

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95 и 16/97) и члана 23. тачка 3. Статута града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/93) Скупштина Града Новог Сада на XVII седници 27. фебруара 1998. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН КАМЕНИЧКОГ ПАРКА

1. УВОД

Простор који је обухваћен овим регулационим планом намењен је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) за централни градски парк.

Регулациони план обухвата простор од цца 45 ха и има изражене целине самог парка, спортског центра, дворца и Дечијег села.

2. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ДОНОСИ

Подручје за које се регулациони план доноси налази се у КО Сремска Каменица, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе подручја утврђена је тромеђа парцела број 5788/2, 4028/2 и 5785. Из почетне тачке граница се пружа у правцу севера до десне обале Дунава, при томе пресеца улицу Дунавску, број парцеле 5788/2 и насип број парцеле 5843/2, затим се ломи ка истоку поклапајући се са десном обалом Дунава број парцеле 5843/1 до Моста "Слободе", затим прелази у подручје КО Петроварадин број парцеле 3005 у дужини 100 м. На подручју КО Петроварадин, потес Рибњак, граница се утврђује у правцу запада до међе парцеле број 2758, пресеца пут број парцеле 3001 и његовом јужном међом иде у правцу истока до пољског пута број парцеле 2772, затим скреће ка југу по западној међи пута број парцеле 2772 и пута број парцеле 2808 до северне регулације пута Нови Сад - Сремска Каменица. Идући ка западу граница се поклапа са северном регулацијом пута изнад тунела до границе раздвајања КО Петроварадин и КО Сремска Каменица, затим се на подручју Сремске Каменице поклапа са јужном међом парцела број 4037/2, 4037/1, 4037/3 и 4034/1. Из ове тачке граница се пружа ка северу по западној међи парцеле број 4034/1, заобилази комплекс основне школе са источне и северне стране, број парцеле 4033 и излази на источну регулацију улице Школске, број парцеле 5785, затим се пружа ка северу, пресеца улицу Светозара Марковића до тачке која је утврђена као почетна тачка описа границе.

3. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

3.1. Намена површина

У погледу намене површина укупно подручје у описаним границама обухвата следеће делове:

- | | |
|-----------------------|---------|
| 1. Спортски центар | 5,61 ха |
| 2. Дворац са окружјем | 1,29 ха |

3. Дечије село	2,34 ха
4. Спортски парк	5,61 ха
5. Пејзажни парк	20,12 ха
6. Зелени појас уз мост	13,40 ха
Каменички парк - укупно:	44,97 ха

3.2. Урбанистички услови за изградњу и уређење

Оквирна диспозиција објеката дата је у графичком приказу (P=1:1000). Како је највећи број објеката проглашен за непокретна културна добра све интервенције на њиховој реконструкцији треба да се ускладе са условима заштите. За зону Моста "Слободе" у ширини од 150 м са обе стране за сву изградњу и озелењавање, потребно је тражити сагласност од надлежне организације, која се стара о стабилности и одржавању моста. У овој зони, детаљна планирања нивелета, одводњавања, уређења извора и језера као и озелењавање могуће је реализовати уз услов да се претходно око подручја моста изврши санација.

Спортски центар садржи травни ограђен фудбалски терен и рукометно игралиште са три реда трибина. Господарска зграда (300 м²) адаптира се за потребе управе и свлационица. Објекат је под заштитом. Нови објекат (250 м²) предвиђен је на месту привременог, и у функцији је управе и угоститељства, а у складу са условима заштите на целини комплекса. За потребе спортског центра предвиђено је 15 нових паркинг места.

Дворац је под заштитом као објекат културе. За досадашњи административни простор (1800 м²) предлаже се адаптација у хотелско-угоститељски објекат високог нивоа са уређеним терасама ка парку и Дунаву. Уз постојеће три гараже предвиђена је изградња 15 нових паркинг места.

За постојећи стамбени објекат (1300 м²) и објекат оставе поред њега (150 м²), предлаже се адаптација простора за друштвене делатности (клубови, библиотека и сл.) занатске, услужне делатности, уметничке и занатске атељеа и продавнице, а део приземља могуће је адаптирати у коњушницу што је била првобитна намена обе зграде.

Дечије село са својих тринаест објеката и управном зградом закржана је целина у којој се не планира даља изградња, изузев изградње полуукопаног склоништа (цца 300 м²) које у мирнодопским условима служи као магацински простор.

