

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број: 4/2016.

09. фебруара 2016. године
Сремски Карловци

Примерак: 40,00 дин.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута Општине Сремски Карловци („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 12/2008 и 17/2012), Скупштина општине Сремски Карловци на 25. седници од 09.02.2016. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКИХ КАРЛОВАЦА

УВОД

На основу Одлуке о изради Плана генералне регулације Сремских Карловаца („Службени лист општине Сремски Карловци“, број 15/09), приступило се изради Плана генералне регулације Сремских Карловаца.

Послови израде овог планског документа поверени су ЈП „Урбанизам“, Завод за урбанизам Нови Сад, а носилац израде планског документа је Општина Сремски Карловци.

План је израђен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и са важећом законском регулативом која се посредно или непосредно односи на област урбанистичког планирања.

У планску документацију су уграђени сви подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција.

План је израђен на основу Концепта Плана генералне регулације Сремских Карловаца (у даљем тексту: Концепт плана) чији је стручну контролу извршила Комисија за планове Општине Сремски Карловци на седницама одржаним 17. октобра 2013. године, 20. новембра 2013. године, 25. новембра 2013. године, 12. фебруара 2014. године и 13. марта 2014. године.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Извод из текстуалног дела усвојеног Концепта плана

Сремски Карловци представљају један од ретких историјских градова са оствареним континуитетом културних, историјских и градитељских вредности на простору Републике Србије. У својој дугој историји имали су значај као центар културног, просветног, духовног живота Срба у Аустрији.

Поред природних услова и изванредног положаја на Дунаву, обронцима Фрушке горе као и на главном воденом и сувоземном путу, основне компоненте развоја Сремских Карловаца су биле трговина, производња и трговина вином, значај седишта Српске православне цркве као и образовање и култура као директна последица ангажовања и утицаја цркве.

Највећи значај су имали у 18. и првој половини 19. века. Крајем 19. и почетком 20. века развојем других центара, пре свега Новог Сада, дошло је до заустављања развоја Сремских Карловаца. Овај процес се наставио после Другог светског рата тако да су Сремски Карловци сведени на насељено место, месну заједницу општине Нови Сад.

Сремски Карловци који су годинама стагнирали и чији је развој био заустављен у појединим периодима, поново добијају шансу за развој 1991. године (статус самосталне општине) а исте године је донет и посебан „Закон о обнови културно-историјског наслеђа у подстицању развоја Сремских Карловаца“ („Службени гласник Републике Србије“, број 37/91). Овим Законом утврђени су општи услови за обнову културно-историјског наслеђа и подстицање развоја на целој територији општине али није обезбеђен стабилан приход финансирања као и дугорочни програм обнове и заштите историјског града.

За подручје Сремских Карловаца у претходном планском периоду од скоро педесет година донето је више планских докумената – просторних и урбанистичких планова.

Дугорочна концепција уређења и организације простора Сремских Карловаца утврђена је Генералним планом Сремских Карловаца донетим 2002. године („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 14/02 и 12/03) (у даљем тексту – Генерални план) чија је израда започета још 1993. године.

Генералним планом дефинисани су услови развоја, утврђене намене и услови уређења и грађења како грађевинског подручја тако и рубног предела (цела катастарска општина).

С обзиром да је од почетка деведесетих година када су утврђена решења Генералног плана прошло скоро двадесет година и да је ступио на снагу Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) оцењено је да је неопходно приступити изради новог урбанистичког плана и то Плана генералне регулације Сремских Карловаца за грађевинско подручје насељеног места у складу са Законом о планирању и изградњи.

Концепт плана као део (фаза) поступка израде плана садржи: предвиђено грађевинско подручје са описом границе плана, услове и смернице из планских докумената, преглед прибављених услова надлежних институција, оцену постојећег стања (природне карактеристике простора, оцену постојећег стања грађевинског подручја, оцену стања и капацитета инфраструктуре, стање вегетације, преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина), оцену расположивих подлога за израду плана и концепцију просторног развоја.

Предложена је концепција уређења и организације простора која је у складу са условима и смерницама из планских докумената ширих подручја, програмским елементима за израду плана (демографске пројекције, могућности привредног развоја), закључцима и смерницама о процени потреба за појединим наменама.

У демографским карактеристикама становништва планског подручја неће доћи до битнијих промена у планском периоду, започети процеси депопулације и старења становништва ће се наставити. Међутим, с обзиром на положај Сремских Карловаца, миграторна кретања би донекле могла ублажити ове, иначе, негативне трендове.

У области привреде, основни циљ израде плана је стварање просторних услова за развој стабилне и развијене привредне структуре, како на посебно одређеним локацијама тако и у осталим деловима грађевинског подручја.

Туризам, на основу развојних докумената општине, представља једну од осам стратешких области развоја чији је потенцијал недовољно искоришћен. Туристички производи који могу да се успешно развију и пласирају на тржишту су културни, верски, манифестациони, пословни, наутички туризам као и облици туризма везани за специјалне интересе (вински, гастро, ђачки, едукативни...).

Иако је Концептом плана предложено грађевинско подручје за 79,83 ha веће у односу на постојеће, што представља повећање 1,58% у укупном билансу, основна просторна концепција насеља се задржава. Највећи део простора ће бити намењен становању са просечном густином 49 ст./ha.

Планирана мрежа, просторни размештај и организација јавних служби дефинисаће се на вишем нивоу посебно у области образовања и културе с обзиром на специфичност Сремских Карловаца као културно-историјског, верског и образовног центра.

Предложене су још у оквиру грађевинског подручја, поред различитих облика становања и јавних служби зоне намењене: општеградским центрима, верским објектима и комплексима, туризму и угоститељству, пословању, комуналним површинама, зеленим површинама, спорту и рекреацији, комуналној инфраструктури итд.

Као један од приоритетних циљева израде плана је заштита природних добара и животне средине, заштита и очување вредности градитељске и културне баштине али и њихово унапређење и омогућавање даљег развоја. Развој насеља ће се одвијати у оквиру историјске матрице и уз чување карактера града, наслеђеног идентитета, културно-историјског амбијента а и услови уређења и грађења ће бити подређени мерама техничке заштите просторне културно-историјске целине.

Посебна пажња ће се посветити уређењу, не само наслеђених делова насеља, него и зони приобаља Дунава као спортског, рекреативног и туристичког центра али и осталих рубних делова насеља захваћених у последњем планском периоду процесом трансформације уз усклађивање начина уређења и коришћења земљишта геомеханичким карактеристикама гла.

Утврђен је концепт развоја инфраструктурних система (сви видови саобраћаја, водна и енергетска инфраструктура) а на укупну физиономију и организацију простора и намена биће од утицаја утврђивање трасе магистралне пруге и планирана обилазница – деоница државног пута II А реда број 100 Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд (у даљем тексту: државни пут ПА-100).

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана генералне регулације Сремских Карловаца (у даљем тексту: план) садржан је у одредбама члана 25. став 1. и члана 26. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09 и 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) (у даљем тексту: Закон) где је утврђено да се план генералне регулације доноси за насељено место када је то предвиђено просторним планом града, као и садржај плана. У члану 48. Закона је прописано да по објављивању Одлуке о изради планског документа, носилац израде приступа изради плана.

Циљ израде плана је одређивање дугорочне пројекције развоја и концепције просторног уређења у складу са програмским елементима плана (планираним привредним и демографским развојем). Планом је утврђена граница грађевинског подручја, подела простора на целине и зоне, намена земљишта, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, водoprивредну, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и грађења за целине и зоне за које основ за реализацију овај план и други елементи значајни за спровођење плана.

Плански основ за израду плана је Просторни план општине Сремски Карловци („Службени лист општине Сремски Карловци“, број 15/14) (у даљем тексту: Просторни план општине) у коме су утврђени услови и смернице за просторни развој и уређење насеља које је уједно и једино насеље на територији општине са статусом општинског центра.

Сремски Карловци представљају насељено место за које се, као седишту јединице локалне самоуправе, обавезно доноси план генералне регулације у складу са Законом.

Одлука о изради плана генералне регулације Сремских Карловаца је донета на 12. седници Скупштине општине Сремски Карловци и објављена у „Службеном листу општине Сремски Карловци“, број 15/09, 10. децембра 2009. године.

Просторним планом општине је утврђена обавеза даље разраде овог планског документа израдом урбанистичког плана за грађевинско подручје Сремских Карловаца.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Простор који ће бити обухваћен планом је део катастарске општине Сремски Карловци, унутар описане границе.

За почетну тачку описа оквирне границе обухвата плана утврђена је тачка на тремеђи парцела број 1/1, 1/2 и 7908 из које у правцу истока прати јужну границу парцеле 7908 (Дунавац) до парцеле број 7907/1 (река Дунав).

Из ове тачке граница у правцу југоистока, прати југозападну границу парцеле број 7907/1 до тремеђе парцела број 2057, 181/1 и 7907/1 где скреће на североисток у продуженом границу парцеле број 2057 ка тачки број 2 на регулацији пловног пута реке Дунав.

Од тачке број 2 граница скреће у правцу југоистока, прати регулацију пловног пута преко тачака 3, 4 и 5 где под правим углом скреће на југозапад до тачке број 6 на граници парцела број 7907/1 и 7907/2.

