

158

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/99 и 1/2000), Скупштина Града Новог Сада на XL седници 27. јуна 2000. године, доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН КАМЕНИЧКЕ АДЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Регулационим планом Каменичке аде у Новом Саду (у даљем тексту: регулациони план) обухваћено је подручје које је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године намењено туристичко-спортским и рекреативним површинама.

Речно острво, насуто сталним радом тока Дунава, регулисањем пловидбеног пута и његовим одржавањем у овом веку нашло се на левој, новосадској обали. Каменичка ада по величини спада у највећа острва на току Дунава кроз територију новосадске општине, а по положају је саставни део грађевинског рејона града Новог Сада.

Каменичка ада својом величином од 175 ха обухвата 1,58% укупне површине грађевинског рејона града. Истовремено, квантум шумског зеленила од 100 ха учествује са 21% у укупном расположивом заштитном шумском зеленилу грађевинског подручја Новог Сада.

Значај Каменичке аде као шумског рекреативно-спортског и туристичког подручја постајао је све већи за град упоредо са спуштањем стамбених зона на југ - на обале Дунава (изградња стамбених насеља на Лиманима) и планирањем интензивније изградње у западном подручју града - на Телепу, а посебно формирањем зона колективне стамбене изградње на Бистрици.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ РЕГУЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ

Подручје обухваћено регулационим планом налази се у КО Нови Сад II и КО Ветерник унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка на осовини круне насипа и на линији која раздваја КО Нови Сад II и КО Ветерник. Идући ка истоку на подручју КО Нови Сад II граница се поклапа са осовином круне насипа парцеле број 7847/3, 7847/7 и 7847/6 до пресека са међом парцела број 7847/6 и 7847/1, затим се ломи ка југу по источној међи парцела број 7847/6, 7384/3, 7385/3 и 7852/3, па се ломи ка западу по јужној међи парцела број 7852/3, 7852/5 и 7852/2 до осовине канала парцела број 7390/1 и 7390/2. Даље се граница ломи ка југоистоку по осовини тог канала до улива у Дунав парцела број 7856/4. Идући у правцу запада граница се поклапа са левом обалом Дунава парцеле број 7856/4 и 7856/5. Затим прелази на подручје КО Ветерник и иде левом обалом Дунава број парцеле 4268 до међе парцела број 2990/3 и 2990/2, 2988/2 и 2988/3, 4284/2 и 4284/3 и у том правцу долази до осовине насипа број парцеле 4280, затим се ломи ка истоку по осовини насипа парцела број 4280 до тачке на граници КО Ветерник и КО Нови Сад II која је утврђена као почетна тачка описа границе подручја за које се доноси регулациони план.

3. КОНЦЕПЦИЈА РЕШЕЊА

Делимична пренамена постојеће шуме у шума-парк без значајнијег смањења укупног постојећег квантума зеленила и уз знатније увођење туристичко-спортско-рекреативно-забавних садржаја, нарочито у источном делу аде представља основни принцип у организацији простора Каменичке аде. Изградња садржаја комерцијално-пословног центра, комплекса хотела, марине и сл. уз постојећу и планирану саобраћајницу условљена је и насипањем (путем касета) средишњег дела аде, а самим тим и променом карактера и начина озелењавања овог простора (изградња планираних садржаја у шума-парку са дуговечним врстама стабала). Делимично насипање терена условљава се ради заштите од високих вода Дунава тако да се предвиђени садржаји не користе само сезонски већ да буду приступачни будућим корисницима преко целе године.

Западни део аде задржаће постојећу нивелацију, а самим тим и карактер постојеће вегетације и планира се претежно за потребе пасивне рекреације.

Веслачка стаза планира се као затворени акваторијум са могућношћу контролисања нивоа воде у њему. Обале овог вештачког воденог полигона прилагођене су планираним садржајима који на њега излазе.

Градско купалиште лоцирано је на једино могуће место, између насипа и веслачке стазе, док се комерцијална купалишта планирају на Дунаву у западном делу аде и у оквиру веслачке стазе.

Потреба да се простор Каменичке аде користи преко целе године или у што дужем периоду налаже и планирање што разноврснијих садржаја (који недостају граду а неће се негативно одразити на потребан и најадекватнији начин коришћења саме аде) са задовољавајућим капацитетима за већи број посетилаца (30000 - 50000). Из тих разлога је повећана изградња појединих простора, а самим тим и коефицијент искоришћења земљишта. Објекти се претежно планирају спратности П+Пот., док су у зони комерцијалног центра П+1+Пот.

Главна туристичка марина планира се уз постојећи канал Шодрош и за њену реализацију неопходно је знатније обликовање (ископавање) обале како аде, тако и Рибарског острва.

Постојећа конфигурација терена, западног дела аде уз одбрамбени насип, траса постојеће саобраћајнице, а самим тим и најближа веза са другим деловима града, непостојање знатнијег зеленог фонда (већа могућност прилагођавања простора планираним садржајима) - опредељују резервисање овог простора за изградњу специфичних рекреативно-забавних целина које град до сада нема (ауто-биоскоп и луна-парк).

Најкраћим саобраћајним повезивањем постојећег пута на ади и пута за Рибарско острво (преко канала Шодрош - насип који раздваја веслачку стазу и марину) Каменичка ада ће се уклопити у постојеће ткиво града.

Планирањем већег броја разноврсних, претежно комерцијално-пословно-туристичких садржаја и аутоматским прикључењем знатног броја посетилаца на простор аде условљава се планирање ширег и разноврснијег саобраћајног асортимана превоза како до саме аде, тако и по ади.

Питање карактера изградње, величине и изгледа планираних објеката од изузетног је значаја за укупан амбијент Каменичке аде. Регулационим планом пре-

цизно се утврђују услови за изградњу, са свим елементима за просторно-архитектонску артикулацију и уклапање објеката у шумско-парковску средину, водећи рачуна о визурама са Дунава и из Сремске Каменице. Спратност објеката не сме да пређе висину од П+1+Пот. Такође ће за изградњу бити значајно третирање приземља објеката имајући у виду плављење Каменичке аде, па ће се за објекте са сталном функцијом морати обезбедити услови заштите од високих вода Дунава.

4. УСЛОВИ И ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА

4.1. Препарцелација и режим коришћења простора

На графичком приказу "План јавних површина са правилима парцелације" (лист број 5) у Р 1:2500 дефинисане су површине и парцеле за јавно коришћење које обухватају:

"А" Јавне површине:

- саобраћајне површине (33)
- јавни паркинзи (27,28,29,30,31)
- одбрамбени насип (34)
- парк-сквер I (6)
- парк-сквер II (7)
- шума-парк-рекреација (16)
- заштитно зеленило (26).

"Б" Површине за јавно коришћење:

- веслачка стаза (32)
- водени простор марине.

Подручје обухваћено овим регулационим планом налази се делом у КО Нови Сад II, а делом у КО Ветерник.

План парцелације предвиђа да се од постојећих парцела и њихових делова формирају потпуне грађевинске парцеле на којима ће се градити објекти различитих садржаја. Новоформиране парцеле су дефинисане координатама тачака и оне су приказане на графичком приказу "План јавних површина са правилима парцелације" у Р 1:2500.

Приликом израде деобног нацрта за дато подручје потребно је издвојити јавне (саобраћајне) површине од површина предвиђених за друге намене.

Саобраћајнице су дефинисане координатама осовинских тачака и оне су приказане на графичком приказу "План јавних површина са правилима парцелације" у Р 1:2500, као и ширине регулација, полупречници кривина и сви остали елементи који су неопходни за израду деобног нацрта.

ГРАДСКА МАРИНА (1)

Локација марине условљава се положајем постојећег канала Шодрош који раздваја Каменичку аду и Рибарско острво и представља водену везу (при вишем и средњем водостају) Дунава и Дунавца (будуће веслачке стазе). Узводно и низводно од планиране марине на Дунаву не постоји боља локација за планирање овог, пре свега туристичког објекта.

Изградња планираних садржаја марине условљена је значајним грађевинским радовима на ископавању - насипању и посебним радовима на специфичном обликовању обала марине које треба да буду приступачне без обзира на могуће велике осцилације нивоа Дунава (период март - октобар, када би се марина и користила). Лоцирање марине у знатно проширени канал Шодрош (на простору Каменичке аде), који је у директној воденој вези са Дунавом али ван матице Дунава (мирна водена површина између Рибарског острва и Каменичке аде), у ствари представља и просторно повезивање ова два најзначајнија туристичко-рекреативна дела града (изградњом насипа са пропустом између веслачке стазе и марине).

Површина комплекса марине износи 5,1 ха. Површина водног огледала износи 4,4 ха. Намена комплекса је туризам, спорт и рекреација. Максималан степен искоришћења комплекса је 20%, а коефицијент изграђености простора 0,23. Спратност планираних објеката је П+Пот. (управни објекат П+1+Пот). Од укупног простора за поплочане површине (паркинзи, манипулативни плато, пешачке површине) намењено је 40% површине. Преостали простор намењен је за зеленило, што износи 40%. Предуслов за реализацију садржаја марине је изградња кејског зида на коти од 74 м н.в. и повезивање са постојећом обалоутврдом која штити део обале Каменичке аде. Денивелацију терена од коте комплекса 79 м н.в. до нивелете кејског зида на коти од 74 м н.в. премостити изградњом шкарпе са три паралелне стазе и прилазима по којима ће се нивелисати положај понтона у зависности од водостаја Дунава.

