћајница могућа су минимална одступања од датих нивелета.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница
- интерполоване коте
- кота заштитног тротоара објеката
- нагиб нивелете.

## 8. ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА ПАРЦЕЛАЦИЈОМ

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште јавне површине су разграничене од површина друге намене. Од целих парцела и делова постојећих парцела обједињавањем образовати парцеле јавног грађевинског земљишта.

### Јавно грађевинско земљиште

Саобраћајница на северном делу подручја се проширује. Објединити делове парцела број 7386/2, 7386/1, 7386/6, 7386/4, 7365/1 и 7368/1 и целе парцеле број 7386/5 и 7364/1.

За нову саобраћајницу на западном делу подручја издвојити део парцеле број 7386/1.

За саобраћајницу западно од ауто-кампа, објединити делове парцела број 7365/1, 7387, 7386/1, 7380, 7368/1, 7360 и припојити парцели број 7379.

Саобраћајница источно од ауто-кампа се проширује, парцели број 7366 припојити делове парцела број 7360 и 7368/1.

За нову саобраћајницу западно од викенд насеља, издвојити део парцеле број 7360.

За пешачко-бициклическу стазу објединити делове парцела број 7386/1, 7360, 7362, 7342, 7359, 7348 и 7344.

За централни паркинг објединити целе парцеле број 7389, 7388 и део парцеле број 7386/1.

За Веслачки и Кајак-кану клуб северно од пута објединити део парцела број 7386/1 и 7386/2, а јужно од пута издвојити део парцеле број 7386/1.

За наутички центар издвојити део парцеле број 7386/1.

За спортско-рекреациони центар издвојити део парцеле број 7386/1 и 7387.

За уређену зелену површину издвојити део парцеле број 7386/1.

За ауто-камп објединити делове парцела број 7380, 7368/1 и 7360 и целе парцеле број 7372, 7371 и 7368/2.

За комплекс парк-шума делу парцеле број 7360 припојити део парцеле број 7362 и целу парцелу број 7361.

За викенд насеље, делу парцеле број 7342 припојити целу парцелу број 7358, за трансформаторске станице издвојити делове парцела број 7360, 7380 и 7386/1.

Јавно грађевинско земљиште су делови парцела број 7390/1, 7390/2, 7391/2 (парцеле канала), 7856/4 (река Дунав) 7381 и 7853 (парцеле Дунавца).

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом" Р 1 : 1000, важи графички приказ.

## 9. ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И НУМЕРИЧКИ ПОДАЦИ ПЛАНА

Табеларни приказ простора Рибарског острва у оквиру планираних целина

Површина Рибарског острва 24,00 - 1,43=22,57 ha бруто	Површина комплекса	Површ.под објек. m <sup>2</sup>	Развиј. површ.	Спрат- ност	Степен заузетости %	Индекс изграђ.
<b>Целина број 1 - спортско туристички садржаји</b>	5,50 ha нето	-	-	-	5,46	0,08
Подцелина А, централни паркинг	0,92	-	-	-	-	-
Подцелина Б, спортско- рекр. центар	1,45	820	820	П	5,6	0,05

Површина Рибарског острва 24,00 - 1,43=22,57 ха бруто	Површина комплекса	Површ.под објек. m <sup>2</sup>	Развиј. површ.	Спрат- ност	Степен заузетости %	Индекс изграђ.
Подцелина Ц, Кајак - Кану клуб	0,70	350	585	П-П+Пк	4,90	0,08
Подцелина Д, Спортскотурист. марина*	1,43	-	-	-	-	-
Подцелина Е, уређене зелене површине	1,00	1060	1800	П+Пк	10,6	0,18
<b>Целина 2 - Ауто-кампа</b>	4,90 ха нето	-	-	-	18,00	0,18
Турист. угостит. садржаји	4,9	9139	9139	П	1,60	0,18
<b>Целина број 3 - Парк-шума</b>	6,30	980	980	П	1,5	0,015
<b>Целина број 4 вик.нас."Риболовац"</b>	1,60	3643	6550	П-П+Пк	22	0,40

- \* Површина марине је изузета у укупним показатељима  
- Код планиране спратности од П-П+Пк, узете су максималне  
вредности (сви објекти са поткровљем) код обрачуна за II.
- \*\* Просторну целину представља и део површине у оквиру које се налази и  
Рибљи ресторан укупне површине са наткривеном терасом 980 m<sup>2</sup>.