Из ове тачке граница скреће на југ по јужним границама парцела број 7907/2, 7723/2 и 7723/1, скреће на југоисток по североисточној граници парцеле број 7785/2 и долази до тремеђе парцела број 7723/3, 7785/2 и 7723/1.

Одавде граница иде по источним, јужним и западним границама, обухватајући парцеле број 7785/2, 7786/1, 3247, 3248, 3249/2, 3438, 3249/1, 3250/2, део парцеле број 7828/1 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 3305/1 и даље у правцу запада обухвата парцеле 3305/1, 3305/2, 3306, 3409/1, 3410 и по јужној граници парцеле број 3410 долази до источне планиране регулације улице, по којој скреће на југ до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 3399.

Овде граница скреће на запад и поклапа се са јужном границом парцеле број 3399, обухвата парцеле број 3399, 3390, 3391/2 затим скреће на југ по источној граници парцеле број 7826/1 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 3371.

Одавде граници скреће на запад пресеца парцелу број 7826/1, обухвата парцеле број 3371, 3370/1, 3367/2 и долази до тремеђе парцела број 3367/2, 2023/1 и 3986 где скреће на југ пресеца парцелу број 3986 и под правим углом долази до јужне границе парцеле број 3986 где по тој граници скреће на запад до најсеверније тачке парцеле број 3967. Из ове тачке продужава на запад, паралелно северној граници парцеле број 3968 и поново пресеца парцелу број 3968 и парцелу број 2158/2 (пут) до западне регулације планиране улице где скреће на север по тој регулацији до јужне границе парцеле број 2027/3.

Из ове тачке граница у правцу северозапада обухвата парцеле број 2027/3, 2026/3, 2056/1 (поток), 1986/16, 1986/10, 2159/1 (пут), 1985/3, 1985/1, 1983/2, 2161/2, 1979/1, 1978/1, 1977/1, 1885/3, 1885/4, 1885/2, 2103/1 (пут), 1974/9, 1974/8, 1973, 2163/1, 3207, 3206, 3205, 3196/1, 3193/1, 3190, 3188, 7824/2 и у правцу севера западном границом парцеле број 2290/1 долази до тремеђе парцела број 2819, 2290/1 и 2288/61.

Одавде граница се поклапа са планираном западном регулацијом улице до пресека са северном границом парцеле број 2819 где по њој скреће на запад а затим на северозапад по југозападној граници парцеле број 2288/61 до пресека са планираном источном регулације улице по којој у правцу југа долази до парцеле број 2811 где скреће на запад пресеца парцеле број 7825 и 2297 и по западној граници парцеле број 2297 и источној граници парцеле број 2745 долази до њене најсеверније тачке.

Одавде се граница у правцу севера поклана са планираном западном регулацијом улице а затим у правцу запада са јужном регулацијом, по којој долази до источне регулације заобилазнице око Сремских Карловаца.

Одавде у правцу севера по источној регулације заобилазнице долази до северозападне границе парцеле број 2179.

У овој тачки граница скреће на североисток, пресеца парцеле број 2100/2 (државни пут), 2066, 2065 а затим и коридор брзих пруга и по планираној западној а затим северној регулацији одбрамбеног насипа, пресеца парцелу број 1/2, долази до источне границе парцеле број 1/2 где скреће на север и долази до почетне тачке описа границе обухвата плана.

У случају неслагања описа границе у тексту и границе приказане на графичком приказу, важи граница на графичком приказу.

Површина која ће се обухватити планом је 546,15 ha.

3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. Плански документи ширих подручја

Планска документа која прописују услове и смернице за израду овог плана су: Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године („Службени гласник РС“, број 88/10), Регионални просторни план Аутономне покрајине Војводине („Службени

лист АП Војводине“, број 22/11) и Просторни план општине који представља основ за израду урбанистичког плана за насеље Сремски Карловци. Осим тога, планска документа вишег нивоа јесу и Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године („Службени лист АП Војводине“, број 16/04) и Просторни план подручја посебне намене Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“ („Службени лист АП Војводине“, број 3/12).

У току израде плана усвојен је Просторни плана подручја посебне намене међународног пловног пута Е80-Дунав (Паневропски коридор VII), („Службени гласник РС“, број 14/15), који обухвата и територију општине Сремски Карловци. С обзиром да ће наведени просторни план подручја посебне намене, након доношења, бити план ширег подручја у односу на Просторни план општине, извршена су усаглашавања планских решења из Просторног плана подручја посебне намене међународног пута Е80-Дунав (Паневропски коридор VII) и Просторног плана општине.

Изводи из планских докумената ширих подручја представљени су у Документацији плана.

3.2. Остала документација од значаја за израду плана

На подручју Сремских Карловаца регистроване су нестабилности терена као активна и стара клизишта и нестабилне падине. У претходном периоду вршена су инжењерско-геолошка истраживања и према сазнањима о природним карактеристикама терена, евидентирани су одређени простори који су захваћени процесима клизања. Резултати ових истраживања представљају документацију од значаја за израду плана.

У претходном периоду извршена су следећа геомеханичка испитивања:

1. на локацији насеља Ровине („Елаборат о геомеханичком испитивању тла на локацији насеља Ровине у Сремским Карловцима“ – Институт за грађевинарство при Грађевинском факултету у Београду, Лабораторија за механику тла, Београд, 1993. год.);
2. на локацији Ћушилова („Елаборат о извршеним инжењерско-геолошким и хидролошким истраживањима терена за потребе просторног планирања Ћушилова I и Ћушилова II у Сремским Карловцима“ – ДП „Геозавод“, Завод за хидрогеологију и инжењерску геологију, Београд, 2005. год.);
3. на делу територије Новог Сада јужно од Дунава где је обухват истраживања захватио локацију насеља Ровине у Сремским Карловцима („Инжењерско-геолошка карта са катастром клизишта и нестабилних падина на делу територије Новог Сада јужно од Дунава – I фаза“ – Институт за путеве а. д. Београд – 2002. год.).

Резултати ових истраживања уграђени су у планска решења у виду мера за спречавање угрожавања стабилности земљишта, егзистенцију биљног покривача и угрожавања пејзажних вредности. Планом су утврђени елементи који утичу на услове изградње, реализацију планских садржаја и заштиту простора.

4. ПРОЈЕКЦИЈА СТАНОВНИШТВА И ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

4.1. Демографски развој

Демографска слика Сремских Карловаца осликава демографске проблеме са којима је Србија ушла у 21. век: недовољно обнављање становништва, укорене

ниске репродуктивне норме, одлагање рађања, висока психолошка и репродуктивна цена родитељства, убрзано старење становништва. Војводина већ од 1989. године бележи негативан природан прираштај, а просечан број рођене деце је далеко испод оног који је потребан за просту смену генерација. Демографски развој Сремских Карловаца у последњој деценији 20. века се одвијао под утицајем раније започетих демографских процеса, али и механичког прилива становништва, избеглица са простора бивших југословенских република.

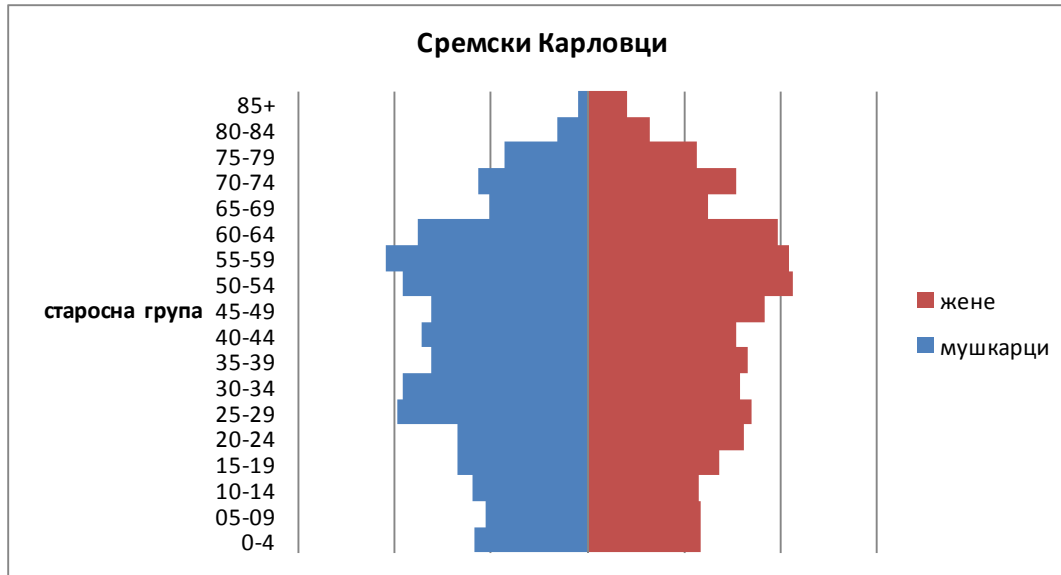
Табела 1: Кретање броја становника, домаћинства и просечне величине домаћинства Сремских Карловаца према званичним пописима 1948-2011. (извор РЗС)

Година пописа	Број становника	Број домаћинства	Просечна величина домаћинства
1948.	5350	1956	2,7
1953.	5618	1942	2,9
1961.	6390	2219	2,9
1971.	7040	2340	3
1981.	7547	2644	2,8
1991.	7403	2558	2,9
2002.	8839	2966	3
2011.	8750	3023	2,9

Сремски Карловци су једна од пет војвођанских општина које су током ратова, на просторима бивше Југославије, примиле највећи број избеглица¹. У међупописном периоду 1991-2002. је забележен пораст броја становника за близу 20%. Резултати пописа из 2002. године показују да мање од 40% становника Сремских Карловаца чини аутохтоно становништво, а чак 27% је досељено у насеље из бивших република СФРЈ. Међутим, највећу старосну групу избеглог становништва чинили су старији од 40 година тако да је ефекат демографског опоравка био краткотрајан, односно репродуктивне норме нису промењене.