Спортски парк формира се на сада потпуно неуређеном простору између спортског центра и Дечијег села.

Господарски објекат (350 м²) адаптира се у пословни простор - управа парка и информационо-туристички пункт, а западни део објекта у просторије тенис клуба и кафе са отвореном терасом.

Спортски парк садржи 7 рекреативних тениских терена (лоцираних према условима рељефа) и један тениски зид. Постојећи објекат ресторана "Лесендро" се руши.

Мини голф, са дужином трасе од 350 м и 22 пункта, лоциран је у шумском зеленом склопу, заједно са надстрешницама и дрвеним клупама.

На подручју дела спортског парка (до моста и улаза у пејзажни парк) предвиђена је изградња 185 паркинг места.

Уз изграђен насип могућа је поставка дрвених привеза за чамце са укупним капацитетом за 48 чамаца.

Низводно ка ресторану "Акваријум" предвиђена је изградња пристана за мање бродиче. Ресторан "Акваријум" уз потребно реновирање, нарочито терасе, остаје једно од најпривлачнијих места за седење на десној обали Дунава.

Највећи простор пејзажног парка потребно је реконструисати изградњом стаза од ризле и делом бетонских плоча у ширини од 3,0 и 1,2 м. Најстрмије стазе кроз шумске стрмине, водити са завојима усклађеним са нивелацијом. Повезивање средишног дела парка и обале, на неколико праваца треба извести ужим стазама, са засипањем јаруга или изградњом пешачког моста. Предвиђена је реконструкција два санитарна чвора ($2 \times 40 \text{ m}^2 = 80 \text{ m}^2$), четири каптирана извора, места за ложење ватре.

Планира се поставка 12 надстрешница, око 80 дрвених клупа и корпи за отпатке. Уз главну подужну пешачку стазу (северно од централне ливаде) предвиђено је отварање две чесме везане за градски водовод и поставка линије јавне парковске расвете (од главног улаза код Дворца па до уласка у подручје Рибњака).

Узвишење "Пентагон" потребно је обновити додавањем петог недостајућег стуба са каменим ликовима на врху. Камену сфингу треба обновити додавањем камене главе. На овом пункту поставити камену клупу и приступну стазу. Приликом израде урбанистичко-техничких услова за ове радове обавезно прибавити услове заштите од надлежног завода за заштиту споменика културе.

Изградња отвореног купалишта у парку захтева уређење обале, приступ, насипање крупним песком и изградњу следећих објеката: управне зграде (80 m^2), два објекта свлачионица (укупно 100 m^2) и санитарни чвор (40 m^2). Препоручује се постављање сплавова за сунчање или сплавова - базена са проточним током, кроз дрвене штафле.

Плажа има карактер отвореног неограђеног типа, тако да купачи могу користити и остале травне партере у парку.

Простор са обе стране Моста "Слободе" има карактер зеленог заштитног појаса моста и самог парка. Трасиране су основне стазе и положај "Великог језера". Детаљне нивелете терена, услови реконструкције језера и парка, као и извора на овом подручју утврдиће се кроз израду урбанистичко-техничких услова у складу са условима санирања подручја око моста. Уз основну намену заштитног зеленила и отворених ливада могуће је овде лоцирати дечја игралишта типа "Робинзон" или пак игралишта у песку и лавиринтима. Падине могу послужити за мини-картинг, скијање и санкање на најстрмијим деловима (жичара је планирана испод моста).

Горњи плато са паркингом уз саобраћајницу уређује се као видиковац на Нови Сад и Петроварадинску тврђаву.

Неће се дозволити било каква друга изградња у комплексу Каменичког парка, осим изградње предвиђене овим регулационим планом, у циљу заштите и очувања парка.

3.3. Услови за уређење зелених и рекреативних површина

Свеукупност уређења Каменичког парка односи се на сваки његов појединачан део, што је усклађено са функцијом површине. Подручје око дворца у складу са наменом, треба да представља високо декоративну зелену

површину. Уз адекватну парковску и колоритну обраду треба истаћи аутентичност амбијента. У том смислу потребно је унети и декоративну пластику (као што су напр. старе камене жардинијере, клупе и сл.) која ће уз реконструкцију партера, ограда и капија допринети специфичности амбијента. Визуре отворити ка Дунаву и парку. Визуелни параван формирати ка спортским теренима и на тај начин заокружити обликовање терасе и партера око дворца.