Грађевинска линија планираних објеката је увучена од 10 до 20 м од регулација ободних саобраћајница (према графичком приказу).

У оквиру дефинисане зоне изградње, у зависности од намене објеката, односно планираних садржаја, објекти се могу планирати као слободностојећи (хангари, радионице и сл.) или објекти у смакнутим низовима (остали објекти).

На простору водног огледала марине (простори са стране аде и Рибарског острва) планира се постављање понтона у оквиру којих се може обезбедити 400 комерцијалних привеза плус 90 привеза у случају коришћења и бочних страна понтона, и 40 привеза посебне намене (клубови и сл.). Укупно 530 привеза.

Управни објекат марине планиран је спратности П+1+Пот. и лоциран је у југозападном делу комплекса марине. У оквиру овог објекта планирају се садржаји који су намењени гостима марине: клупске просторије, царинарница, санитарне просторије и сл.

С обзиром на превасходну намену марине - туризам, неопходно је планирати и значајнији туристичко-информациони центар за овај део приобаља Дунава. Овај објекат је неопходно лоцирати тако да буде приступачан и са простора марине и са простора Каменичке аде.

Од других објеката планира се изградња два хангара за чување пловила у зимском периоду, објекта сервиса - радионица за поправку пловила, супермаркета са специјализованим продавницама и угоститељског објекта. Сви наведени објекти су спратности П+Пот. За потребе стационарног саобраћаја у комплексу марине планирају се два паркинга. Поплочане површине (плато, пешачке комуникације, манипулативни плато), поред своје основне намене, намењене су и за одлагање пловила у зимском периоду.

Комплекс марине оградити прозирном оградом максималне висине 1,8m.

Услов за реализацију је и доношење урбанистичког пројекта за целину марине (обухватити простор марине и на Каменичкој ади и на Рибарском острву).

КОМЕРЦИЈАЛНО - ПОСЛОВНИ ЦЕНТРИ

Остали могући садржаји који ће се изградити у простору морају бити у складу са одређењима у вези са основном наменом Каменичке аде као градског и регионалног рекреативно-спортског и туристичког центра и значајног еколошког ресурса. То значи да морају бити комплементарни основним наменама по карактеру својих функција а суплементарни по капацитету у простору Каменичке аде. У такве садржаје спада и простор за комерцијално-пословне намене.

Имајући у виду превасходни карактер Каменичке аде, комерцијално-пословни простор мора бити ограничен на оне делатности које испуњавају следеће услове:

- не изазивају никакво загађење ваздуха, воде и земљишта и не стварају буку,
- не захтевају концентрацију робе и сировина и
- обезбеђују малу саобраћајну фреквенцију за своје пословање.

Такви садржаји, који су комплементарни спортско-рекреативним и туристичко-угоститељским делатностима у оквиру Каменичке аде, града и ширег региона, могу бити у домену пословања, производа и услуга, као што су: туристичке агенције, финансијске делатности везане за развој туризма и угоститељства, производња, склапање и продаја финије наутичке опреме, услуге на текућем одржавању спортских јахти и чамаца итд. У комплементарне садржаје основној намени у коришћењу овог простора спадају, по природи ствари и објекти управе.

КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР "Б" (2)

Површина комерцијално-пословног центра "Б" износи 1,92 ha. Намена простора су централни садржаји. Максималан степен искоришћења простора је 30%, а коефицијент изграђености простора 0,78. Спратност планираних објеката је П+1+Пот. и П+Пот. Поплочани простор - пешачке комуникације, пјачете и др. су максимално 30%. Простор намењен за декоративно зеленило је минимум 30%.

У оквиру планиране зоне изградње условљава се изградња објеката у низу, могући су прекиди низа само у правцу пешачких комуникација. Грађевинска линија објеката увучена је 10 m од планираних регулација јавних површина. Кота пода приземља планираних објеката условљава се на 79,80 m н.в. Од садржаја планира се изградња објеката намењених: специјализованим продавницама (спорт, туризам, наутика и сл.), угоститељству, административним садржајима у функцији основне намене аде и туристичко-информативном центру. Поплочавање планираних слободних површина извести применом високо-квалитетних грађевинских материјала.

Ограђивање комплекса комерцијално-пословног центра није планирано. Услов за реализацију је израда идејног архитектонског пројекта за цео комплекс, што би омогућило фазну реализацију - изградњу.

КОМЕРЦИЈАЛНО-ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР "А" (3)

Површина комерцијално-пословног центра "А" износи 4,5 ha. Намена простора су централни садржаји. Максималан степен искоришћења простора је 30%, а коефицијент изграђености простора 0,84. Спратност планираних објеката је П+1+Пот. и П+Пот. Поплочани простор - пешачке комуникације, пјачете, летње баште и др. су максимално 30%. Простор намењен за декоративно зеленило је минимум 30%.

У оквиру планиране зоне изградње условљава се изградња објеката у низу, могући су прекиди низа само у примарним пешачким комуникацијама. Грађевинска линија објеката увучена је 10 m од планираних регулација јавних површина. Кота пода приземља планираних објеката условљава се на 79,80 m н.в. Од садржаја планира се изградња објеката намењених за хотел (150 лежаја), банку, мењачницу, пошту, казино, специјализоване продавнице, дисконте (роба основне намене простора), угоститељство, галерије, биоскоп и сл.

Поплочавање планираних слободних површина извести применом висококвалитетних грађевинских материјала.

Ограђивање комплекса се не планира.

Услов за реализацију је израда идејног архитектонског пројекта за цео комплекс, што ће омогућити фазну реализацију - изградњу.

КОМПЛЕКС МОТЕЛА СА БУНГАЛОВИМА (4)

У складу са основном наменом Каменичке аде - спорт, туризам, рекреација, неопходно је на најадекватнијем простору аде обезбедити неке смештајне капацитете одређене категорије. Капацитети хотела са бунгаловима омогућавају смештај транзитних туриста (посетилаца марине), спортиста (веслачка стаза), пословних партнера (комерцијално-пословни центри) и других посетилаца саме аде. На источном простору аде уз главну прилазну саобраћајницу, а између наведених садржаја (марина веслачка стаза, комерцијално-пословни центри), могућа је изградња мањег комплекса хотела са бунгаловима.

Површина комплекса износи 1,6 ha. Намена простора је туризам и угоститељство. Максималан планирани степен искоришћења комплекса је 20%, а коефицијент изграђености 0,36. Планирана спратност објеката је П+Пот.

Од укупне површине комплекса поплочане површине (пешачке комуникације и саобраћајне површине) могу да износе максимум 10%. Минимум 70% комплекса намењено је за зеленило.

Објекат хотела (П+Пот) планира се у северном делу комплекса. У склопу објекта планирају се: ресторан, простор за управу, рецепција, друштвене просторије и други пратећи садржаји. У оквиру поткровне етажне обезбедити и одређене смештајне капацитете.

Два паралелна и смакнута низа бунгалова (2 x 15 бунгалова) лоцирана су бочно од објекта хотела. Бунгалови се планирају као појединачни или у низу. Спратност бунгалова је П+Пот. Габарит бунгалова је максимум 30 m² бруто. У оквиру комплекса обезбедити одређен број паркинг-места за кориснике овог смештаја.

Планира се да се комплекс хотела са бунгаловима огради живом оградом.

КОМЕРЦИЈАЛНА ПЛАЖА I (5)

С обзиром на велике могућности које пружа водена површина веслачке стазе у смислу лоцирања атрактивних и потребних садржаја везаних за воду, за потребе корисника источног дела аде (пре свега, транзитних туриста) непосредно уз комплекс хотела са бунгаловима, планира се једно мање комерцијално купалиште.

Површина комплекса је 3 ха. Намена је рекреација (лети купалиште, а зими, кад је веслачка стаза залеђена, клизање и активности на леду). Максимална изграђеност парцеле је 20%. Спратност планираних објеката је П. Коефицијент изграђености је 0,2. Поплочани простори комплекса су максимум 5%. Пешчани партер плаже је минимум 30%. Травни партер и зеленило купалишта је минимум 45%.

Грађевинска линија зоне изградње планираних објеката увучена је 10 м од регулације јавне површине, односно ограде комплекса. Од садржаја планира се изградња пријемног објекта паралелно са обалом веслачке стазе. У оквиру објекта планирају се садржаји угоститељства, управне пратеће просторије и пролазне кабине са касетама за одлагање гардеробе.

Условљава се јасно издвајање простора на пешчани партер са већим нагибом према обали веслачке стазе и тарвни партер са високом вегетацијом - партер полузасене.

Планира се да се комплекс огради прозрочном оградом максималне висине 1,8 м.

ПАРК - СКВЕР I (6)

У средишном простору источног дела аде, између марине, комплекса бунгалова и комерцијално-пословног центра, планира се једна мања специфична парковска површина.

Површина парк - сквера је 1,5 ха. Намена простора је парковска површина. Максималан планирани степен искоришћења простора је 2,5%, а коефицијент искоришћења 0,025. Планирана спратност објекта је П. Поплочане површине су максимум 5% од укупног простора. Простор намењен за зеленило је 92,5%. Грађевинска линија планираног објекта поклапа се са регулационом линијом саобраћајнице.