То потврђује и убрзани процес старења становништва које се налази у стадијуму дубоке демографске старости. Просечна старост становника Сремских Карловаца је 42,2 година што је за чак 2,4 године више у односу на просечну старост коју је забележио попис становника из 2002. године.

¹ Општине Инђија, Рума, Сремски Карловци, Стара Пазова и Шид примиле су у последњој деценији 20. века знатан број избеглица. "Подаци пописа избеглица 1996. и 2001. године и пописа становништва 2002. Године у Србији показују да се удео избеглица у ових пет војвођанских општина константно креће између 23% и 24% од укупног броја избеглица у Војводини.", Општине у Војводини са највећим уделом избеглица: утицај на динамику и структурне карактеристике популације, Весна Лукић, Драгана Матијевић, Географски институт "Јован Цвијић" САНУ, Зборник Матице Српске.



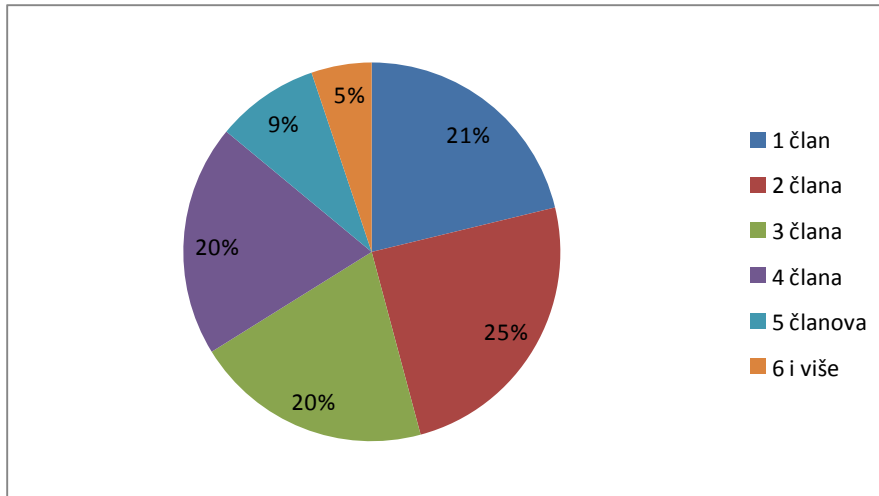
Графикон 1: старосно-полна структура становништва Сремских Карловаца
(извор: Републички завод за статистику)

Од 1981. године, број станова за стално становање премашује број домаћинства. Међутим, када се резултати последњег пописа становника упореде са резултатима пописа из 2002. године, уочава се пораст броја напуштених станова са 42 на 124. С друге стране, број станова који се користе за одмор и рекреацију се смањило са 1427 на 1348 што може да укаже на то да су некадашње викендице адаптиране и да се користе за стално становање.

Табела 2: Однос броја домаћинства и броја станова за стално становање

Пописна година	Број домаћинства	Број станова
1971.	2340	2254
1981.	2644	2779
1991.	2558	2987
2002.	2966	3201
2011.	3024	3479

Иако се број становника смањује, број домаћинства се последње две деценије повећава. Међутим, повећање броја домаћинства не указује више на процес трансформисања породице из проширене у нуклеарну, него на тренд старења становништва те пораст броја самачких и двочланих домаћинства. Чак петина од укупног броја домаћинства чине самачка домаћинства, а четвртину домаћинства са 2 члана.



Графикон 2: Домаћинства према броју чланова (Извор: Републички завод за статистику)

Демографска пројекција становништва је заснована на претпоставци да су миграторна кретања смирена, да неће бити ратова, епидемија, на основу резултата два последња званична пописа становништва, применом метода експоненцијалног раста² који је препоручен од стране Уједињених нација за све популације које су мање од 300.000 становника

Табела број 3: Пројекција становништва Сремских Карловаца до 2013. године

Попис 2011.	Стопа раста	Пројекције становништва				Индекс 2031/2011.
		2016.	2021.	2026.	2031.	
8750	- 0,0011	8701	8652	8604	8556	97,2

У планском периоду неће доћи до битнијих промена у демографским карактеристикама становништва планског подручја. Већ започети процеси депопулације и старења становништва ће се наставити, међутим миграторна кретања би, донекле, могла ублажити ове, иначе, негативне трендове. Сремски Карловци су општина која је у последњих неколико година постала привлачна за све оне који желе живот у мирном и здравом природном окружењу. Посебно интересантна категорија миграната су повратници из иностранства који бирају ово насеље за живот.

4.2. Привредни развој

Подаци о привреди и оцена стања

Сремских Карловаца имају низ повољних карактеристика за бржи економски развој. Налазе се у близини великог тржишта Новог Сада, на Дунаву и на железничком и друмском правцу повезивања севера са југом. На територији Сремских Карловаца налазе се посебне природне целине драгоцене за развој туризма, земљиште је погодно за развој разних пољопривредних култура, а ово насеље је препознатљиво и по производњи вина и по богатој духовној и материјалној баштини.

² Стопа експоненцијалног раста је рачуната према формули $r = \frac{1}{n} \times \ln(P_n/P_0)$

Службени лист Општине Сремски Карловци, 4/2016

Ниво привредне развијености општине Сремски Карловци је, међутим, испод републичког просека, на то указује и податак да је Национални доходак по становнику (податак из 2007. године, РПК Нови Сад) био свега 40 % од републичког просека.

Највеће учешће у структури запослених у привреди Сремских Карловаца у 2011. години имала је индустрија (око 27%), високо учешће имали су и трговина (21%) и делимично саобраћај и везе (7%). У ванпривреди запослен је највећи број становника Ср Карловаца (око 40%). Ово указује да структура привреде Сремских Карловаца није на одговарајући начин валоризовала специфичне потенцијале насеља, нарочито у погледу туризма. У угоститељству је 2011. год. радило свега 2% од укупног броја запослених у сталном месту становања.

Табела 4: Запосленост (попис 2011. године)

Општина	Укупно запослени	Ради у месту сталног становања	Ради у другом месту	Незапослени	Радни контингент
Ср. Карловци	2.889	1029	1.860	863	6.078

У насељу је изражена појава дневних миграција, две трећине запослених становника Сремских Карловаца ради ван насеља, а највећи део усмерен је на Нови Сад. Такође, велики потенцијал радно способног становништва није у довољној мери искоришћен.

Привредни развој

Привредни развој Сремских Карловаца засниваће се на активирању постојећих потенцијала насеља (повољан географски положај, специфичне пејзажне карактеристике и биолошке целине, материјална и духовна баштина, изграђени привредни капацитети и расположива радна снага).

Основни носиоци привредног развоја су предузетници и за њихово брже активирање биће створени одговарајући услови (просторни и комунални, повољан амбијента за прилив капитала и др.). Постојање већих производних система у Граду Новом Саду, те близина овог тржишта позитивно ће утицати на развој привреде Сремских Карловаца, а пораст запослености у насељу оствариће се интензивнијим развојем малих и средњих предузећа, занатских радњи и услуга. Бржи развој привреде у Сремским Карловцима апсорбоваће радно способно становништво насеља и смањити незапосленост, али ће и даље део радно способног становништва радити у Новом Саду, тзв. "дневни мигранти".

Услови за раст запослености у Сремским Карловцима постоје у свим областима делатности. Очекује се, пре свега, веће учешће терцијарног сектора у привредном развоју Сремских Карловаца, посебно у областима туризма, услужног занатства, трговине и угоститељства. За развој туризма постоје значајни природни потенцијали, које чине пејзажне карактеристике специјалног резервата природе Ковиљско-петроварадински рит и НП "Фрушка гора", Дунава са приобаљем (потенцијал за развој спортско-рекреативног туризма) и антропогени потенцијали, које чине: културно-историјски споменици (градско језгро Сремских Карловаца, Саборна црква, Патријаршишки двор и тд.), затим комплекс "Дворске баште, те карловачки виногради. Нови смештајни капацитети потребни за развој туризма се предвиђају у оквиру намене

спорта и рекреације у приобаљу Дунава. У оквиру ове намене се планирају спортски терени и објекти за обављање угоститељских делатности и простори за трговину.

У оквиру услужног занатства ствараће се услови за развој традиционалних и дефицитарних заната, као и сервиса и радњи у функцији лова и риболова, одржавања аутомобила и апарата у домаћинству. Услужно занатство ће бити лоцирано у оквиру пословне зоне на улазном правцу у Ср Карловце на којима се могу реализовати и објекти у функцији трговине, угоститељства, туризама, финансијских, техничких и пословних услуга, саобраћаја и слично. За реализацију садржаја услужног занатства планирани су и простори у зони мешовите намене на Ћушилову.