Са главног прилаза парку налази се бетонски бедем око фудбалског игралишта уз који треба засадити живу зелену ограду и пузавице.

Зелене површине спортског парка са тенис игралиштима и мини голфом треба да су 75% под високим зеленилом и да чине део високе вегетације која раздваја три разнородне намене: декоративне партере уз дворца, фудбалски терен и целину Дечијег села. У том смислу користи се претежно високо и средње високо дрвеће и мањим делом четинари уз задржавање квалитетне постојеће вегетације. Травњак је ливадског типа.

Простори испред управне зграде парка су декоративно обрађени, делом осунчани са појединачним стаблима уз објекат. Потребно је овде сачувати визуру на групацију беле тополе испред ресторана "Акваријум". Терасе испред овог ресторана треба да су под крошњама белих топола и делом врба уз саму обалу.

Прилаз и само окружје плаже потребно је обновити пре свега изнивелисаним терасама, проредом шибља и средње високе вегетације, ради осунчавања појединих делова травњака. Уопште потез уз реку потребно је допунити врстама које подносе влажно тло и делимично плављења (бела топола, врбе чије су гране у води, таксаднум, јаблан).

Највреднији фонд зеленила као и обликовно најупечатљивије уређење потребно је пажљиво реконструисати у средишњем делу парка. Интервенције се пре свега односе на очување заталасаних линија шуме и ливаде на издвајању постојећих солитерних стабала и на крчењу прераслог шумског склопа - нарочито црног бора и престарелог шибља. Уситњавања појединачним и мањим групацијама разнородног асортимана свести на најмању меру. Снага парка овде је пејзажно, природно обликовање широких потеза. Посебну пажњу поклонити групацијама храстова у шумском склопу као и визуелном издвајању старих садница борова. Обнова шумског склопа на стрмим падинама изузетно је битна, ради очувања еколошке и морфолошке равнотеже парка. Обнова и подизање новог зеленила најбитније је на рубним и ерозијом обухваћеним теренима. Осим мера физичке санације (бетонска саћа са зеленилом) на најстрмијим теренима потребно је користити вегетацију која ће дугим корењем и линијском садњом по изохипси што пре санирати еродирану земљу и спречити даљу девастацију терена.

На делу уз језеро садити одговарајућу флору како у партеру тако и у спрату дрвећа. На овом потезу потребно је обновити и групације платана.

Обе стране моста потребно је подизањем нове вегетације поново вратити у функцију парковске површине. Горњи плато изнад тунела обрадити претежно партерно ради пружања широких визура.

Преко широке окуке Дунава, који испред Рибњака чини "право језеро" издиже се громада Тврђаве а лево целина заравнатог изграђеног Новог Сада.

Целина парка, као и сагледавање потреба интервенција хортикултурног и шумарског значаја на појединим њеним деловима, треба да чине уједначеност и снагу вегетације Каменичког пејзажног парка. Постојеће врсте уз мање реконструкције и допуне чине реалну основу за подизање нивоа

парка за његово интензивније и свеобухватније коришћење. У едукативном смислу, парк може већ сада да има карактер арборетума (збирке дендрофлоре) а могуће је уз језеро формирати и мањи ботанички врт водених биљака и сл.

3.4. Услови заштите амбијенталних вредности и културних добара

Заштита природних вредности парка, пре свега односи се на обликовање укупног простора од 44,97 ха и његово уједначавање по квалитету, уређености, инфраструктурне опремљености и самог зеленила. Најрањивија је овде стара вегетација напр. храстови су стари близу 180 година. Стара вегетација никаквим другим интервенцијама осим адекватног неговања и чувања не може се надоместити. Исто тако, нарушавање фитоценолошке равнотеже шуме и њених функција, врло брзо умањује свеобухватну вредност. Целина парка треба до 2000. године да се стави под заштиту (програм Завода за заштиту природе) са издвајањем појединачних старих стабала, очуваних ливада и концептом пејзажног уређења аутохтоног подручја, фрушкогорских шума и зеленила уз обалу реке.