Од објеката планира се изградња приземног пословног објекта - угоститељске намене (посластичарница). Испред објекта према парковској површини планира се попличана површина - летња башта.

Пешачке површине и проширења за одмор и игру деце извести од висококвалитетног грађевинског материјала за партерна уређења. Парк - сквер пројектовати као пејзажни парк са врстама подунавског ареала. Ограђивање овог простора се не планира.

ПАРК - СКВЕР II (7)

Између тениског центра, комплекса хотела са рекреативним теренима и комерцијално-пословног центра планира се подизање још једне мање парковске површине.

Површина парка износи 1,22 ха. Намена простора је парковска површина. Планирани степен искоришћења простора је 5%, а коефицијент искоришћења 0,05. Спратност планираног објекта је П. Поплочане

површине су 5% од укупне површине простора. Слободне површине намењене зеленилу су 90%. Грађевинска линија планираног објекта поклапа се са регулационом линијом саобраћајнице.

У оквиру парковске површине планира се изградња приземног пословног објекта - угоститељске намене (специјализовани рибљи ресторан).

Пешачке површине извести од висококвалитетног грађевинског материјала. Парк - сквер планира се као пејзажни парк са врстама подунавског ареала. Ограђивање овог простора се не планира.

ТЕНИСКИ ЦЕНТАР (8)

Тениски центар као један неизоставан садржај на Каменичкој ади, планира се у средишњем простору аде уз комерцијално купалиште у делу аде намењеном за спорт и рекреацију (пасивну и активну рекреацију). Недостатак оваквих специфичних спортско-рекреативно - комерцијалних простора је у граду евидентан (немогућност реализације због потребног рушења постојећих објеката) и то је један од разлога да се на простору аде, а у складу са основном наменом простора, планира овакав један садржај.

Површина комплекса намењеног за изградњу тениског центра износи 1,5 ха. Основна намена овог простора је спорт и рекреација. Максималан степен искоришћења простора је 10%, а коефицијент изграђености 0,12. Спратност планираних објеката је високо приземље и П+Пот. Максимална изграђеност под отвореним теренима (тениским теренима) је 60% од комплекса центра. За подизање зеленила је намењено минимално 30% комплекса.

Грађевинска линија објекта (зоне изградње) и отворених тениских терена увучена је 10 м од регулационе линије јавних површина (ограда се поклапа са регулацијама).

У склопу тениског центра планира се изградња мање спортске хале (капацитета 1000 посетилаца) у функцији планиране намене (тенис) а са могућношћу коришћења и у друге спортско-рекреативне сврхе (припреме спортиста и сл.). Уз спортску халу планира се и изградња управног објекта са клупским просторијама и пратећим садржајима (свлачионице, гардеробе, ресторан и сл.).

Комплекс тениског центра, поред наведених објеката, чини и десет отворених тениских терена. Терени се планирају у два паралелна низа са пешачком комуникацијом поред. Свака целина је засебно ограђена. Главни тениски терен са монтажним трибинама планира се уз објекат спортске хале. Као подлогу за подизање тениских терена планирати траву или специјални састав шљаке.

Простор тениског центра (између тениских терена и ограде) озеленити заштитним зеленилом применом високих лишћара декоративних форми.

Око тениског центра планира се изградња прозрочне ограде максималне висине 1,8 м.

КОМПЛЕКС ХОТЕЛА СА РЕКРЕАТИВНИМ ТЕРЕНИМА (9)

Потреба да се Каменичка ада користи преко целе године и да се за очекивани број посетилаца (30.000 -

50.000) обезбеде сви максимални услови које овакав репрезентативан простор треба да има (с посебним акцентом на разноликост смештајних капацитета) у средишњем простору аде између комерцијално-пословног центра "А", комплекса отворених базена, отвореног тениског центра и обале Дунава планиран је комплекс хотела са рекреативним теренима.

Површина комплекса намењеног за изградњу мањих хотела са отвореним рекреативним теренима - тенис - базени за купање износи 4,92 ха. Основна намена простора туризам - угоститељство.

Максималан степен искоришћења простора (под објектима) је 17%. Максималан степен искоришћења простора (под отвореним теренима) је 20%. Планиран коефицијент изграђености простора је 0,36. Поплочани простори (паркинзи и пешачке комуникације) су макс. 10% од површине комплекса. За подизање зеленила је намењено минимум 53% простора. Спратност планираних објеката је П+1+Пот; П+Пот.

Грађевинска линија зоне изградње планираних објеката увучена је 10 м од регулације главне саобраћајнице Каменичке аде и околних ободних саобраћајница.

Од садржаја у зони изградње планира се изградња специјализованих туристичко-угоститељско-хотелских објеката мањих смештајних капацитета али високе категорије. Планирана је изградња слободностојећих објеката посебних архитектонских карактеристика (архитектуру и обликовање објеката подредити традиционалним вредностима градитељства приобаља подунавског региона). Кота пода приземља планираних објеката условљава се на 79,80 м н.в. Пратећи садржаји уз хотелске капацитете су отворени базени, тенис терени и партерно уређење за сваку целину посебно.

Од отворених спортско рекреативних терена (у функцији комплекса хотела) планирана је изградња једног рукометног игралишта са трибинама за гледаоце и три кошаркашка терена.

Поплочавање планираних слободних површина извести применом високо-квалитетних грађевинских материјала. Ограђивање комплекса хотела са рекреативним теренима није планирано.

Услов за реализацију је израда идејног архитектонског пројекта за цео комплекс, што би омогућило фазну реализацију - изградњу.

КОМПЛЕКС КАМПИГ - КАРАВАН КЛУБА (10)

У северном делу аде између тениског центра и ауто-кампа резервише се простор за изградњу посебног рекреативног центра - ауто-кампа клуба. Уместо класичног викенд - насеља (викенд - куће и сл.) на простору кампинг - караван клуба планира се постављање ауто-кампа приколица, које ће се користити искључиво у рекреативне сврхе (коришћење ауто-кампа приколица преко целе године). Простор који се намењује за подизање кампинг - караван клуба износи 1,78 ха. Основна намена простора је пасивна рекреација. Максимална искоришћеност простора је 5%, а коефицијент изграђености простора 0,1. Максимална спратност планираног објекта је П+Пот. Простор намењен за попличане површине (платои, прилази, колско-пешачке комуникације) је максимум 5% од површине комплекса. Сав остали простор комплекса у оквиру којег ће се размести ауто-кампа приколице планира се да буде

озелењен и то искључиво аутохтоним високолишћарима, што значи да ће 90% комплекса бити под зеленилом.

Од садржаја у средишњем делу простора планира се изградња објекта спратности П+Пот. у оквиру којег ће се сместити простори управе, клупске просторије, санитарни чворови, угоститељство и други садржаји неопходни за функционисање оваквог специфичног рекреативног центра. У оквиру комплекса са источне и западне стране од средишње колско-пешачке комуникације планирају се две зоне за постављање ауто-кампа приколица. За сваку приколицу планира се максималан простор од 100 м².

Планира се да се комплекс кампинг-караван клуба огради прозрочном оградом максималне висине 1,8 м.

КОМПЛЕКС ОТВОРЕНИХ БАЗЕНА (11)

Евидентна чињеница да је град дефицитан отвореним базенима и да су на простору Каменичке аде (неизграђено - грађевинско земљиште) идеални услови за планирање једног атрактивног и преко потребног комерцијално-спортско-рекреативног центра утицала је да се између комплекса хотела и ауто-кампа непосредно уз Дунав резервише простор за изградњу комплекса отворених базена.

Површина простора намењеног за изградњу комплекса отворених базена износи 2,1 ха. Намена простора је рекреација и спорт. Максимална искоришћеност простора под објектима је 10%. Максимална искоришћеност простора под отвореним базенима је 20%. Коефицијент изграђености простора је 0,2. Максимална спратност планираних објеката је П+Пот. Од укупне површине комплекса 10% простора се намењује за попличане површине и платое, а 60% комплекса планира се за подизање зеленила (травни партер и партер засене).

Грађевинска линија објеката повучена је 10 м од регулације главне саобраћајнице Каменичке аде.

У оквиру зоне изградње планира се изградња објеката у низу спратности П+Пот. основне намене у функцији комплекса (свлачионице, гардеробе, управа, техничке просторије, угоститељство, специјализоване продавнице и сл.). Средишњи део комплекса планира се за изградњу два отворена олимпијска базена са монтажним трибинама за посетиоце, базен са скакаоницом и базен за децу.

Попличане површине, платое и пешачке стазе пројектовати од висококвалитетног грађевинског материјала.

Комплекс озеленити применом концепта пејзажног озелењавања уз већу заступљеност травних површина.

Планира се да се простор отворених базена огради прозрочном оградом максималне висине 1,8 м.