Табеларни приказ простора Рибарског острва

Површина Рибарског острва 24,00 ха	Показатељи у оквиру просторних целина	Укупно (%)
Степен заузетости	5,46 - 22,00	6,70
Индекс изграђености	0,019 - 0,40	0,075
Бруто развијена површина објекта m <sup>2</sup>	18.000	-
Максимална спратност	П-П+Пк	-
Број јавних паркинга*	270+263=533	-
Зеленило основне намене, Парк-шума ха	6,30	26,00

\* Нису обухваћени паркинзи у оквиру Ауто-кампа

## 10. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ И ОБРАДА ОБЈЕКТА

Положај Рибарског острва представља значајан простор у структури града. Постојеће и планиране природне карактеристике, основна намена и функција, као и планирани садржаји који су подређени тој функцији треба да одреде архитектонско обликовање планираних објеката. Основни критеријум код пројектовања објеката на овом подручју су да се својим формама и облицима, материјалима и бојама максимално уклапа у природни амбијент острва.

Иако на овом простору није планирана значајна изградња објеката, потребно је указати да објекти треба да одражавају своју функцију, да буду једноставних и смиренних линија, уз примену традиционалних обликовних елемената и материјала (коси двоводни, четвороводни кров - трска, цреп, а зидови од дрвета, опеке).

## 11. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

### 11.1. Разрада простора урбанистичким пројектом

За планирани комплекс марине, која представља саставни део простора планиране марине на Каменичкој ади, услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

### 11.2. Услови за грађење саобраћајних површина

Иако Рибарско острво по садржајима има комерцијални карактер (викенд насеље, одмаралишта, ресторани...) његова примарна намена је рекреативни центар Новог Сада на реци и приобаљу.

Рибарско острво сада задовољава захтеве корисника саобраћајног система, али његова атрактивност значајно је умањена због недостатка непосредног контакта са Лиманом и другим деловима града. Да би се то превазишло и активирало острво, процењује се да у приоритет реализације треба уврстити пешачки мост преко Дунавца.

Значајну улогу у активирању острва имаће и међународна марина у Шодрошу, за коју постоји велико интересовање домаћих и страних инвеститора. Да би се створили предуслови за њену реализацију, мора се (као приоритетна) израдити пројектна документација у складу са садржајима дефинисаним за овај облик наутничког туризма.

Када су у питању саобраћајне површине на острву (колосози, бициклистичке стазе и паркиралишта) њих треба дугорочно планирати као стратешки програм активирања приобаља. У том смислу предлаже се израда програма развоја садржаја на Рибарском острву, на основама овог плана, који би (не само у области саобраћаја) представљао стратешки документ у развоју

туристичких активности на реци, која сврстава Нови Сад међу најатрактивније на Дунаву и представља значајан економски потенцијал за наше подручје.

Услови за реализацију саобраћајних површина подразумевају израду извода из плана, који ће у простору и техничким елементима потпуно дефинисати њихов положај.

### 11.3. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

#### 11.3.1. Услови за прикључење на водоводну и канализациону мрежу

##### Услови прикључења на водоводну мрежу:

- Објекат који чини грађевинску целину на парцели (објекат или више објеката на једном кућном броју) може бити прикључен на водовод само једним прикључком.
- Објекти са више заједничких улаза, односно, засебних целина могу имати независне прикључке водовода.
- Ако се у објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објеката коју лоцирати уз саму регулациону линију објеката.
- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су увучени у односу на регулациону линију може се постављати водомера извршити у одговарајућем шахту.
- Водомерни шахт минималних димензија 1,0 x 1,2 m, предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

##### Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- Предвиђа се директно прикључење на спољну канализациону мрежу или преко канализационе мреже на парцели корисника.
- Канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- На простору где нема изграђене канализације, а реализација планиране канализације није извесна, решавање отпадних вода биће преко водонепропусних септичких јама, посебно се инсистира на водонепропусности септичких јама, а у циљу заштите подzemља од загађења.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

#### 11.3.2. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Објекти викенд насеља

Снабдевање објеката викенд насеља електричном енергијом решити прикључењем на постојећу или плани-

рану електроенергетску мрежу. У случају прикључења на надземну мрежу, прикључак се може извести надземно или подземно, а у случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. У случају прикључења на подзмену мрежу, иако је објекат повучен унутар регулационе линије могуће је у оградни поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

Пословни објекти

Прикључење пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електро-дистрибуција" Нови Сад.