Услови заштите објеката односе се како на објекат дворца тако и на господарске објекте и коњушнице у његовој околини. Све интервенције у том смислу треба да су у сагласности са условима Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

Посебну пажњу заслужује и уређење околине и реконструкција наслеђених историјских споменика и украса у обликовању парка: стубови са ликовима, камена ваза и сфинга. Са коришћењем дела ликовних уметности и њиховим смештањем у парк, треба бити врло селективан како при опредељењу коришћења (дрво, камен) тако и у односу на локалитет поставке. Могући локалитети за то су непосредно уз дворац, уз изграђен насип или пак рурална пластика у делу око језера и моста.

С обзиром да је на простору дела парка утврђено постојање вишеслојног археолошког налазишта, неопходно је, као претходну меру заштите, извршити претходно археолошко сондирање терена. Уколико се налаз потврди, утврдиће се услови за предузимање мере техничке заштите и други радови ради обезбеђивања археолошког налаза.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.5. Заштита од елементарних непогода и заштита од ратних дејстава

Целина парка у специјалним условима пружа могућност за окупљање и збрињавање. Вода је доступна из извора и јавних чесми. Планирана је склонишна јединица у Дечијем селу, а копани заклони у парку послужили би заштити у ратним условима.

3.6. Мрежа саобраћајница са основним инвелационим решењем

Приступ парку треба да се омогући аутомобилским, речним и пешачким саобраћајем. Запостављени речни превоз потребно је оживети. Најближа

пешачка веза са левом обалом успостављена је преко Моста "Слободе". Повезивањем "Шетне стазе", обиласком Каменичког парка и продужавањем пешачења кроз Рибњак, заокружује се пешачка кружна тура у дужини 8 - 10 км. У овоме прстену недостаје пешачки део моста на траси порушеног железничког моста (сада траса Булевару цара Лазара). Изградњом Мишелука и центра Сремске Каменице интензивираће се и попречне везе: горњи плато - обала Дунава.

Колски саобраћај предвиђен је у зони спортског парка и завршава се код моста на улазу у пејзажни парк, односно планираног купалишта. Рампа на другом улазу у парк постављена је и на колским прилазима у Рибњаку. За потребе корисника парка предвиђено је 185 нових паркинг места - уз дворац, фудбалско игралиште, спортски парк, Дечије село и ресторан "Акваријум".

Парк је зона пешачких кретања по изграђеним стазама 3,0 - 1,2 м као и по свим ливадским травњацима.

Планом нивелације предвиђена је изградња саобраћајница и објеката на постојећем терену, без већих земљаних радова.

Подужни и попречни нагиби прате нагиб терена и омогућују несметано одвођење атмосферских вода. План нивелације и регулације, са потребним елементима дат је у графичком приказу $P=1:1000$.

Терен се налази на надморској висини од 74,80 м уз обалу Дунава до горњег платоа који је на висини од 136,00 м на јужном делу комплекса.

3.7. Основна мрежа комуналних система и инсталација

3.7.1. Хидротехника

- Уређење обале

За коришћење обале парка, према предлогу уређења и коришћења простора није потребно предузимати неке хидрограђевинске радове у смислу заштите од високих вода Дунава нити ојачања обале за мале и средње воде. За уређење плаже је довољно само доношење мањег слоја песка на постојећу подлогу.

- Снабдевање водом

За снабдевање санитарно исправном водом нових објеката и садржаја плаже, јавних WC-а и чесми, потребно је изградити секундарну водоводну мрежу \varnothing 50 мм која може бити прикључена на водоводну мрежу ресторана "Акваријум" или да се на једном од постојећих шахтова магистралног водовода \varnothing 400 мм прикључи секундарни водоводни крак.

Поред обезбеђења воде преко јавне водоводне мреже треба искористити природне услове подземних вода и санирати запуштене чесме и дуж стрмог дела падине изградити нове чесме.

- Одводњавање

Одвођење отпадних вода, које је сада потпуно неуређено, мора се потпуно решити. Ово се односи на отпадне воде Сремске Каменице, које се на

два места, узводно од парка, уливају у Дунав, отпадне воде Дечијег села и отпадне воде ресторана "Акваријум".

За обезбеђење чисте и незагађене обале, као и чистог и незагађеног терена где се неће изливати отпадне воде септичких јама, потребно је урадити следеће:

- канализациони систем Сремске Каменице држати у функцији у складу са пројектом, урбанистичко-техничким условима, грађевинском и употребном дозволом.

- отпадне воде Дечијег села морају се повезивати на канализацију отпадних вода Сремске Каменице.