АУТО-КАМП (12)

Анализом структуре моторизованих туриста (који се или краће задржавају у граду или су у транзиту) и сагледавањем постојећег капацитета јединог ауто-кампа у граду на Рибарском острву, дошло се до закључка да је на простору Каменичке аде неопходно планирати аутокампа са свим просторним целинама које ће у потпуности задовољити потребе посетилаца саме аде, града и ширег подручја. Простор ауто-кампа планира се

из четири јасно диференциране потцелине које су међусобно повезане средишном колско-пешачком комуникацијом. Од просторних целина издвајају се:

1. улазни део са угоститељско-продајно-информативним садржајима и низом бунгалова,
2. простор за ауто-камп приколице транзитних туриста,
3. простор за шаторе и
4. стационар за ауто-камп приколице.

Површина ауто-кампа износи 6,2 ха. Намена простора је туризам-угоститељство. Максимална искоришћеност простора је 12%. Планирана спратност објеката је П, П+Пот. Коефицијент изграђености простора је 0,2. Колско-пешачке површине, плато и сл. су максимално 18% од укупне површине. Од укупне површине ауто-кампа 70% простора намењује се за зеленило и то у оквиру потцелине 1-30%, потцелине 2-20% и потцелине 3-20%. Грађевинска линија објеката улазног дела (угоститељство, продавнице, рецепције и сл.) увучена је 10 м од регулације главне саобраћајнице Каменичке аде.

Од садржаја у оквиру потцелине 1 (улазни део) планира се изградња објеката у низу спратности П+Пот. и то: управни део, рецепција, угоститељски део, пословни простори за снабдевање, заједничке просторије и сл. На простору иза улазног дела, а у оквиру потцелине 1, планира се изградња два смакнута низа бунгалова, укупно 18 објеката спратности П+Пот.

Потцелину 2 чине два симетрична простора за стационирање ауто-кампа приколица транзитних туриста. Капацитет простора је 200 приколица. У средишном простору планирају се два приземна објекта санитарног чвора са пратећим просторијама. Свако место за ауто-камп приколицу планира се да има тврди прилаз и електричну енергију. Високом вегетацијом простор ауто-камп приколица озеленити у растеру самих паркинг ауто-камп приколица.

Потцелина 3 планира се као два озелењена простора са изразитим травним партером за постављање шатора. У средишном простору такође се планирају два приземна објекта санитарног чвора са пратећим простором.

Потцелина 4 планира се за чување ауто-камп приколица преко целе године. Цео простор планира се да се уреди као паркинг где ће се под одређеним условима чувати приколице.

Планира се да се простор ауто-кампа огради прозачном оградом максималне висине 1,8 м.

КОМПЛЕКС УПРАВЕ АДЕ (13)

У средишном делу аде, између простора намењеног за рекреацију и ауто-кампа, планира се изградња комплекса управе аде као једног неопходног садржаја за целу рекреативну зону Каменичке аде.

Површина комплекса управе аде износи 1,7 ха. Намена простора су централне функције. Максимална искоришћеност простора је 25%, а коефицијент изграђености простора 0,3. Спратност планираних објеката је П, П+Пот. Поплочане површине, колско-пешачке комуникације и манипулативни простори су максимално 20% од површине комплекса. Од укупне површине комплекса 55% простора намењује се за зеленило. Грађевинска линија планираних објеката увучена је 10 м од регулација јавних површина.

Од садржаја у јужном делу комплекса у оквиру зоне изградње планира се изградња управног објекта спратности П+Пот. У оквиру објекта планирају се: административни простор управе, амбуланта, простор за полицију, ресторан и клупске просторије. У северном делу комплекса планира се изградња два приземна објекта за радионице, магацине, сервисе и гараже.

Планира се да се простор управе Каменичке аде огради прозачном оградом максималне висине 1,8 м.

КОМПЛЕКС РЕКРЕАТИВНОГ ЦЕНТРА (14)

У непосредној близини зоне рекреације, шума-парка, односно као саставни део наведеног централног простора Каменичке аде планира се изградња комплекса рекреативног центра. Основна функција комплекса огледа се у задовољавању потреба целе рекреативне зоне (издавање реквизита, клупске просторије и сл.).

Површина комплекса рекреативног центра износи 0,83 ха. Намена простора је рекреација. Искоришћеност простора је максимално 20%, а коефицијент изграђености простора 0,34. Спратност планираних објеката је П+Пот. Од укупне површине комплекса 10% простора се намењује за пешачке комуникације и платое, а 70% комплекса за подизање зеленила. Грађевинска линија планираних објеката увучена је 10 м од регулационе линије главне саобраћајнице Каменичке аде.

Од садржаја планира се изградња два објекта, спратности П+Пот, следеће намене: управа, клупске просторије, угоститељство, свлачионице, издавање реквизита, специјализоване просторије.

Планира се да се комплекс рекреативног центра огради подизањем живе ограде око целог комплекса.

КОМЕРЦИЈАЛНО КУПАЛИШТЕ II (15)

Средишни део обале Каменичке аде са својим залеђем до регулације главне саобраћајнице планира се за изградњу комерцијалног купалишта (овај простор се и сада користи као неуређено купалиште - "дивља" плажа).

Површина простора који се намењује за изградњу комерцијалног купалишта износи 4,0 ха. Дужина обале - пешчаног партера је 670 м. Намена простора је рекреација. Максимална искоришћеност простора је 5%, а коефицијент изграђености простора 0,07. Планирана спратност објекта је П+Пот. Од укупне површине комплекса 5% простора намењује се за пешачке комуникације и платое за одмор и сунчање, 40% укупне површине за подизање пешчаног партера као главног купалишног простора, а 50% простора за подизање травног партера, односно партера ползузасене. Травни партер планира се у вишем делу купалишта, простор између обалоутврде и регулационе линије главне саобраћајнице, а пешчани партер између обалоутврде и обале Дунава. Грађевинска линија планираног објекта поклапа се са регулационом линијом главне саобраћајнице.

У оквиру комплекса планира се изградња једног вишенаменског објекта на улазном делу у купалиште. У оквиру овог објекта, који је спратности П+Пот., планирају се следећи садржаји: улазни простор у купалиште, управа, издавање реквизита, свлачионице, ресторан, санитарни чворови и сл.

Планира се да се простор комерцијалног комплекса огради прозачном оградом максималне висине 1,8 м.

ШУМА - ПАРК - РЕКРЕАЦИЈА (16)

Поред свих других могућих адекватних функција, Каменичка ада планираним садржајима мора да постане и једна од главних рекреативних зона града. Организовану рекреацију спровести у оквиру планираних спортско-рекреативних садржаја аде (у оквиру спортског центра, тениског центра, веслачког клуба, једриличарског клуба, ронилачког клуба, марине, отворених спортских терена и др.), а за потребе спортске рекреације (пешачење, излети, купање, мање спортске активности, трчање, риболов и сл) резервисана је знатна површина како приобаља Дунава, тако и самог средишног простора.

Укупна површина која се намењује за рекреацију у источном делу износи 35 ха. Од садржаја у оквиру овог простора планира се изградња мањег језера које је са два канала повезано са веслачком стазом. Језеро и канали намењују се за водени полигон у оквиру којег ће се издавати чамци за веслање и сл. Трим-стазе, крос-стазе и стазе за шетњу саставни су део овог подручја. У оквиру ових комуникација планирају се мања проширења са салетнама и одмориштима.

У оквиру овог простора не планира се изградња објеката.

КОМПЛЕКС СОЈЕНИЦА - СПЛАВОВИ НА ВОДИ (17)

Источни део приобаља Каменичке аде (простор између прилазног пута и обале) намењује се за изградњу специјализованог, искључиво угоститељског центра. Угоститељски центар планира се из две потцелине. Једну потцелину представљају посебно архитектонски обликовани објекти на копну - сојенице, а другу сплавови - ресторани на води.

Површина комплекса која се намењује за изградњу сојеница износи 43 ха. Намена простора су туризам и угоститељство. Максимална искоришћеност простора је 20%, а коефицијент изграђености простора 0,2. Максимална спратност сојеница је П+Пот. Кота пода приземља сојеница издигнута је за 1,5 m од нивелете терена. Од укупног простора 10% површине планира се за пешачке површине - летње баште и сл. Простор који се намењује за зеленило износи 70% комплекса. Дужина обале која се планира за постављање сплавова - ресторана на води је 270 m. Грађевинска линија зоне изградње објекта сојеница повучена је 10 m од регулационе линије главне саобраћајнице. Ограђивање комплекса се не планира. У оквиру зоне изградње планирају се три смакнута низа објекта сојеница.

Услов за изградњу је израда идејног пројекта за цео комплекс. Становање у оквиру комплекса се не планира (никакав облик викенд - насеља се не планира).

КОМПЛЕКС ЈЕДРИЛИЧАРСКОГ КЛУБА (18)

Традиција водених спортова у Новом Саду и чињеница да се активности на води све чешће завршавају активним бављењем као спортском граном, нарочито у пионирском и омладинском узрасту, битно су утицале да се за један од најпопуларнијих спортова на води обезбеди адекватан простор и на води и на копну. Потреба да се паралелно користи водена површина веслачке стазе и Дунава утицала је да се комплекс једриличарског клуба лоцира у западном делу Каменичке аде где се најлакше може обезбедити веза Дунав - веслачка стаза.

Површина комплекса једриличарског клуба износи 3 ха. Намена простора је спорт и рекреација. Максимална искоришћеност простора је 10%, а коефицијент изграђености простора 0,15. Максимална спратност планираних објеката је П, П+Пот. Од укупне површине комплекса 20% простора планира се за потребе манипулативног платоа, колско-пешачких комуникација и паркинга а 70% простора намењује се за зеленило.