Туризам

Сремски Карловци су општина са изузетно вредним туристичким потенцијалом који није довољно валоризован, а целокупна туристичка понуда је сведена на оне туристичке производе који су најмање исплативи и не стимулишу даљи развој сектора туризма и комплементарних делатности. Овакво стање је последица дугогодишње економске, социјалне и политичке нестабилност региона, још увек недовршеног процеса транзиције, недовољног улагања у развој туризма и изградњу нових капацитета те запуштености постојећих.

Стратешки план развоја Општине Сремски Карловци 2010 – 2020. сврстава туризам у једну од осам стратешких области развоја општине и идентификује правце његовог развоја:

- Унапређење верског и културног туризма,
- Развој конгресног и пословног туризма,
- Развој тематског туризма,
- Побољшање квалитета промоције туризма Сремских Карловаца.

И у другим планским и стратешким документима се наглашава потенцијал насеља да развије и пласира интегрални туристички производ који треба да буде у складу са носећим капацитетом простора али и са историјским континуитетом, уз поштовање наслеђеног идентитета.

Туристички производи које Сремски Карловци могу успешно да развију и пласирају на тржишту су културни и верски туризам, манифестациони туризам, пословни туризам, научички туризам, еко-туризам као и разни облици туризма који су везани за специјалне интересе (вински, гастро-туризам, планинарски, бициклички, ђачки и едукативни ...).

Укупни смештајни капацитети у свим објектима у Сремским Карловцима су око 300 места³ што за сада задовољава потребе посетилаца. Међутим, уколико се планира интензивнији развој туризма, а то је свакако један од приоритета општине, неопходно је водити рачуна и о проширењу смештајних капацитета али и изградњи хотела више категорије. Такође нужна су и друга улагања у туристичку инфраструктуру: објекте научичког туризма, унапређење туристичке сигнализације, изградњу бицикличких стајалишта и одморишта...

Тренутно доминирају једнодневне туристичке посете, са веома малим бројем туристичких ноћења што је још један од главних показатеља развијености туризма. Осим тога, подаци ТООСК-а указују да је структура гостију који посећују Сремске Карловце веома неповољна јер велика већина њих генерише малу или никакву

³ Подаци ТООСК-а.

потрошњу.⁴ Исти извор наводи да у структури посетилаца доминирају домаћи гости, а инострани гости су углавном из земаља бивше Југославије.

Захваљујући непосредној близини Новог Сада који је туристички центар међународног значаја, Сремски Карловци могу и треба да сачувају карактер културног и образовног центра. На тај начин могу да креирају и одрже сопствени, аутентични туристички производ, али и да допуне туристичку понуду Новог Сада који је, поред Београда, главни туристички емитивни центар.

5. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У складу са постојећом организацијом насеља, карактеристикама простора, природним и створеним условима, процене потреба и могућности развоја, издваја се дванаест просторних целина у оквиру грађевинског подручја Сремских Карловаца.

Просторне целине су представљене на графичком приказу број 2.

За ове просторне целине планирају се претежне намене у оквиру појединих зона и блокова.

Просторна целина 1 – Стари центар

Просторна целина обухвата површину око 21,80 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (традиционално и новије, различити облици становања и типологија објеката); јавне службе (објекти образовања: предшколска установа, основна школа, средња школа, објекти социјалне заштите, објекат здравствене заштите, објекти намењени култури, физичкој култури, органима локалне самоуправе и осталим јавним службама); верски објекти и комплекси (објекти и комплекси Српске православне цркве и Католичке цркве); пословање; комуналне површине (постојећи комплекс пијаце и простор за продају цвећа и садног материјала); садржаји општеградског центра; саобраћајне површине и површине намењене инфраструктури и водно земљиште (Стражиловачки поток).

Просторна целина 2 – Шири центар (Горњи и Доњи крај)

Просторна целина обухвата површину 151,66 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (традиционално и новије, различити облици становања и типологије објеката); пословање; садржаји општеградског центра; јавне службе (предшколска установа, органи управе, спортски центар); мешовита намена; комуналне површине (планирана пијаца, комплекс пумпне станице отпадних вода); комплекси и верска обележја Католичке цркве; комплекс „Дворске баште“ са спортским центром и водно земљиште.

Просторна целина 3 – Приобаље са Калиштем

Просторна целина обухвата површину 69,00 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: зона Новог центра; јавне зелене површине и садржаји спорта и рекреације; специфично зеленило и природно станиште, заштитно зеленило; туризам и угоститељство; површина за формирање језера (ретензија); водно земљиште; марина, хелиодром и саобраћајне површине и хидротехнички објекти.

⁴ Више од 80% посетилаца Сремских Карловаца су студенти и ђаци, мастер план за туристичку дестинацију Сремски Карловци са Фрушком гором, октобар 2009.

Просторна целина 4 – Приобаље низводно од Стражиловачког потока

Просторна целина обухвата површину 33,84 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: садржаји спорта и рекреације (спортски центар, туристички садржаји, ауто-камп, викенд насеље); комплекс за пречишћавање отпадних вода; водно земљиште, саобраћајне површине и зеленило у функцији еколошког коридора.

Просторна целина 5 – Улазни правац са саобраћајним коридорима

Просторна целина обухвата површину 54,11 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: саобраћајне површине (саобраћајнице, железничко подручје, паркинзи); хидротехнички објекти; пословање; становање (новије, различити облици становања и типологија објеката); зелене површине и станице за снабдевање горивом.

Просторна целина 6 – Ровине са окружењем

Просторна целина обухвата површину 56,00 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (новије, различити облици становања и типологија објеката); јавне службе (физичка култура); зелене површине; туризам, угоститељство, које укључују становање; саобраћајне површине; комплекс специјалне намене и заштитно зеленило.

Просторна целина 7 – Дока

Просторна целина обухвата површину 32,63 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (новије, различити облици становања и типологија објеката); мешовита намена; пословање; зелене површине; комуналне површине (Католичко гробље); јавне службе (физичка култура); саобраћајне површине и хидротехнички објекти и водно земљиште.

Просторна целина 8 – Черат

Просторна целина обухвата површину 40,04 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (новије, различити облици становања и типологија објеката); комуналне површине (Чератско гробље са проширењем); туризам и угоститељство које укључује становање; јавне службе (образовање, социјална заштита); зелене површине и заштитно зеленило; саобраћајне површине и хидротехнички објекат.

Просторна целина 9 – Магарчев брег

Просторна целина обухвата површину 25,18 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (новије, различити облици становања и типологија објеката); комуналне површине (гробље); зона мешовите намене; заштитно зеленило; парковска површина; зелене површине; садржаји општеградског центра и саобраћајне површине и инфраструктура.

Просторна целина 10 – Ешиковац и Ђушилово са окружењем

Просторна целина обухвата површину 14,39 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (новије, различити облици становања и типологија објеката); туризам и угоститељство које укључује становање; пословање; заштитно зеленило и саобраћајне површине.

Просторна целина 11 – Белило

Просторна целина обухвата површину 11,70 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (новије, различити облици становања и типологија објеката) и саобраћајне површине.

Просторна целина 12 – Дудара са окружењем
Просторна целина обухвата површину 35,15 ha.

Намене у оквиру ове целине су следеће: становање (новије, различити облици становања и типологија објеката); јавне службе (образовање: предшколска установа, основна школа, високо образовање, установе ученичког и студентског стандарда, социјална заштита, култура, физичка култура); Департман за воћарство, виноградарство, хортикултурну и пејзажну архитектуру, Огледно поље у Сремским Карловцима; водно земљиште; зелене површине и саобраћајне површине.

6. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И БИЛАНСИМА

Планом се утврђује дугорочна концепција уређења и организације простора и грађења у складу са дефинисаним условима, процењеним потребама и могућностима демографског, економског, привредног и просторног развоја и то у оквиру појединих намена као што су становање, општеградски центар, јавне службе, пословање, спорт и рекреација, зеленило, инфраструктурни системи, саобраћај итд.

Концепција уређења и организација простора заснива се на поштовању континуитета са планском документацијом донетом у претходном периоду као и на задржавању у што већој мери постојећих намена.

Планом се утврђује граница грађевинског подручја са планираним проширењем. Грађевинско подручје се шири, пре свега, као последица бесправне изградње и потребе да се просторна целина грађевинског подручја заокружи и прилагоди трасама инфраструктурних коридора као и у циљу дефинисања намена које су недостајале (спорт и рекреација, туристичко-угоститељски садржаји, површине јавне намене, становање, пословање итд.).

Грађевинско подручје је површине 546,15 ha.

Планирана површина грађевинског подручја већа је за 80,48 ha у односу на постојећу, што представља повећање за око 1,59% у укупном билансу површина за територију општине.⁵

Проширење грађевинског подручја је планирано првенствено на његовим ободним деловима и локалитетима Черат, Дока, Ешиковац и Ћушилово, на простору приобаља Дунава уз насип према катастарској општини Петроварадин, на простору Ровина према новој траси обилазнице.

Планом се, и поред повећања површине грађевинског подручја, задржава основна просторна концепција насеља, не мењају се знатно урбанистички показатељи.

Највећи део простора је намењен становању са просечном густином насељености око 49 ст/ha у зонама на којима је становање преовлађујућа намена.

Кретања у области становништва неће изазвати већи притисак на стамбену изградњу, али ће захтевати одговарајуће активности у области реконструкције постојећих зона становања, завршавања започетих целина као и побољшање квалитета комуналне инфраструктуре и комуналног стандарда у целини.