Изградњом канализације која ће отпадне воде Дечијег села одводити на канализацију Новог Сада, створиће се услови за одвођење отпадних вода ресторана "Акваријум" као и отпадне воде санитарних чворова плаже и јавних WC-а.

- Одвођење атмосферских вода

Не планира се изградња каналског система атмосферских вода. Атмосферске воде парка ће се и даље прихватати депресијама - јаругама које одводе воде у Дунав. Код предњег дела парка, који се интензивније уређује, атмосферске воде се морају правилном нивелацијом прихватити нижим травнатим теренима или отвореним каналима.

Дуж прилазног пута од уласка у парк из правца Сремске Каменице до ресторана "Акваријум" треба изградити ригол - који ће атмосферску воду одвести ка Школској улици.

3.7.2. Енергетика

Специфична намена простора нема изражене захтеве за снабдевање топлотном и електричном енергијом, тако да се у оквиру регулационог плана предвиђа искључиво расвета пешачке стазе која се протеже кроз централни део парка, и санитарних објеката. У контактном подручју парка и Сремске Каменице, где се налазе стамбени и јавни објекти, планира се повезивање на гасификациону мрежу насеља, а у зависности од пројекције потреба извршиће се реконструкција електричне мреже, која је повезана на трансформаторску станицу у Дечијем селу.

3.8. План парцелације

План парцелације у графичком приказу садржи приказ постојећих парцела и аналитичко геодетске елементе и елементе за обележавање грађевинских парцела. Планом парцелације разграничене су јавне површине од површина друге намене.

3.9. Динамика реализације регулационог плана

Урбанистичко решење парка конципирано је тако да се омогућава његова фазна реализација, као и избор редоследа спровођења у деловима око Дворца, спортског центра и парка, Дечијег села и купалишта. Хитне су санације парка у средишњем делу, успостављањем неопходних услова опреме (стазе, клупе) и објеката (чесме и санитарни чворови). Заштита и обнова вегетације такође је део реализације прве етапе.

Уређење и озелењавање простора у зони моста, језера и видиковца изнад тунела следи у другој фази, након санације подручја око Моста "Слободе".

4. УСЛОВИ ЗА РАЦИОНАЛНО КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

Овим регулационим планом стварају се просторно-плански услови за уређење Каменичког парка чиме се побољшава квалитет његовог коришћења уз минимално проширење садржаја. Реализација планираног решења не захтева инфраструктурно опремање (осим минималних водоводних инсталација за потребе плаже), а највећи део интервенција на постојећим објектима односи се на адаптације и утврђивање такве намене коришћења које ће, уз задовољавање захтева заштите, омогућити њихово ефикасније и рационалније коришћење. Променом намене и адаптацијом постојећих објеката створиће се услови да се неки од њих (Дворац) користе за пословне делатности, што ће уз још неке комерцијалне активности које су предвиђене у оквиру парка (угоститељство, мини голф) омогућити да се део остварених прихода издвоји и користи за потребе одржавања Каменичког парка.

Основна намена простора, његова специфичност и карактер већине постојећих објеката, ограничили су могућност ширих интервенција па је самим тим и искључена могућност економског вредновања различитих варијанти коришћења простора.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИВОЂЕЊЕ ПРОСТОРА ПЛАНИРАНОЈ НАМЕНИ

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

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

- | | |
|---|---------|
| - Шири диспозиција парка и степен уређености парка | 1: 5000 |
| - Геодетска карта са границама регулационог плана (постојеће стање) | 1: 1000 |
| - Постојеће стање зеленила | 1: 1000 |
| - План организације простора | 1: 5000 |
| - План намене и режими коришћења површина и објеката | 1: 1000 |
| - Нивелациони и регулациони план са саобраћајним решењем и план парцелације | 1: 1000 |
| - План мреже и објекти инфраструктуре | 1: 1000 |
| - План уређења парка | 1: 1000 |

Графички прикази елабората Регулационог плана Каменичког парка у Новом Саду израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини Града, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине, Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог регулационог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план зоне рекреације Каменички парк - Рибњак ("Службени

лист Града Новог Сада", број 10/82) у делу подручја за које се доноси овај регулациони план.

Овај регулациони план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА

Број: 35-90/96-І-9

27. фебруар 1998. године

НОВИ САД

Председник

Др Стеван Врбашки, с.р.