У оквиру планиране зоне изградње планирана је изградња објекта П+Пот. за потребе клупских просторија, управе, гардероба, свлачионица, угоститељског простора и сл. Као посебан приземан објекат, планира се изградња хангара за чување и сервисирање пловила. За потребе клуба, у оквиру проширења веслачке стазе, предвиђа се постављање понтона капацитета 30 пловила.

Грађевинска линија објекта увучена је 10 m од обале веслачке стазе и ограде - границе парцеле.

Планира се да се манипулативни плато - простор за извлачење и пуштање пловила, поправку и чување изведе од висококвалитетног грађевинског материјала.

Планира се да се комплекс огради прозачном оградом висине 1,8 m.

КОМПЛЕКС ЦИЉНОГ ТОРЊА СА ТРИБИНАМА ЗА ГЛЕДАОЦЕ (19)

У оквиру циљне равни веслачке стазе, а за потребе одржавања такмичења на веслачкој стази, на постору од 1 ха планира се изградња циљног торња са трибинама за гледаоце. У оквиру циљног торња у подтрибинском простору планирају се садржаји у функцији такмичења (пресцентри, свлачионице и сл.). Намена простора је спорт и рекреација. Максимална искоришћеност простора је 25%, а коефицијент изграђености простора 0,6. Простор који се намењује за зеленило је 75% од укупне површине парцеле.

Грађевинска линија објекта увучена је 10 m од обале веслачке стазе.

КОМПЛЕКС ХИДРОТЕХНИЧКОГ ПОСТРОЈЕЊА (20)

За одржавање нивоа воде у веслачкој стази потребно је обезбедити простор за изградњу црпне станице путем које ће се уз помоћ отвореног канала (веза Дунав - веслачка стаза) упумпавати вода у веслачку стазу.

Површина комплекса за хидротехничко постројење је 0,5 ха. Намена простора је хидротехнички објекат. Максимална искоришћеност простора је 10%, а коефицијент изграђености простора 0,1. Максимална спратност планираног објекта је П. Простор који се намењује за зеленило је 90%, од укупне површине парцеле.

Грађевинска линија објекта увучена је 10 m од регулационе линије главне саобраћајнице.

Планира се да се комплекс хидротехничког постројења огради прозачном оградом максималне висине 1,8 m.

КОМПЛЕКС АУТО-БИОСКОПА (21)

У североисточном делу Каменичке аде, између ножица насипа и циљне равни веслачке стазе, планира се изградња атрактивног културно-рекреативног садржаја који град нема - комплекс отворене позорнице - ауто-биоскоп. Простор својом диспозицијом, у односу на Каменичку аду и град, омогућава вишенаменско

коришћење (ауто-биоскоп и отворена позорница за културно-забавне активности).

Површина комплекса за вишенаменско коришћење износи 2,25 ha. Намена простора су централне функције. Максимална изграђеност парцеле је 2,5% (под објектима). Простор намењен за аутомобиле је 45% од површине комплекса. Максимална спратност планираних објеката је П+Пот. Коefицијент изграђености простора је 0,05. Од укупне површине 10% простора намењује се за поплочавање, а 42,5% комплекса за подизање зеленог заштитног појаса.

Грађевинска линија планираног објекта увучена је 10 m од границе парцеле. Поред позорнице са екраном планира се изградња вишенаменског објекта који ће бити у функцији комплекса ауто-биоскопа и у функцији непосредних садржаја јавних површина. У оквиру објекта планирају се следећи садржаји: ресторан, управа, санитарне просторије и сл. На слободном простору у оквиру планираног растера могуће је обезбедити паркинг за 200 возила.

Ограђивање овог локалитета се не планира (у оквиру зеленог заштитног појаса испројектовати зелену визуелну баријеру).

КОМПЛЕКС ЛУНА-ПАРКА (22)

Између комплекса ауто-биоскопа, етно-салаша и насипа и веслачке стазе планира се изградња луна-парка као једног атрактивног туристичко-рекреативног садржаја који град до сада није имао.

Површина комплекса који се намењује за луна-парк износи 3,5 ha. Намена простора је туризам - рекреација. Максимална искоришћеност простора је 15%. Максимална спратност планираних објеката је П+Пот. Коefицијент изграђености простора је 0,3. Од укупне површине комплекса 30% се намењује за поплочане површине (пешачке комуникације, платои за игру и сл.), а 70% комплекса за подизање зеленила (заштитно зеленило и травни партери за активности на отвореном).

Грађевинска линија планираних објеката увучена је 10 m од регулације прилазне саобраћајнице и 20 m од границе парцеле са северне стране.

У оквиру комплекса, а у зони планиране изградње, предвиђа се подизање више објеката спратности П+Пот. у функцији основне намене (управа, објекти забаве и пратеће просторије). Садржаји комплекса луна-парка су дечије игралиште "Робинзон", простор за циркус, циркус-плац и простор за картинг - стазу. За потребе стационарног саобраћаја планира се паркинг за педесет возила. Планира се да се комплекс луна - парка ограда прозачном оградом максималне висине 1,8 m.

КОМПЛЕКС ЕТНО-САЛАША (23)

Део простора комплекса расадника меких лишћара са постојећим објектима (легат) планира се за изградњу - подизање етно-салаша као мањи едукативни центар у природи. Регулационим планом се предвиђа реконструкција и доградња постојећих објеката и њихова промена намене у функцији едукативног центра, као и изградња нових објеката за садржаје који су неопходни за несметано функционисање комплекса (мањи смештајни капацитети, заједничке просторије, читаонице, учионице у затвореном простору и сл.).

Површина комплекса који се намењује за едукативни центар на отвореном - етно-салаш износи 4,5 ha. Намена простора су централни садржаји. Максимална искоришћеност простора је 10%, а коefицијент изграђености 0,1. Планирана спратност нових објеката у зони изградње је приземље. Од укупне површине 20% простора планира се за пешачке комуникације, летње учионице и сл., а 70% простора за подизање зеленила и то пејзажног типа са већим травним просторима намењеним за подизање летњих кампова будућих корисника етно-салаша.

Због специфичности, простор се планира да се ограда прозачном оградом максималне висине 1,8 m.

ГРАДСКО КУПАЛИШТЕ (24)

Изградњом веслачке стазе и стварањем немалог воденог акваторијума под режимом, стичу се изузетни услови за изградњу новог градског купалишта. Градска плажа Штранд, која је површине око 10 ha и која се налази у једном од најприступачнијих најлепших делова града, последњих година, и поред знатних улагања у изградњу и проширење постојећих капацитета, као још увек једина уређена плажа, у шпицевима сезоне (јули-август), а и у сваком другом случају не може да задовољи потребе читавог града. Официрска плажа у Петроварадину, нажалост, због великих почетних улагања, још увек није приведена својој планираној намени. Простор између веслачке стазе и одбрамбеног насипа, који се и буквално наслања на немалу зону индивидуалног становања, већ сада својим природним карактеристикама пружа све могућности за формирање новог градског купалишта са свим потребним садржајима које овакав посебан градски садржај мора да има.

Површина простора који се намењује за изградњу градског купалишта износи 12,5 ha. Намена простора је градско купалиште - рекреација. Максимална искоришћеност простора је 5%. Максимална спратност планираних објеката је П. Коefицијент изграђеног простора је 0,05. Од укупне површине комплекса 10% простора намењује се за пешачке површине, поплочане просторе. Градска плажа планира се у два партера и то од укупне површине 35% простора намењује се за пешчани партер, а 45% површине за травни партер - партер зелене засене.

У оквиру две зоне планиране изградње предвиђа се подизање приземних објеката и то: простора управе, угоститељства, свлачионица (пролазне и закупне кабине и касете), санитарних чворова и сл.

Планира се да се простор градског купалишта ограда прозачном оградом максималне висине 1,8 m.

КОМПЛЕКС ЖИЧАРЕ НА ВОДИ "РИЦЕН" (25)

Између прилазног пута за Рибарско острво и Каменичку аду, планираног градског купалишта, одбрамбеног насипа и веслачке стазе планира се комплекс жичаре за скијање на води.

За потребе жичаре неопходно је обезбедити, односно ускладити режиме коришћења воденог полигона - веслачке стазе. Жичара се планира да буде на четири стуба и да се лоцира уз ивице обале веслачке стазе. Стубови су на размаку од 400 m по дужини и 150 m по ширини, што уједно чини део воденог полигона веслачке стазе за потребе ски-жичаре.

Површина простора који се намењује за изградњу жичаре износи 1,2 ха. Намена простора је спорт и рекреација. Максимална искоришћеност простора је 20%, а коефицијент изграђености простора је 0,4. Планирана спратност објеката је П+Пот. Од укупне површине комплекса 15% простора планира се за поплочане површине и манипулативни плато (стартно - циљне површине), а 65% простора за подизање зеленила.

У оквиру две зоне планиране изградње предвиђа се подизање објекта ски-жичаре са свим пратећим просторијама (управа, свлационице, клупске просторије, специјализоване просторије и сл.) и у западном делу комплекса изградња посебног угоститељског објекта који ће бити доступан свим корисницима овог подручја.