Услови за изградњу осталих зона и комплекса разликују се у зависности од намене (јавне службе, општеградски центри, пословање, комуналне површине...) и

⁵ Постојеће грађевинско подручје површине 465,67 ha заузима 9,21% у односу на укупну територију општине Сремски Карловци (5.054,32 ha).

усклађују се са нормативима који важе за те области, као и закључцима и смерницама за израду плана утврђених на основу анализе постојећег стања.

Будући развој, просторни размештај и организација јавних служби дефинише се у складу са одредбама планских докумената ширих подручја, циљевима развоја насеља али и посебним особеностима.

На уређење грађевинског подручја Сремских Карловаца и нова планска решења од највећег утицаја су значајни инфраструктурни коридори и то:

- траса двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске (деоница Стара Пазова – Нови Сад на подручју општине Сремски Карловци) за коју се планира реконструкција, модернизација и изградња и

- траса планиране обилазнице – деонице државног пута ПА-100.

Зоне приобаља Дунава, не само значајни спортски, рекреативни и туристички потенцијал представљају просторе ширења садржаја општеградског центра и пословања. Један од планских приоритета у области туризма али и саобраћајне инфраструктуре је изградња прихватних објеката наутичког туризма (марина и путнички пристан).

Планом се утврђују просторно-плански услови за заштиту природних и културних добара, животне средине (непосредна близина Националног парка „Фрушка гора“ и његове заштитне зоне, Специјални резерват природе „Ковиљско-петроварадински рит“). Обезбедиће се заштита, очување постојећих вредности градитељске и културне баштине (просторне културно-историјске целине и појединачно заштићених објеката) ⁶ али и унапређење, омогућавање даљег развоја и наставак активности на урбаној обнови.

Развој насеља ће се одвијати у оквиру историјске матрице и уз чување карактера града, наслеђеног идентитета, културно-историјског и просторног амбијента.

У поступку доношења је Одлука о утврђивању просторно културно-историјске целине која ће обухватити 87 блокова и 1177 објеката тако да се услови уређења и грађења у зонама заштите прилагођавају мерама заштите и извршеној валоризацији објеката.

Сремски Карловци због свог положаја (Дунав, Фрушка гора) представљају подручје интегралних природних и културних вредности, простор у коме је квалитет предела и физичка структура насеља од посебног значаја за развој.

Уређење простора ће се заснивати на начелу одрживог развоја односно на рационалној организацији и усклађивању његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима.

То се нарочито односи на подручја која су захваћена процесима клизања (активна и стара клизишта и нестабилне падине). Просторна организација насеља, као и услови уређења и грађења, утврђени су на основу резултата извршених геомеханичких испитивања или ће се планом условити обавеза даљих истражних радова и утврђивање мера за спречавање угрожавања стабилности земљишта.

Становање

Највећи део грађевинског подручја намењује се становању. Подручје становања заузимаће око 166,94 ха што износи 31,95% грађевинског подручја Сремских Карловаца.

⁶ Укупна површина заштићене просторне културно-историјске целине (Трг Бранка Радичевића и Трг патријарха Бранковића са улицима) износи око 10 ха. На основу Одлуке о утврђивању непокретних културних добара од изузетног значаја („Службени гласник СРС“, број 16/90) старо језгро Сремских Карловаца утврђено је за културно добро од изузетног значаја.

Од тога је 66,20 ha наслеђено, традиционално, а око 97,99 ha је у новије време реализовано и планирано за проширење намене становања.

Планирају се два основна облика становања: породично и вишепородично становање.

Зоне намењене традиционалном становању у оквиру историјске матрице представљају зоне мешовитог породичног и вишепородичног становања. Планирана спратност објеката је од П до П+Пк, изузетно П+1+Пк. У овим зонама дозвољена је изградња различитих типова објеката породичног становања, пре свега развијена традиционална кућа у облику атријума или полуатријума, традиционална војвођанска кућа, савремена породична кућа. У зонама новијег и планираног породичног становања планира се развој савремене породичне куће – слободностојеће или двојне. Планирана спратност објеката се креће од П до П+1+Пк.

Планом су утврђене зоне намењене објектима вишепородичног становања различитих облика (слободностојећих у простору, објеката у низу итд.) Зоне намењене објектима вишепородичног становања углавном представљају већ завршене целине али се оставља могућност њиховог планирања на просторима одређеним за даљу разраду плановима детаљне регулације. Спратност постојећих објеката вишепородичног становања креће се од П+1 до П+2+Пк а планираних до П+2+Пк. Планом ће се омогућити и реализација стамбених комплекса као и атипичних облика становања. Планирана спратност објеката се креће од П до П+2+Пк.

Планирани услови уређења и грађења на парцелама традиционалног становања у оквиру историјске матрице прилагођавају се мерама заштите градитељског наслеђа и валоризацији објеката утврђеној у условима заштите.

Просечна густина насељености износи око 49 ст/ha на укупном подручју плана на коме је становање преовлађујућа намена и око 34 ст/ha укључујући и делове насеља где је пратећа, комплементарна намена.

Овакве густине одговарају карактеру насеља, циљевима заштите и очувања идентитета а истовремено омогућава да се развије више облика породичног или вишепородичног становања.

Организација јавних служби

Планом се утврђује просторни размештај и организација јавних служби (њихова структура и капацитети) на основу закључака и анализе постојећих капацитета, процене будућих потреба у односу на демографска кретања уз посебне циљеве које је потребно остварити као што су: обавезна права у овој области која морају бити доступна свим грађанима, тежња ка уједначавању квалитета пружених услуга, прилагођеност програма јавних служби особеностима локалне заједнице као и активно учествовање грађана.

Мрежа јавних служби је дефинисана не само у циљу задовољења основних потреба насеља већ и на вишем нивоу имајући у виду специфичност Општине Сремски Карловци као културно-историјског, образовног и верског центра, што би допринело њеној афирмацији.

У области **образовања** планирају се објекти и комплекси намењени: предшколским установама, основним школама, средњим школама, објектима високог образовања и установама ученичког и студентског стандарда.

Постојећи објекат предшколске установе "Радосно детињство" у центру насеља задржава се у постојећим границама комплекса, као и недавно изграђен објекат предшколске установе на Дудари. На осталом делу грађевинског подручја, равномерно

у односу на гравитационо подручје, предвиђају се још два комплекса и то: у Доњем крају и на Черату.

Основна школа „23. октобар“ са припадајућим комплексом задржава се без промена. На подручју Дударе планира се нови објекат основне школе на локацији уз Стражиловачки поток на просторном потесу планираном за јавне службе.

Карловачка гимназија на Тргу Бранка Радичевића задржава се у оквиру постојећег комплекса. У случају потребе, за реализацију нове средње школе може се наменити комплекс планиран за установе ученичког и студентског стандарда.

На крајњем југу грађевинског подручја на парцели која се наслања на Департман за воћарство, виноградарство, хортикултурну и пејзажну архитектуру, Огледно поље у Сремским Карловцима планира се комплекс намењен високом образовању а непосредно уз њу два комплекса за установе ученичког и студентског стандарда (предлаже се комплекс број 1 за дом ученика или ученички центар и комплекс број 2 за студентски центар).

Мрежу објеката и комплекса намењених високом образовању употпуњује комплекс Департман за воћарство, виноградарство, хортикултурну и пејзажну архитектуру, Огледно поље у Сремским Карловцима.

У области **социјалне заштите** на подручју плана задржавају се постојећа два клуба за одрасла и стара лица (центар и на Дудари). На подручју Черата планира се дом за старе као површина јавне намене а планом се утврђује и локација у центру Сремских Карловаца за објекат центра за социјални рад (доградња и надоградња постојећег објекта Дневног боравка за децу и младе са сметњама у развоју).

У објекте **здравствене заштите** спада постојећа здравствена станица која задовољава потребе становништва и поседује просторне могућности да прерасте у дом здравља са одговарајућим специјалистичким службама. Две постојеће апотеке у Сремским Карловцима (на Тргу Бранка Радичевића и у оквиру здравствене станице) задовољавају потребе становништва.

У постојеће објекте и комплексе **физичке културе** спадају Соколски дом, спортски центар у оквиру „Дворске баште“ који се утврђују као површина јавне намене а планира се још за потребе грађана, активности школске и студентске деце и одговарајуће клубове и спортска друштва спортски центар на Дудари. У оквиру овог центра се планира: затворена сала, затворени базени, отворени спортски терени итд. Спортско-рекреативни садржаји на Доки (затворени и отворени спортски објекти) и игралиште на Ровинама употпуњују мрежу ових садржаја.

У области **културе**, у постојеће институције које се задржавају планским решењем спадају: Музеј Града Новог Сада, Завичајна збирка Сремски Карловци и Библиотека „Бранко Радичевић“.

За библиотеку се оставља могућност пресељења на планирани комплекс за садржаје културе и остале јавне службе на Дудари у оквиру кога могу бити смештени поред библиотеке и простори за децу и омладину, удружења и клубови, органи власти и управе.

У случају премештања библиотеке, постојећа парцела остаје намењена садржајима културе као што су музеји, галерије и сл. (предлаже се Музеј „Бранка Радичевића“).

