



ANALIZA LOKALITETA ZA AQUA PARK - Budisava -



BEI INCON
OVLAŠĆENI INŽENJERING

Treći Bulevar 25b/61, 11070 Novi Beograd
tel.: +381 11 311 31 20, +381 11 311 29 01
fax.: +381 11 311 43 03

jul 2006. God.

Analiza lokaliteta za aqua park u Budisavi

Analiziran je lokalitet unutar područja naselja Budisava radi sagledavanja:

- važće planske dokumentacije,
- prostornih karakteristika,
- moćnosti (kapaciteta) prostora.

Analiza je urađena na nivou sagledavanja najkarakterističnijih i najvažnijih podataka za lokalitet i selekcije najbitnijih faktora / uticaja / na lokalitetu.

Razmatrani lokalitet ima sve predispozicije za izgradnju sadržaja kao što je aqua park :

- Sagledavajući potencijale prostora konstatuje se da su površina (**14, 81 ha**) i gabarit lokaliteta odgovarajući i da se sadržaji kompleksa kao što je AQUA PARK mogu veoma kvalitetno planirati (bez fizičkih ograničenja).

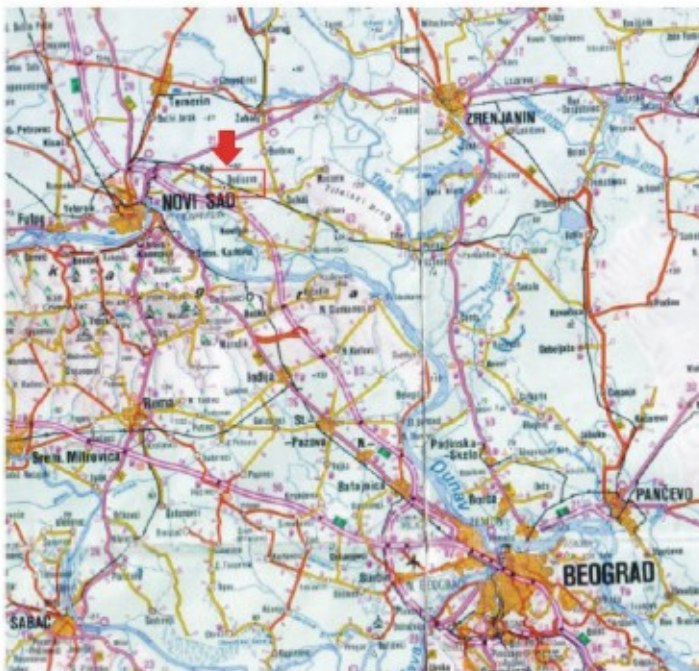
- Saobraćajna veza lokaliteta je odgovarajuća i u neposrednoj blizini (postojeći put Novi Sad - Titel).

- Elektro-napajanje kompleksa se može planirati kao direktno (priključak na postojeću elektro-mrežu naselja) a može se planirati i sa povećanom potrošnjom (izgradnja nove trafo stanice).

- Priključak na gasnu mrežu se takođe može planirati kao direktan (postojeća gasna mreža naselja) ili za povećanu planiranu potrošnju može se obezbediti priključak direktno na glavnu merno-regulacionu stanicu za gas naselja Budisava.

- Snabdevanje vodom može se planirati direktnim priključenjem na vodovodnu mrežu naselja Budisava.

- Kanalizaciona mreža nije izgrađena, ali se do njene realizacije može obezbediti odvođenje otpadnih voda do vodonepropusnih septičkih jama i njihovo pražnjenje.



Povoljan ekološki aspekt lokaliteta i potrebe stanovnika naselja Budisava za sportskorekreativnim centrom su dodatni motivi za planiranje i izgradnju kompleksa.

U analizi su korišćeni delovi materijala koji je sačinio JP Urbanizam, Zavod za urbanizam, Novi Sad.

NAMENA POVRŠINA
izvod iz planske dokumentacije
LOKALITET 1 - AQUA PARK - južno
od puta Novi Sad Titel
OPŠTE NAPOMENE

Lokalitet je definisan Planom generalne regulacije naselja Budisava (završen je javni uvid u plan 09. 2005. godine).

Na osnovu ovog plana neophodna je izrada Plana detaljne regulacije prostora za AQUA PARK. Planu detaljne regulacije prethodi program sadržaja (investitorski program), kao i

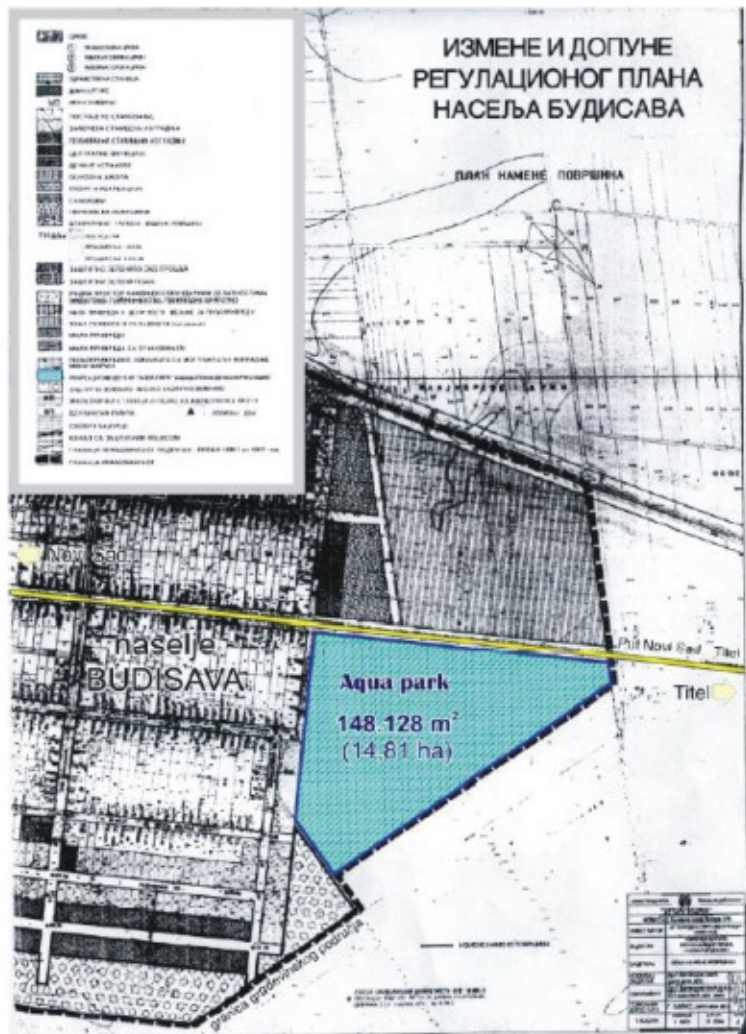
prethodne analize hidrotehničkih uslova i odvođenja i snabdevanja vodom. Osnovni parametri investitorskog programa dati su Planom generalne regulacije naselja