Не планира се да се комплекс жичаре ограда.

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО (26)

Подручје Каменичке аде је сегмент зеленог заштитног појаса града и на његовом западном делу представља изузетно вредносну целину. Шуме Каменичке аде, постојеће и планиране, чине део линеарног озелењавања уз обалу Дунава, тј. његовог форланда између реке и насипа који брани градско подручје. Из тих разлога вегетација овог подручја треба да представља константу у свим периодима уређења простора и sukcesивног обогаћивања садржајима.

У складу са наведеним, заштитно зеленило, поред шума-парка, по површини представља другу значајну категорију зеленила.

Заштитно зеленило Каменичке аде може се поделити у три категорије и то: 1) заштитно зеленило уз Дунав, 2) заштитно зеленило између комплекса и 3) заштитно зеленило уз веслачку стазу.

Основу озелењавања заштитних појасева чине аутохтоне и прилагодљиве врсте дрвећа у комбинацији са егзотима које се уклапају у амбијенталне целине. Укупна површина која се намењује за заштитно зеленило износи 20 ха.

У оквиру ових простора не планира се изградња објеката. Пешачке комуникације су саставни део заштитног зеленила.

ЦЕНТРАЛНИ ПАРКИНГ (27)

На најприступачнијем месту, између комплекса етно-салаша и градског купалишта, планира се изградња централног паркинга за све кориснике Каменичке аде.

Површина која се намењује за изградњу централног паркинга износи 1,08 ха. У оквиру овог простора планира се изградња 430 паркинга - места.

Централни паркинг планира се у пространом растеру са зеленом траком између. Цео простор паркинга озеленити садњом високих лишћара.

ПАРКИНГ I (28)

За потребе градског купалишта и комплекса ски-жичаре на површини од 0,75 ха планира се изградња паркинга за 300 возила. Цео простор паркинга озеленити садњом високих лишћара.

ПАРКИНГ II (29)

У централном простору Каменичке аде за потребе планираних садржаја у непосредној околини (комерцијални центар, купалиште, комплекс тениских терена) на површини од 0,9 ха планира се изградња паркинга за 350 возила. Цео простор паркинга озеленити садњом високих лишћара.

ПАРКИНГ III (30)

У југозападном делу аде у рекреативној зони, између комерцијалног купалишта и комплекса сојеница, на површини од 0,4 ха планира се изградња паркинга за 150 возила. Цео простор паркинга озеленити садњом високих лишћара.

ПАРКИНГ IV (31)

На улазу у Каменичку аду са западне стране, а за потребе комплекса циљног торња и тог дела рекреативног подручја аде, на површини од 0,3 ха планира се изградња паркинга за 120 возила. Цео простор озеленити садњом високих лишћара.

ВЕСЛАЧКА СТАЗА (32)

Траса веслачке стазе утврђена је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године. У широј зони града не постоје слични услови за изградњу оваквог неопходног воденог полигона који би омогућио развој врхунских спортова везаних за воду. Као централни садржај Каменичке аде, веслачка стаза планира се као затворена водена површина (под режимом) чији се ниво може контролисати током целе године, изузев изузетних високих водостаја када је цела ада поплављена. Око веслачке стазе планирају се спортско-рекреативно-забавни садржаји (веслачки и кајак-кану-клуб, градско купалиште, луна-парк, једриличарски клуб, тениски центар, комерцијално купалиште и знатне рекреативне површине).

Површина воденог полигона веслачке стазе је 37,75 ха (2250 x 150 m). Обале су претежно праволинијске (нису условљене постојећом конфигурацијом терена) са знатним проширењем у западном делу ради одвијања активности једриличарског клуба.

САОБРАЋАЈНИЦЕ (33)

Концепт и планирана саобраћајна мрежа описани су у посебном поглављу регулационог плана. Површина која се намењује за изградњу саобраћајне мреже износи 12,5 ха.

ОДБРАМБЕНИ НАСИП (34)

Површина постојеће и планиране трасе насипа износи 4,5 ха. Функција насипа описана је у посебном поглављу регулационог плана.

РАМПА ЗА ПОТРЕБЕ ВОЈСКЕ ЈУГОСЛАВИЈЕ (35)

У западном делу Каменичке аде у осовини прилазне саобраћајнице на простору од 0,3 ха изграђена је рампа за прилаз возила реци Дунаву. Ова рампа се задржава.

ПРИСТАН ЗА БРОДОВЕ (36)

У осовини улице између комерцијалног центра и главне градске марине на обали Дунава регулационим планом се предвиђа пристан - понтон за привез путничких бродова на Дунаву.

Табеларни приказ простора Каменичке аде

ПОВРШИНА АДЕ	171,25 ha	УКУПНО
Намена	Вишенаменско коришћење	
Макс. изграђеност простора	0% - 30% (25%)	5%
Коефицијент изграђености	0,05 - 0,84	0,089
Бруто површина под објектима		88300 m ²
Бруто развијена повр. објеката		153662 m ²
Макс. спратност	П-П+1+Пот	
Број јавних паркинга	1350 (3,43 ha)	2% (3,43 ha)
Обале - плаже	1960 m	
Веслачка стаза	37,75 ha	22%
Зеленило комплекса	37,64 ha	21,9%
Зеленило - јавне намене	40,27 ha	23,50%
Зеленило аде	77,91 ha	45,50%

4.2. Услови заштите градитељског наслеђа

На простору обухваћеном регулационим планом нема евидентираних културних добара, али је за цео простор неопходно, у случају изградње нових објеката, обезбедити услове за претходна археолошка истраживања терена. Уколико се наиђе на трагове археолошког налазишта или на археолошке предмете, потребно је одмах обуставити радове и обавестити надлежну службу заштите споменика културе.

4.3. План нивелације

Подручје које је обухваћено овим регулационим планом налази се на надморској висини од 75 до 78 m (простор између Дунавца и реке Дунав) и од 75 до 81,80 m (простор између Дунавца и примарног одбрамбеног насипа).

Приступни пут до бунара на Каменичкој ади је изведен на просечној надморској висини од 78 m и он се у нивелационом смислу задржава.

Постојећи, примарни одбрамбени насип је изведен на просечној надморској висини од 81,80 m (круна насипа).

Регулационим планом предвиђа се проширење примарног одбрамбеног насипа са јужне стране и подизање круне насипа на коту од 82,30 m (планирана кота сталне одбране).

Планом нивелације предвиђа се да се источни део терена, јужно од Дунавца, наспе на просечну надморску висину од 79 m, западни део терена, јужно од Дунавца, наспе на просечну надморску висину од 78,50, а планирани коловози прилагоде планираном терену.

Коте пода приземља планираних објеката предвиђене су на надморској висини од 79,80 m за источни део локалитета, јужно од Дунавца, односно 79 m н.в. за западни део локалитета, јужно од Дунавца.

Детаљнија нивелација датог локалитета извршиће се урбанистичко-техничким условима којима ће претходити детаљно геодетско снимање терена.

План нивелације дат је на графичком приказу "План саобраћаја са нивелацијом и регулацијом" у Р 1:2500.

4.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

4.4.1. Саобраћај

Простор Каменичке аде се повезује са основном саобраћајном мрежом града преко планиране саобраћајнице дуж трасе постојећег коловоза на Каменичкој ади која је повезана са саобраћајницом планираном дуж круне одбрамбеног насипа. Такође се планира веза улице Рибарско острво са Каменичком адом изградњом насипа преко Шодроша. Планираним садржајима, који се налазе између веслачке стазе и одбрамбеног насипа (градско купалиште, луна-парк, етно-салаш, ауто-биоскоп), приступа се са саобраћајнице дуж круне одбрамбеног насипа, док се жичари на води приступа са улице Рибарско острво. Улична мрежа на Каменичкој ади је ортогонална; она омогућава приступ планираним садржајима и својим саобраћајно-техничким карактеристикама задовољава потребе. У складу са планираним садржајима дефинишу се пешачке комуникације (пролази, стазе и сл.), тако да је функционално раздвојен моторизовани и немоторизовани саобраћај.

Паркирање возила је решено паркинзима који су планирани уз најатрактивније садржаје (градско купалиште, трибине уз циљни торањ, жичару на води, комерцијалне плаже и комерцијални центар). Такође се планира изградња уличних паркинга и паркинга унутар појединачних комплекса у складу са потребама и просторним могућностима специфичних садржаја комплекса.

Регулационим планом се предвиђа изградња бицикличких стаза дуж саобраћајница, чиме ће се овим видом превоза омогућити добар приступ садржајима, а истовремено и коришћење бицикла у рекреативне сврхе.

Планирана марина пружа услове за коришћење Дунава као пловног пута за приступ планираним садржајима, а такође и за контакт са осталим градским садржајима. Садржаји планирани у оквиру марине омогућиће ефикасну и комплетну услугу корисницима пловила на Дунаву.

4.4.2. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног регулационим планом решиће се преко планиране водоводне мреже са повезивањем на постојећи водоводни систем Града Новог Сада.

Секундарна водоводна мрежа биће профила \varnothing 100 и \varnothing 150 mm и изградиће се као прстенаста мрежа у оквиру планираног простора.