У центру Сремских Карловаца, на Тргу Бранка Радичевића утврђује се, као површина јавне намене, простор за културни центар као и мултифункционални објекат за различите врсте културних, образовних, социјалних програма.

У **објекте и комплексе намењене органима локалне самоуправе** и осталим јавним службама и удружењима спадају објекат Магистрата (пословни простор Општине Сремски Карловци) који по површини задовољава потребе Општине Сремски

Карловци, објекат полицијске управе, објекат службе противпожарне заштите и поште који се задржавају на постојећим локацијама.

Простор за друштвене и политичке организације, удружења и клубове који недостаје Сремским Карловцима могуће је планирати у оквиру комплекса за садржаје културе и остале јавне службе на Дудари.

Општеградски центри

За Сремске Карловце најдрагоценији простор је постојећи, **Стари центар** где је концентрисано највише значајних па и монументалних објеката вредног урбаног наслеђа. Ту се налази већина ванстамбених садржаја посебно из области образовања, религије, културе, управе као и низ пословних и пратећих садржаја (угоститељство, трговина, занатство, канцеларијско-административни простор).

Површина Старог центра – историјског језгра са непосредним окружењем, планом се коригује и утврђује на 21,79 ha.

Планирани развој центра одвијаће се у оквиру историјске матрице уз очување постојећих вредности градитељске и културне баштине али и уз његово унапређење и омогућавање даљег развоја пре свега коришћењем постојећих капацитета. У оквиру развоја центра обезбедиће се ревитализација функција које Сремске Карловце чине националним, духовним и културним средиштем а и увођење нових намена.

За нове централне садржаје које по свом програму и облику неће моћи да се сместе у уситњене структуре старог центра, планира се зона **Новог центра**, површине око 6,73 ha између пруге и Дунава, односно на простору Калишта. Ту се планирају садржаји као што су културно-конгресни центар, туристичко-угоститељски садржаји, пословање итд.

Поред простора центра укупне површине око 28,16 ha (Стари и Нови центар), на грађевинском подручју се релативно правилно распоређују локални и дисперговани центри, локалитети и комплекси намењени садржајима општеградског центра, првенствено уз постојећи државни пут ПА-100 и на Магарчевом брегу (простор видиковца).

Верски објекти и комплекси

У оквиру центра доминирају монументални објекти и комплекси Српске православне цркве што је одраз значајне функције Српске православне цркве у Сремским Карловцима, како у прошлости (развијен центар православних Срба још од 16. века) тако и данас.

У Сремским Карловцима се налазе резиденцијални простори Патријаршије, седиште Епархије сремске, Парохија карловачка, три храма из 18. века изузетне вредности као и две капеле.

У објекте и комплексе Српске православне цркве спадају: Патријаршија, Стара патријаршија, Саборна црква, Црква Св. Петра и Павла (Доња црква), Црква Ваведенска (Горња црква), зграда Црквено-народних фондова, зграда Семинара, Фабрика свећа, пословни простор на Тргу Бранка Радичевића број 7, пословни објекат (некадашња Патријаршијска библиотека), комплекс „Дворске баште“ и Стефанеум .

Сви објекти, који су углавном заштићени споменици културе, задржавају се у највећој мери без промена, као и припадајуће парцеле, а за неке објекте планом се омогућава даље уређење, боље и ефикасније коришћење или намена која доприноси ревитализацији функција који чине Сремске Карловце духовним и културним средиштем (архиви, научни институти, библиотеке и сл.).

Комплекс „Дворске баште“, враћен Српској православној цркви, проглашен је заштићеним подручјем од локалног значаја, односно III категорије као Споменик природе „Дворска башта“ у Сремским Карловцима.

Ова најзначајнија парковска површина, у којој је у периоду дужем од пола века дошло до деградације свих садржаја и значајном умањењу вредности баште, има површину од 7,28 ha. Управљач највећег дела комплекса, Патријаршија Српске православне цркве стараће се о даљем чувању, одржавању и унапређењу природних и створених вредности као и одрживом коришћењу природних вредности, развоју и уређењу простора.

Католичка црква има, такође, дугу традицију у Сремским Карловцима. Црква Светог тројства и Жупни уред саграђени су још у 18. веку. У комплексе Католичке цркве спада и Капела мира (црква Св. Марије у служби мира) а у верска обележја спада Калварија на озелењеном скверу између улица Матошеве и Андреја Волног. Сви ови комплекси ће се чувати и уређивати у складу са условима заштите.

Садржаји спорта и рекреације

Осим објеката физичке културе обухваћених мрежом јавних служби, спортско-рекреативни садржаји планирају се и на осталим просторима, чиме се задовољавају потребе како становништва Сремских Карловаца тако и грађана ширег гравитационог подручја.

Планирани садржаји у служби спорта и рекреације у првом реду треба да пруже услове за припрему врхунских спортиста, школу спортова, курсеве спортских група али и квалитетан боравак посетилаца рекреативаца (дневни, викенд, годишњи одмор).

На подручјима уз Дунав, како брањеном просторном потесу на Калишту тако и у небрањеном делу низводно од Стражиловачког потока, планирају се поред спортско-рекреативних садржаја и аутокамп, плажа и рибарско (викенд) насеље.

На простору Калишта, у оквиру спортско-рекреативних садржаја, планирају се: отворени спортски објекти (тениски, фудбалски, рукомет) са трибинама, отворени базени, затворени спортски објекти (универзална спортска хала) са пратећим, услужним и комерцијалним садржајима у функцији спорта, аква-парк или „wellnes“ центар за потребе развоја здравственог туризма итд.

Највећи део ових просторних целина (приобални појас, плажа, појасеви шумске вегетације...) уређују се у пејзажном слободном стилу, односно максимално ће се користити потенцијал природних карактеристика територије уз мере заштите станишта и еколошких коридора.

Марина, хелиодром, паркинг

Непосредно уз Нови центар на обалном простору као и на делу акваторије Дунавца планира се простор за уређење, изградњу и опремање објекта наутничког туризма – марине, обзиром да је туризам једна од основних компоненти развоја са планираним садржајима у приобаљу (пословање, спорт и рекреација...).

У оквиру ове зоне урбанистичким решењем треба да се обезбеде разноврсни и привлачни садржаји из области спорта и рекреације, туризма, одмора и забаве који одговарају статусу Сремских Карловаца као туристичком центру I категорије.⁷

Изградња марине и путничког пристаништа су у планским документима ширих подручја издвојени као приоритетна решења.

⁷ Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године.

На подручју Калишта, планира се и локација за хелиодром у циљу омогућавања безбедног и регуларног слетања и полетања хеликоптера. Хелиодром се планира за потребе привреде, туризма, спортског и аматерског летења, личне потребе грађана, потребе државних органа, хитних медицинских интервенција, спашавање становништва итд.

Поред хелиодрома планира се паркинг за потребе зона намењених спорту и рекреацији и новом центру.

Туристичко-угоститељски садржаји

Како су Сремски Карловци општина са изузетно вредним туристичким потенцијалом, а туризам је једна од стратешких области развоја општине, периферни делови насеља, зоне проширења грађевинског подручја као и приобаље Дунава намењују се за туризам и угоститељство који могу да укључе и становање. Како се на ове зоне даље надовезују виноградарске и викенд зоне, а виногради и обронци Фрушке горе чине са Сремским Карловцима недељиву целину, тежња је задржати и у овим подручјима природно окружење као зонама заштите културног пејзажа.

Структура ових површина је различита у зависности од положаја и конкретних потреба.

У приобаљу посебну целину чине туристичко-угоститељски садржаји са површином за језеро (ретензију) а по ободу Сремских Карловаца (Черат, Ешиковац, зоне према обилазници...) акценат је на стамбено-угоститељској или угоститељској намени (мањи породични хотели и пансиони, ресторани, домаћа радиност, вински подруми са продајом и дегустацијом...).

Пословање, мешовита намена

У оквиру грађевинског подручја површине намењене за пословање организују се као посебне зоне и комплекси, мањи пословни објекти или као комплементарни садржаји у оквиру осталих намена, првенствено становања.

У оквиру ових зона планира се пословање, услужно и производно занатство, трговина, угоститељство али и остали садржаји (култура, образовање...) који су у циљу развоја терцијарног сектора привреде који мора да има једну од водећих улога у развоју насеља.

Пословни комплекси се првенствено пружају уз постојећи државни пут ПА-100 од простора „Жагерове баре“ преко локалитета на „Кишовој бари“ све до простора Тушилова.

Посебно се планира зона пословања на Доки.

У оквиру центра, на Тргу патријарха Бранковића задржавају се пословни објекти (тржни центар и објекат на Тргу патријарха Бранковића број 4), а на Тргу Бранка Радичевића пословни објекат на броју 5.

Релативно равномерно распоређене по грађевинском подручју планирају се и зоне мешовите намене (становање у комбинацији са пословањем).

Комуналне површине

Комуналне површине представљају у грађевинском подручју Сремских Карловаца комплексе пијаца, гробља и површине за хидротехничке захвате.

Постојећи комплекс пијаце задржава се а у продужетку Прерадовићеве улице планира се нови комплекс зелене пијаце са пратећим садржајима. Садржаји пијаце се

допуњују отвореним простором за продају цвећа и садног материјала у Мажуранићевој улици уз зелену, парковску површину уз постојећи државни пут ПА-100.