Budisava, gde se planirani centar rekreacije predviđa kao parkovsko-rekreativna površina sa sledećim sadržajima:

- zeleni zaštitni obodni pojas
- poslovno-stambeni i uslužni objekti
- pristupne saobraćajnice i parkinzi
- bazeni i zabavni park sa vodom
- otvoreni sportski tereni (tenis, odbojka, košarka, boćanje, mini-golf...i sl.)
- zelene površine unutar rekreacione zone

Ukupna površina lokaliteta je 148.128 m² (14, 81 ha).

Spratnost i zauzetost parcele su faktori koji planom generalne regulacije nisu definisani, već će biti određeni planom detaljne regulacije prostora.



Lokalitet je atraktivan za realizaciju AQUA PARKA zbog neposredne blizine naselja Budisava (gde ne postoje slični sadržaji), kao i zbog relativne blizine grada Novog Sada (xy km).

U neposrednom okruženju lokaliteta ekološka sredina je u potpunosti netaknuta (ne nalaze se nikakvi industrijski sadržaji i ne postoji aerozagađenje, kao ni buka).

STANJE PROSTORA

- prostor je neizgrađen, a samo na parceli 1093 se nalaze tri stambena objekta (kuće), dva pomoćna objekta i garaža (koja nije snimljena i nije uneta u katastarske planove).
- parcele 1096/1 i 1096/2 su degradirano zemljište (napuštena eksploatacija gline).
- podzemne vode (na nivou naselja):
maksimalni nivo 76,50 - 77,80 m n.v.
minimalni nivo 73,80 - 74,80 m n.v.
pravac pada vodenog ogledala podzemnih voda je severoistok - jugozapad - Dunav.
- zemljište je u vlasništvu SLOGA a.d. i građevinsko;



SAOBRAĆAJ

- sa aspekta saobraćaja prostor je veoma atraktivan zbog direktne veze sa putem Novi Sad - Titel (severna međa lokaliteta)
- položaj lokaliteta omogućava efikasno povezivanje sa gradom Novim Sadom, a na naselje Budisava lokalitet je direktno naslonjen (zapadna međa lokaliteta)
- prostor je planom predviđen kao jedan blok (celina), a preraspodela podcelina biće data u planu detaljne regulacije.

INFRASTRUKTURA

- lokalitet nije infrastrukturno opremljen



Hidrotehnika:

- planirana vodovodna mreža u okviru kompleksa će se povezati na postojeću naseljsku vodovodnu mrežu.
- potreba za vodom koja nije uslovljena sanitarnim kvalitetom rešava se preko bušenih bunara u okvirima kompleksa (prema uslovima JVP "Vode Vojvodine", Novi Sad)
- atmosferske vode odvođe se prema okolnim zelenim površinama ili se mogu orijentisati prema otvorenim kanalima u okviru meliracionog sliva "Dunavac"
- otpadne vode odvođe se do vodonepropusnih septičkih jama u periodu do izgradnje planirane naseljske kanalizacione mreže

Energetika:

- unutar razmatranog prostora moguća je izgradnja transformatorske stanice ili je moguće priključenje na postojeću mrežu elektroisnabdevanja naselja Budisava
- snabdevanje toplotnom energijom moguće je rešiti direktnim priključenjem na postojeću glavnu merno-regulacionu stanicu za gas naselja Budisava ili priključenjem na postojeću gasnu mrežu naselja



FOTODOKUMENTACIJA



Pogled na lokalitet - sa ivice puta Novi Sad – Titel



Pogled na lokalitet - sa ivice puta Novi Sad – Titel

STANJE DOKUMENTACIJE

- prostor je definisan Planom generalne regulacije naselja Budisava kojim je predmetni lokalitet definisan kao parkovsko-rekreativna površina - sa pratećim sadržajima.
- Završen je javni uvid u Plan generalne regulacije naselja Budisava. Na plan nije bilo primedbi. Formalna procedura usvajanja plana se očekuje u najskorije vreme.
- S obzirom da se se planirani sadržaji nalaze u zoni direktnog sagledavanja sa putnog pravca Novi Sad - Titel, posebnu pažnju posvetiti saobraćajnim vezama lokaliteta i potencijalnim atraktivnim vizurama sagledavanja kompleksa
- zbog složenosti i multifunkcionalnosti planiranog kompleksa potrebna je razrada urbanističkim projektom.