#### 11.3.3. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај МРС (мерно-регулациони сет-станица) пројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

#### 11.3.4. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

## 12. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У оквиру плана нема објеката који су заштићени Законом о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94). На овом простору није утврђено постојање археолошких налазишта нити има индиција да их треба очекивати и према мишљењу Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, није потребно утврђивати било какве обавезе инвеститора или извођача радова код изградње планираних објеката.

## 13. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Основни фактори при планирању овог рекреационог подручја односе се на пропорционално коришћење, комплетност спортских дисциплина, повољну оријентацију и зонирање, парковски карактер решења, добру повезаност са саобраћајем и осигурање површина за паркирање.

Полазећи од датих просторно-планских циљева неопходно је ускладити све облике спортско-рекреационог и туристичког коришћења са потенцијалним могућностима и укупним капацитетом простора и обезбедити мере за спречавање и отклањање штетних

последича активности које ће се реализовати на простору Рибарског острва и његове непосредне околине.

Основни захтеви изградње објеката рекреационог центра односе се на исказивање варијација хигијенских карактеристика свих објеката у распону од хигијенског оптимума до хигијенског минимума.

У односу на обезбеђивање захтева у вези са локацијом, рекреационо подручје добро је повезано одговарајућим прилазима са целим гравитационим подручјем, објекти су удаљени од извора загађивања, по свом геоморфолошком, физичком и хемијском саставу земљиште одговара хигијенским нормативима који се иначе траже за сваки спортски терен (код отворених терена истичу се два специфична захтева у погледу оријентације и начина обраде површина).

Евакуација употребљених вода је од изузетног значаја за простор око овог рекреационог подручја. Отпадне воде и друге отпадне материје треба евакуисати на задовољавајући начин ради спречавања загађивања подземне воде, земљишта, Дунавца и Дунава.

Коришћење водотока у зависности од класе воде тј. од степена загађености је од изузетног значаја. Дунав је на подручју града према степену загађености сврстан у II класу (у одређеним хидролошким условима у IIб и IIIа) - односно воде које су подесне за купање, рекреацију и спортове на води.

Повећање концентрације елемената загађености воде у водотоку изнад концентрације прописане за класу водотока захтева обавезно утврђивање режима коришћења (пречишћавање, забрану купања и др.) што је нарочито значајно код утицаја сезонских варијација.

Заштита водних токова и подземне воде од загађености регулисана је уредбама и правилницима о категоризацији водотока, испитивања квантитативних и квалитативних промена воде, због чега је неопходна стална контрола квалитета вода Дунава и Дунавца.

#### 14. МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима од 27. маја 1992. године, простор који је обухваћен овим планом је у зони I степена угрожености.

Сваки објект мора имати двонаменско склониште основне заштите, отпорности 100 kPa и капацитета 2/3 од броја запослених. Изузетак могу да чине мањи пословни објекти и у том случају граде се склоништа допунске заштите отпорности најмање 50 kPa.

#### 15. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На простору који је обухваћен овим планом у средњорочном периоду приоритетни су следећи радови на уређивању јавног грађевинског земљишта:

- изградња паркинга за око 500 возила
- изградња водовода Ø 100 mm
- изградња канализације Ø 250 mm
- изградња две трансформаторске станице 20/04 kV

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- закупнине за грађевинско земљиште
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта
- осталих извора у складу са законом.

#### 16. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

За простор градске марине израдиће се урбанистички пројекат.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Генерални план града Новог Сада до 2021. године са положајем подручја које је предмет плана детаљне регулације

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Катастарски план са границом грађевинског рејона обухваћеног планом                    | P 1:1000 |
| 2. План намене површина и правила уређења и изградње                                      | P 1:1000 |
| 3. План саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем                              | P 1:1000 |
| 4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом                     | P 1:1000 |
| 5. Правила уређења, изградње и облик обнове постојећих објеката викенд насеља "Риболовац" | P 1:500  |
| 5.1. Постојеће стање викенд насеља "Риболовац"  | P 1: 500 |
| 6. План јавног зеленила   |          |
| 7. План водовода и канализације   | P 1:1000 |
| 8. План енергетске мреже  | P 1:1000 |
| 9. Попречни профили саобраћајница   | P 1:100  |
| 10. Попречни профил обалоутврде на каналу Шодрош  | P 1:100. |

План детаљне регулације "Рибарско острво - Шодрош" у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план "Рибарско острво - Шодрош" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 10/89 и 12/2003).

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: 35-202/2004-3-I  
27. јун 2005. године  
НОВИ САД

Председник  
Зоран Вучевић, с.р.