Површина постојећих гробља (6,35 ha) не задовољава потребе становника Сремских Карловаца с обзиром да се планира да сва три историјска гробља (Католичко, Чератско и комплекс Православног, Католичког и војног гробља) у наредном периоду користе само корисници гробних места. Утврђује се проширење од укупно 4,25 ha на Черату у три фазе реализације.

У површине за хидротехничке захвате спадају: комплекс пумпне станице отпадних вода, два комплекса резервоара за воду и планирани комплекс за пречишћавање отпадних вода у инундационом подручју Дунава на који ће бити оријентисане отпадне воде стамбених и пословних зона.

У оквиру грађевинског подручја планирају се санација и рекултивација неуређених одлагалишта комуналног и другог отпада.

Општина Сремски Карловци потписала је Споразум о формирању региона за управљање отпадом за више општина а Регионалним планом управљања отпадом предвиђена је регионална депонија на територији општине Инђија.

Планом није предвиђена изградња трансфер станице јер се Сремски Карловци налазе релативно близу Инђије али и због релативно мале количине отпада која ће се продуковати на територији општине.

Површине специјалне намене

На подручју општине Сремски Карловци, налазе се два комплекса специјалне намене. Око комплекса уз Заношки поток, који се налази у ванграђевинском подручју, утврђује се зона забране изградње.⁸ Комплекс уз постојећи државни пут ПА-100, који се налази у грађевинском подручју, може променити намену уз сагласност Министарства одбране.

Услови за прилагођавање плана потребама одбране земље уграђени су у посебном Анексу Плана генералне регулације Сремских Карловаца.

⁸ У зони забране изградње није дозвољена никаква изградња објеката до измене услова, односно без сагласности Министарства одбране.

Службени лист Општине Сремски Карловци, 4/2016

Биланс намене површина

Табела 5: Нумерички показатељи - план

НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	ha	%
СТАНОВАЊЕ	166,94	30,56
Традиционално мешовито – породично и вишепородично	66,20	12,12
Новије и планирано породично	97,99	17,94
Постојеће вишепородично	2,26	0,41
Планирано вишепородично	0,49	0,08
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	19,54	3,57
а) Образовање	6,47	1,22
Предшколске установе	1,99	0,36
Основне школе	1,41	0,26
Средње школе	0,50	0,09
Високо образовање	1,47	0,27
Установе ученичког и студентског стандарда	1,32	0,24
б) Департаман за воћарство, виноградарство, хортикултуру, пејзажну архитектуру, Огледно поље у Сремским Карловцима	5,10	0,94
в) Социјална заштита	0,38	0,07
г) Здравствена заштита	0,32	0,05
д) Објекти и комплекси намењени култури	1,09	0,2
ф) Физичка култура	5,79	1,06
е) Објекти и комплекси намењени органима локалне самоуправе и осталим службама и удружењима	0,39	0,07
ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТРИ	8,23	1,50
Стари центар – не улази у збир	21,79	
Зона новог центра	6,73	1,23
Локални и дисперговани центри	1,50	0,28
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ	4,33	0,79
а) Објекти и комплекси Српске православне цркве	3,53	0,65
б) Дворска башта – не улази у збир	7,28	
в) Објекти и комплекси Католичке цркве	0,80	0,15
ТУРИЗАМ, УГОСТИТЕЉСТВО	66,33	11,63
ПОСЛОВАЊЕ	5,76	1,07
МЕШОВИТА НАМЕНА	4,00	0,73
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	14,65	2,68
а) Гробља	10,60	1,94
б) Пијаци	0,37	0,07
в) Површине за хидротехничке захвате	3,68	0,67
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	51,68	9,46
Парковске	9,01	1,64
Јавне зелене површине	17,58	3,21
Заштитно зеленило	19,21	3,51
Зеленило у функцији заштите еколошког коридора	1,32	0,24
Специфично зеленило – природна станишта	4,56	0,83
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	35,34	6,47
МАРИНА	4,60	0,84
ЈЕЗЕРО (ретензија)	5,00	0,91

ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ (Дунав, потоци)	26,82	4,84
СПЕЦИЈАЛНА НАМЕНА	1,08	0,21
ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА	0,90	0,07
ТОПЛАНА	0,09	0,01
НАСИП ЗА ОДБРАНУ ОД ВИСОКИХ ВОДА ДУНАВА	9,35	1,71
САОБРАЋАЈ	121,50	22,24
а) Саобраћајне површине	101,24	18,53
б) Железничко подручје са насипом и железничко подручје	18,58	3,35
в) Паркинг простори	1,00	0,20
г) Станице за снабдевање горивом	0,55	0,10
д) Хелиодром	0,13	0,02
УКУПНО:	546,15	100

7. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

7.1. Површине јавне намене

Планом генералне регулације Сремских Карловаца биће извршена и подела грађевинског земљишта на површине јавне намене и површине осталих намена.

У површине јавне намене у оквиру грађевинског подручја ће се сврстати парцеле или делови парцела које ће се планом наменити за:

- образовање,
- Департман за воћарство, виноградарство, хортикултуру, пејзажну архитектуру, огледно поље у Сремским Карловцима,
- социјалну заштиту,
- здравствену заштиту,
- објекте и комплексе намењене култури,
- физичку културу,
- објекте и комплексе намењене органима локалне самоуправе и осталим службама и удружењима,
- заједничку блоковску површину,
- објекат у функцији железнице,
- гробља,
- пијаце,
- површине за хидротехничке захвате,
- парковске површине,
- јавне зелене површине (улично, тргови, скверови),
- спорт и рекреацију,
- марину/привезиште,
- језеро (ретензија),
- водно земљиште (Дунав),
- потоке, вододерине и канале,
- трансформаторске станице,
- мерно-регулациону станицу,
- топлану,
- насип за одбрану од високих вода Дунава,
- саобраћајне површине;
- паркинг простор,

- железничко подручје са насипом за одбрану од високих вода Дунава,
- железничко подручје,
- хелиодром.

Све остале површине ће се сврстати у површине осталих намена.

7.2. План регулације површина јавне намене

За подручја за која је основ за реализацију овај план, планом су утврђене површине јавних намена. Од целих и делова катастарских парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичким приказима број 4 „План регулације површина јавне намене са планом саобраћаја и нивелације“, у Р 1:2500. Планиране регулационе линије се углавном поклапају са постојећим границама парцела а тамо где се планирају проширења постојећих саобраћајница или планирају потпуно нове саобраћајнице дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте или директно дефинисане координатама. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на наведеним графичким приказима.

За просторе који су одређени за даљу разраду, услови за формирање грађевинске парцеле и површина јавне намене дефинисаће се плановима детаљне регулације.

7.3. План нивелације

Сремски Карловци се простиру на нижим равничарским теренима уз Дунав чије коте су од 75 до 78 m н.в. и на брежуљкастим теренима североисточних обронака Фрушке горе до 200 m н.в.

Конфигурацију терена града карактерише скоро хоризонталан терен између магистралног пута и Дунава и стрмије падине, јужно од магистралног пута које су нарочито изражене у појасу потока Доке, Селишта и Магарчевог брега.

Нагиби терена се крећу од 1% у источном до 12% у западном и у делу насеља, односно до 30% на подручју уз потоке и уз Магарчев брег.

Нивелација саобраћајница-улица је прилагођена постојећем терену и задржава се у највећем делу. Планом нивелације дате су коте прелома, нивелете осовине саобраћајница - улица, интерполоване коте и нагиб нивелете.

Пре реализације саобраћајница, терен је потребно снимити и нивелационо решење максимално прилагодити постојећем терену, уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

Нивелете тротоара око објеката рачунају се према нивелети коловоза.

8. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

8.1. Саобраћај

Сремски Карловци се налазе на падинама Фрушке горе, удаљени су око 10 km од центра Новог Сада, док се границе грађевинских подручја Сремских Карловаца и Новог Сада међусобно додирују. Време путовања путничким аутомобилом од Сремских Карловаца до Новог Сада износи око 15 минута, односно јавним приградским превозом око 25 минута, а железницом око 15 минута.

Подручје које обухвата план карактерише друмски, железнички и водни саобраћај. Саобраћај ће бити решен преко постојеће и планиране саобраћајне мреже у оквиру саобраћајног система Сремских Карловаца, при чему је функција саобраћаја усаглашена са развојем саобраћајне мреже планиране Просторним планом општине и са свим осталим функцијама насеља и његовим планираним просторним развојем.

Специфичност саобраћајне инфраструктуре Сремских Карловаца је ослањање на државни пут ПА-100 који представља основни саобраћајни правац преко кога се Сремски Карловци повезују са Новим Садом, односно Београдом, међународну пругу Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске, деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Општине Сремски Карловци као најзначајнији речни пловни пут Европе.

Овим планом утврђена саобраћајна мрежа задовољиће све саобраћајне потребе корисника предметног простора. Такође се омогућава реконструкција постојеће саобраћајне мреже, као и доградња исте, а према предвиђеном распореду у профилу улица.

Све саобраћајне површине које ће се спроводити на основу овог плана, дефинисане су у графичким приказу број 4. „План регулације површина јавне намене са планом саобраћаја и нивелације“ и у оквиру карактеристичних попречних профила улица.

Оставља се могућност реализације и алтернативних саобраћајних решења (панорамска жичара) уз даљу разраду планом детаљне регулације и сагласности надлежних институција.