Планирана мрежа биће повезана на постојећи водоводни систем града Новог Сада у улици Иве Андрића доводником воде \varnothing 250 mm, као и на планирани водоводни систем Адица доводником \varnothing 150 mm.

Водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираног садржаја.

Планирана водоводна мрежа дата је на графичком приказу "План водовода и канализације" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода са овог простора решиће се преко планиране сепаратне канализационе мреже.

Одвођење отпадних вода предметног простора решиће се преко планиране канализационе мреже отпадних вода.

Канализациона мрежа биће профила \varnothing 250 mm и одводиће укупне количине отпадних вода.

Предвиђено решење одвођења отпадних вода условљено је планираним нивелационим карактеристикама простора, планираним садржајем, као и постојећим канализационим капацитетима у оквиру постојећег канализационог система града Новог Сада.

Највећи део отпадних вода оријентисаће се према постојећој канализацији у улици Иве Андрића, а мањи део према планираном канализационом систему Адица, односно Телеп.

С обзиром на дужине деоница, као и потребе савлађивања денивелацијских разлика планиране и постојеће канализационе мреже, неопходна је градња више релејних црпних станица.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода дата је на графичком приказу "План водовода и канализације" у Р 1:2500.

Одвођење атмосферских вода са овог простора решиће се преко планиране канализационе мреже атмосферских вода.

Канализациона мрежа биће профила од \varnothing 300 до \varnothing 600 mm и одводиће укупне воде према Дунаву.

Планирано решење одвођења атмосферских вода условљено је потребом очувања квалитета воде у акваторијуму веслачке стазе, као и изразитом оцедитошћу планираног насутог платоа.

Очување квалитета воде у акваторијуму веслачке стазе условило је и зацењвање најнизводнијег дела главног канала Т-800 мелиорационог слива "Телеп".

Локалитет и постојећа црпна станица "Телеп" са пратећим објектима се планом задржавају са могућношћу проширења у складу са потребама евакуације

атмосферских вода мелиорационог слива "Телеп", што је условљено и претходним условима Јавног водопривредног предузећа "Србијаводе", Водопривредни центар "Дунав" Нови Сад (број 02-374/4).

У циљу заштите планираног колектора атмосферских вода, дефинише се заштитни појас ширине 7 m мерено од осовине колектора и то обострано.

Планирана канализациона мрежа атмосферских вода дата је на графичком приказу "План водовода и канализације" у Р 1:2500.

Одбрана од поплава

Простор Каменичке аде није обухваћен постојећом одбраном од високих вода Дунава града Новог Сада.

Планом уређења Каменичке аде предвиђа се насипање источног дела овог простора до коте 79 m н.в. Насипање се предвиђа и на мањем делу западног дела Каменичке аде са котом од 78,50 до 79 m н.в.

Планираним уређењем простор намењен рекреацији и парковским површинама биће прилагођен постојећим котима.

С обзиром на предвиђено решење са контролисаним нивоом воде у акваторијуму веслачке стазе, простор обухваћен овим регулационим планом биће заштићен од високих вода Дунава до коте 78 m н.в. Заштиту до ове коте представља постојећи приступни пут до некадашњег изворишта за снабдевање водом "Каменичка ада" а који се регулационим планом задржава.

До коте 79 m н.в. високих вода Дунава омогућен је сталан приступ и коришћење планираних садржаја на платоу. Прилаз ће би преко приступног пута и уставе на Шордошу. Терени нижи од коте 79 m н.в. биће привремено поплавлени високим водама.

За коте високих вода Дунава преко 79 m н.в. није могућ приступ простору обухваћеном регулационим планом.

Објекти, односно ката пода приземља објеката биће на коти од 79,80 m н.в. па ће, без обзира на немогућност прилаза простору, бити заштићени од високих вода до ове коте.

На основу расположиве криве вероватноће појаве високих водостаја Дунава за водомерну станицу "Нови Сад" (km 1255,1), за период од 1931. до 1970. године, дају се следећи подаци:

Планирана нивелација	Водостај	Вероватноћа појаве високих вода Дунава
м. н. в.	cm.	%
79,80	780	1
79,50	750	1,5
79,00	700	2
78,50	650	5
78,00	600	10

Кота насипања платоа (79 m н.в.) произашла је из потребе заштите инвестиционог улагања за реализацију објеката и инфраструктурног опремања простора; билансирања количина ископа из акваторијума

веслачке стазе и потребне количине материјала за насапање платоа; урбанистичких услова висинске диспозиције простора, планираног садржаја и постојећег садржаја.

У циљу формирања сталне одбране Града Новог Сада од хиљадугодишњих високих вода Дунава, по траси постојећег насипа, оставља се простор за проширење постојећег примарног одбрамбеног насипа са јужне стране са подизањем круне насипа на котур од 82,30 m н.в.

Хидротехнички објекти

Најзначајнији хидротехнички објекти на простору обухваћеном регулационим планом су:

- акваторијум веслачке стазе са уставом,
- комплекс постројења за убацивање воде у акваторијум веслачке стазе са третманом и контролом квалитета воде,
- постојећа обалоутврда.

Предвиђа се функционисање акваторијума веслачке стазе са контролисаним протоком, односно са одржавањем оквирно константног нивоа воде у њему.

Решењем се предвиђа да се постојећи приступни пут до некадашњег изворишта продужи преко Шодроша до постојећег пута код бродоградилшта, тако да се преко Шодроша изведе као насип са уставом. На овај начин ће акваторијум веслачке стазе бити потпуно затворен, односно контролисан.

Уливање воде у акваторијум биће преко посебног хидротехничког постројења.

Решењем се, као најбитније, дефинише следеће.

У условима контролисаног протока кроз акваторијум тачно ће се утврдити оптималан однос између дубине и површине акваторијума, односно површине акваторијума и обале плаже преко толерантне осцилације воде и просечан исток нивоа воде у акваторијуму. Све те техничке елементе могуће је релативно лако одржавати.

Просечан ниво воде у акваторијуму, нарочито у периоду најизраженије експлоатације (од маја до августа), предвиђа се да буде на коти од 75,50 m н.в.

Кота нивоа воде одређује се из потребе савлађивања косине денивелације приобалног простора уз веслачку стазу (75,50 m н.в.) и висине планираног платоа (79 m н.в.).

Расположиви карактеристични нивограми водостаја Дунава за водомерну станицу "Нови Сад", за период од 1931. до 1970. године, показују да су просечни водостаји у експлоатационом периоду највиши (+380 cm), па се налази оправдање за формирање сталног нивоа на коти од 75,50 m н.в.

Код контролисаног протока воде кроз акваторијум потребно је, при доливању воде у акваторијум, да се вода делимично пречишћава, таложи и филтрира, чиме ће се постићи да вода у акваторијуму буде бољег квалитета него у Дунаву.

Одржавањем константног нивоа воде у акваторијуму оствариће се виша температура воде него што је у Дунаву, што је нарочито повољно у периоду најизраженије експлоатације.

Затворени акваторијум, са контролисаним протоком, повољан је са становишта заштите од неконтролисаног улаза пловила и омогућава лакше утврђивање режима коришћења, што је нарочито повољно у циљу одржавања квалитета воде акваторијума.

На узводном делу веслачке стазе (према Каменењу) на предвиђеном простору изградиће се хидротехничко постројење. Постројење ће контролисано и према потреби уливати воду из Дунава у акваторијум. Под контролисаним уливањем сматра се контролисана количина и контролисан квалитет воде, што значи да је потребно изградити црно постројење, као и постројење за делимичан третман воде.

Постојећа обалоутврда у потпуности се задржава и све интервенције на њој могуће су уз сагласност и према условима Јавног водопривредног предузећа "Србија-воде" Београд. Водопривредни центар "Дунав" из Новог Сада.

За комплетно сагледавање хидротехничке проблематике функционисања овог простора неопходно је извршити детаљна геомеханичка испитивања тла на основу којих ће се изградити комплетна хидротехничка и биолошка пројектна документација, којом ће се коначно дефинисати фазност изградње и режими функционисања предвиђених објеката.

4.4.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом јужног дела града, коме припада и простор Каменичке аде, а уједно и веза на електроенергетски систем града и шире је ТС 110/20 kV "Нови Сад - Јужни Телеп". Од ове трансформаторске станице планира се изградња 20 kV кабловске мреже на коју ће се повезивати планиране 20/0,4 kV дистрибутивне трансформаторске станице. Ове трансформаторске станице напајаће дистрибутивну нисконапонску мрежу. Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем од материјала који ће бити функционални и у условима плављења.

Тренутно је у ТС 110/20 kV уграђен један трансформатор снаге 31,5 MW, чија максимална снага још није достигнута. Растом конзумног подручја ове трансформаторске станице јавиће се потреба за уградњом још једног оваквог трансформатора. Ова трансформаторска станица је тренутно повезана на електроенергетски систем путем 110 kV далековода који повезује ТС "Нови Сад 3" са ТС "Нови Сад 1". Пошто овај далековод нема одговарајућу пропусну моћ за снабдевање ове трансформаторске станице у максималној снази, планира се изградња 110 kV далековода који повезује ТС "Нови Сад 3" са ТС "Нови Сад 5" да би се добило сигурно и квалитетно напајање ове трансформаторске станице електричном енергијом при њеном максимално пројектованом оптерећењу, а тиме и подручја обухваћеног овим регулационим планом.

У односу на планирану изградњу, на простору Каменичке аде потребно је изградити минимално четири дистрибутивне трансформаторске станице.

Израчунат број потребних електроенергетских објеката (трансформаторских станица) минимум је потреба. Оптималан број ће зависити и од просторних потреба,

имајући у виду максималан домет појединих трансформаторских станица у смислу сигурности у снабдевању електричном енергијом. Такође је важно напоменути да овим бројем трансформаторских станица нису обухваћене оне трансформаторске станице које је потребно изградити за потребе пословних садржаја, а чији ће број зависити од врсте производње и величине производних капацитета.

У смислу сигурности снабдевања електричном енергијом потребно је изградити везу на постојеће 20 kV изводе са ТС 110/20 kV "Телеп" из правца Телера и Лимана. Планиране трансформаторске станице морају бити тако грађене да омогуће нормално снабдевање електричном енергијом и при максималном нивоу Дунава на минималној коти од 81 m н.в.

Предвиђа се измештање постојећег 20 kV надземног вода и његово каблирање на место предвиђено регулационим планом за изградњу електроенергетских водова.

На просторима преласка 110 kV водова могућа је изградња објеката само у складу са прописима којима се дефинише ова област поштујући минимално растојање од ових објеката. У зонама које су означене као енергетски коридори не дозвољава се изградња објеката.

Планирана електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу "План енергетике и инфраструктуре" у Р 1:2500.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја биће из градског гасоводног дистрибутивног система.

На гасовод средњег притиска, од места прикључења топлане "Југ" до подручја Каменичке аде, потребно је изградити доводни гасовод средњег притиска. На овај гасовод ће се путем MPC (мерно-регулационих станица) прикључити планирани потрошачи. На овај начин ће бити квалитетно решено снабдевање овог простора топлотном енергијом.

Примарна гасна мрежа је приказана на графичком приказу, а положај планираних MPC приказан је оријентационо, с тим да ће тачан положај бити утврђен урбанистичко-техничким условима.

Урбанистичко-технички услови

Снабдевање електричном енергијом решити прикључењем на јединствену електроенергетску мрежу. Да би се остварило квалитетно снабдевање, потребно је реализовати део планиране електроенергетске мреже. Услов за прикључење тражити од ЈП Електордистрибуција "Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја предвиђено је прикључењем на планирану гасоводну мрежу средњег притиска. Услов за прикључење појединих објеката тражити од ДП "Нови Сад - Гас". Изградња планираних енергетских објеката биће у складу са планом њихове реализације. Урбанистичко-технички услови за изградњу ових објеката израђиваће се у складу са регулационим планом.

4.5. Услови за уређење слободних неизграђених површина

Шумско-парковске површине

Основним концептом озелењавања обезбедити што природнији амбијент, што се постиже употребом претежно

аутохтоне вегетације. Уједно таквим начином подизања зеленила, осим рационалног улагања, обезбеђују се и једноставнији видови даљег одржавања, што је битан чинилац за шире подручје.

Избор вегетације која ће се користити у основи треба да одговара датим фитоценолошким асоцијацијама, пре свега *populeto-silicetum*, које прате подручја уз Дунав. На најнижим просторима налазе се водене биљке, трска и домаће врбе, које трпе и дуже поплаве. Најраширеније је подручје топола, на котима које се повремено и краће плаве. Осим црних, белих и сивих топола, као култивари подигнути су засади евро-америчких топола које овде добро успевају. На највишим гредама аутохтоно се појављује храст (*quercus pedunculata*) и амерички јасен као врло прилагодљива врста.

Уз постепено просторно смањење плантажних тополика, наведена вегетација и даље треба да чини основу озелењавања, што се условљава и изменама у нивелацији терена.

Концепт уређења Каменичке аде као целине базира се на пејзажном уређењу. У глобалу, издвајају се шумске целине високог дрвећа са ливадским, партерним деловима. У складу са линијама обала Дунава и Шодроша, ове агломерације које ће имати издужене облике прате и потезе постојећих греда и канала. Постизањем заобљене и заталасане ивице шумског масива једна је од битних карактеристика пејзажног начина озелењавања.

Према структури вегетације процентуална заступљеност високог дрвећа је највећа (65-85%), док је остали део партерно озелењавање (ливаде, видиковци, простори за физичке активности и др.). Шибље и средње високо дрвеће је заступљено, али у малом проценту.

На тај начин се обезбеђује сагледавање простора на нивоу човечијег ока и веће струјање ваздуха. Средње висока вегетација појављује се на међама појединих функционалних целина и ради маскирања непожељних објеката, што се додатно постиже коришћењем пузавица и лијана.

Претварање чисто шумских целина у шума-парк је сукцесиван поступак који је праћен програмом намене у оквиру планиране територије. За већину рекреативних активности категорија шума-парк представља адекватно природно и амбијентално уређење.

У биолошком смислу овај поступак је врло деликатан и мора се усмеравати програмима верификованих шумско-уређајних основа, које се базирају на педолошким, хидролошким, фитоценолошким условљеностима и планираним наменама, нивелетама терена, инфраструктури и др.

4.6. Елементи заштите 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, простор који је обухваћен овим регулационим планом је у зони I степена угрожености.

Сваки објект мора имати двоенаменско склониште основне заштите, отпорности 100 кПа 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 кПа.

4.7. Архитектонска обрада и обликовање објеката

Имајући у виду положај Каменичке аде у градској структури, њене природне карактеристике, основну намену и функцију, као и планиране садржаје који су подређени тој функцији, сви планирани објекти у архитектонско-обликовном и физичком смислу треба да задовоље један основни критеријум: да се својим формама и облицима, материјалима и бојама максимално уклопе у природни амбијент аде, односно да чине њен органски део.

Поред тога што треба да одражава, пре свега, функцију, садржај и намену сваког појединачног објекта, једноставна и смирена архитектура, настала применом традиционалних обликовних елемената (коси двоводни или четвороводни кровови, једноставне геометријске форме и облици и сл.) и одговарајућих материјала (дрво, опека), допринеће задовољењу овог критеријума, са једне, и у извесној мери квалитативном унапређењу укупног амбијента, са друге стране.

5. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Доношењем овог регулационог плана омогућава се издавање урбанистичке дозволе за изградњу објеката и уређење грађевинског земљишта.

За простор градске марине донеће се урбанистички пројекат, а за комерцијално - пословни центар "Б" и комерцијално - пословни центар "А", комплекс - хотела, као и комплекс сојеница израдиће се идејни архитектонски пројекти.

С обзиром да је подручје Каменичке аде туристички комплекс капацитета већег од 500 корисника, обавезна је израда анализе утицаја на животну средину.

Овим регулационим планом условљава се детаљно геомеханичко испитивање тла на основу којег ће се израдити хиодротехничка и биолошка пројектна документација.

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

- Извод из Генералног урбанистичког плана Новог Сада	Размера
1. Геодетска подлога са границом обухвата плана	1:2500
2. Постојеће стање	1:1500
3. План намене површина са саобраћајем	1:2500
4. План саобраћаја са нивелацијом и регулацијом	1:2500
5. План јавних површина са правилима парцелације	1:2500
6. План водовода и канализације	1:2500
7. План енергетике и инфраструктуре	1:2500
8. Попречни пресек Каменичке аде	

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

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: 35-71/99-1-9
27. јун 2000. године
НОВИ САД

Председник
Др Стеван Врбашки, с.р.

159

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", бр. 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/99 и 1/2000), Скупштина Града Новог Сада на XL седници 27. јуна 2000. године доноси

РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН ОБИЛАЗНОГ ПУТА ОКО СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ (део регионалног пута Нови Сад - Беочин)

1. УВОД

Регулационим планом обилазног пута око Сремске Каменице (део регионалног пута Нови Сад - Беочин) (у даљем тексту - регулациони план) разрађује се Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) у делу намењеном траси деонице регионалног пута око Сремске Каменице. Овим регулационим планом обухваћена је деоница од постојећег регионалног пута, на улазу у Сремску Каменицу из правца Беочина, до магистралног пута Нови Сад - Рума (М-21) код петље на Чардаку. Коридор унутар граница регулационог плана је променљив због конфигурације терена (променљиви нагиби), различитих облика парцела и прописа о пројектовању регионалних путева.

Коридор у коме је планирана изградња пута највећим делом налази се на неизграђеном грађевинском земљишту, са изузетком локалитета у близини раскрснице железничке пруге и пута за Поповицу у коме се налазе два стамбена објекта и петљи код Чардака (мали Чардак) где је присутна тенденција изградње објеката без одобрења. У коридору саобраћајнице је део железничке пруге Петроварадин - Беочин (место укрштања), локални пут Сремска Каменица - Поповица (део код пруге), Новоселски поток, пут за Парагово, пут који повезује Сремску Каменицу са магистралним путем Нови Сад - Рума код Чардака и део магистралног пута.

Терен у коридору пута има карактеристике брежуљкастог уз незнатно учешће брдовитог, што утиче на вођење трасе пута и заузетост земљишта. Геолошке карактеристике тла показују да не постоје клизишта и неповољна структура, што би захтевало посебне интервенције у простору, односно изградњу вештачких објеката.