8.1.1. Друмски саобраћај

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије:

1. Примарна мрежа, са основном функцијом обезбеђивање протока транзитног саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи. Њу чине:
 - Државни путеви (ДП):
Планирана обилазница око Сремских Карловаца планирана је као деоница државног пута ПА-100 који тангира грађевинско подручје Сремских Карловаца.
 - Општински путеви (ОП):
Постојећа траса државног пута ПА-100
улице Петроварадинска - Браће Анђелић – Патријарха Рајачића – Карловачких ђака – Гајева - Белило
 - Главне саобраћајнице (ГС):
Улица Митрополита Стратимировића
Планирана улица која повезује државни пут ПА-100 са Улицом Белило.
2. Секундарна мрежа са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар самог насеља. Њу чине:
 - сабирне и
 - приступне улице унутар грађевинског подручја насеља.

Најзначајнији планиране интервенције на друмској саобраћајној мрежи су приказане у графичком приказу број 4, а чине их:

- изградња планиране обилазнице око Сремских Карловаца;
- изградња планиране улице која повезује државни пут ПА-100;

- изградња режијских саобраћајница дуж постојећег државног пута ПА-100;
- изградња бицикличких стаза;
- изградња пешачких стаза у улицама у којима нису реализоване.

Могућа је изградња површинских кружних раскрсница где за то постоје потребе и просторне могућности иако то графичким приказом број 4 није назначено, а према следећим условима:

- да се захтева већи ниво безбедности у саобраћају;
- да прилазни краци имају максимално 2+2 саобраћајне траке;
- да су прилазни краци подједнако оптерећени;
- да нема семафорске координације на прилазним крацима у односу на суседне раскрснице;
- да се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене и то максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

У зонама породичног становања планирано је паркирање у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле, док се у зонама осталих насељских садржаја планирају улични и паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са просторним могућностима и потребама и нормативима за паркирање, представљеним у табели број 6.

Могућа је изградња уличних паркинга иако паркинзи нису уцртани у графичком приказу број 4 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Службени лист Општине Сремски Карловци, 4/2016

Табела б: Нормативи за паркирање по врсти објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- стамбени блок	m ²	70
	- вишеетажна зграда ван блока	m ²	70
	- породично становање	стан	1
Администрација, занатство образовање, рекреација	- управно-административни објекат	m ² запослен	40-60 5-7
	- комунална предузећа	m ² запослен	23-35 7-9
	- агенције	m ² запослен	25-35 3-5
	- пословни простор	m ² запослен	45-60 7-9
	- банке, поште	m ² запослен	30-45 5-7
	- основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	- средње и стручне школе	ученика	10-15
	- универзитети	студенти	5-10
	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	- објекти за велике зборове	седишта	3-8
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	- занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
	- магацини и складишта	запослен	3-5
	Продавнице	- робне куће	m ² запослен
- супермаркети		m ²	50-80
- мешовита трговина		m ²	20-40
- млекара, продавница хлеба		m ²	30-60
- посластичарница		m ²	40-80
- дуван, новине		m ²	20-30
- пијаца		тезга	4-6
- техничка роба		m ²	25-50
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б	собе	3-5
	категорије	кревети	5-8
Здравствени објекти	- болнице	m ² запослени кревети	40-100 5-10 7-20
	- амбуланте	m ² запослени	30-70 3-7
	- апотека	m ²	30-45
	- домови за старе	кревети	5-10

Бицикличички и пешачки саобраћај

Афирмација бицикличичког саобраћаја треба да буде на што већем нивоу, како би се овај вид превоза што више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличичких стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане у графичком приказу број 4 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Посебан акценат треба дати развоју бицикличког туризма. То су међународни пројекти који се заснивају на изградњи тзв. „зелених путева“. Трасе „туристичких“ бицикличких стаза углавном треба планирати по постојећим насипима, атарским и шумским путевима при чему овакве бицикличке стазе не захтевају обавезну нову изградњу, већ се могу и само адекватно обележити одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

На местима где има мали број пешака и бициклиста могуће је планирати комбиновано пешачко-бицикличке стазе.

Станице за снабдевањем горивом

Локације станица за снабдевањем горивом планирати тако да њени прикључци на саобраћајну мрежу омогуће ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја у зони прикључка станице, што се пре свега односи на његов положај у односу на раскрсницу, пешачки прелаз, аутобуско стајалиште и сл. По правилу најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 метара. Такође, планирана локација станице треба да задовољи све услове управљача пута, надлежних установа, јавних и јавних комуналних предузећа.

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем. Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом,
- надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства,
- паркинга.

Постојеће станице за снабдевање горивом се задржавају уз могућност реконструкције, и уколико постоје просторне могућности доградње, а у случају изградње нових садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Могућа је изградња станица за снабдевањем горива и на другим локацијама које нису дефинисане овим планом али је услов за њихову реализацију израда плана детаљне регулације комплекса станице за снабдевањем горива.

Станице за снабдевање горивом на просторима предузећа, у циљу обављања њихове делатности, могу се изградити на основу овог плана којим се уређује изградња у оквиру основне намене, уз поштовање саобраћајних и прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавања угрожавања окружења.

8.1.2. Железнички саобраћај

Кроз Сремске Карловце пролази међународна пруга Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске, деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју општине Сремски Карловци. Уз централну зону Сремских Карловаца је постојећа железничка станица, тако да Сремски Карловци имају повољан положај у односу на

овај вид саобраћаја. Нова двоколосечна пруга стиже на подручје општине Сремски Карловци (из правца Београда) из новог чортановачког тунела, затим кроз Просјанице пролази на објекту (вијадукту) новом трасом одмакнутом од старе (у правцу Дунава) до станице Карловачки виногради где прелази на насип и иде коридором старе пруге до уласка у грађевинско подручје Сремских Карловаца. Овде се поново одваја и удаљује од старе трасе (у правцу Дунава).

Планира се нова железничка станица пролазна за пругу великих брзина, а завршна за приградски саобраћај. Даље, траса нове пруге пролази кроз Карловачко-петроварадински рит насипом, ободом рита непосредно уз постојећу.

У зони постојећег пружног прелаза се планира пешачко-бициклически потходник који повезује централни део Сремских Карловаца са простором између планиране пруге и Дунава, док се колска веза са простором приобаља остварује денивелисаном раскрсницом која повезује постојећи државни пут ПА-100 са саобраћајном мрежом приобаља.

Најзначајнији планиране интервенције на железничкој саобраћајној мрежи су:

- доградња колосека,
- модернизација,
- изградња нове станице,
- денивелација друмског прелаза,
- денивелација пешачког и бициклическог прелаза (потходник),
- укидање друмског прелаза у центру града.

Приликом било каквих интервенција на железничкој саобраћајној мрежи услове затражити од "Железнице Србије" ад. При томе се мисли и на изградњу денивелисаних укрштаја железничке пруге са пешачким, бициклическим прелазом и друмском саобраћајном мрежом која се може вршити изградњом друмских надвожњака или потходника.

8.1.3. Водни саобраћај

У обухвату плана се налази река Дунав од km 1242+750 до km 1245+000.

Водну саобраћајну инфраструктуру у обухвату плана чине планирани садржаји на Дунаву:

- привез за чамце km 1244+300 (од 1.244 + 330 до 1.244 + 480 km),
- путничко пристаниште (од 1.244 + 130 до 1.244 + 330 km),
- марина km 1245 (од 1.244 + 300 до 1.245 + 500 km).

Пловни пут на посматраној деоници Дунава има статус међународног пловног пута класе VIc са минималном ширином пловног пута од 180 m.

У складу са чл. 37а Закона о пловидби и лукама на унутрашњим водама ("Службени гласник РС", бр. 73/10, 121/12 и 18/15), пре почетка израде техничке документације за изградњу лука и пристаништа потребно је прибавити услове за пројектовање које издаје Агенција за управљање лукама, наутичке услове за пројектовање које издаје лучка капетанија, као и услове за пројектовање који се односе на водне путеве које издаје Дирекција за водне путеве.

8.1.4. Ваздушни саобраћај

Планира се изградња хелидрома у обухвату плана који је уцртан у графичком приказу број 5. Локација за хелидром задовољава услове да је стабилизована равна површина са или без коловозног застора, минималних димензија 25 x 25 m, са

прилазним површинама без препрека уз прибављену сагласност и услове Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

8.1.5. Јавни путнички саобраћај

Развој јавног превоза путника неопходан је у што већем обиму, што се може постићи повећањем комфора и нивоа услуге, односно подизањем квалитета услуга превоза. Неопходне су активности које би јавни превоз што више популаризовале, те би тиме овај вид транспорта постао конкуренција аутомобилу. Те активности су давање приоритета возилима јавног превоза, изградња аутобуских ниша и њихово уређење, увођење савремених информационих система, увођење савремених возила итд. Поред горе наведеног, планира се увођење шинског превоза уз укључивање постојећег новосадског железничког чвора, чиме би се омогућио превоз путника шинским возилима и искористиле предности које шинска возила имају у односу на аутобусе (већи капацитет, еколошки чистији, приоритет у саобраћају, тачност итд.

У оквиру друмске саобраћајне мреже где саобраћају возила јавног превоза, могућа је изградња аутобуских ниша (стајалишта) и окретница за аутобусе и ако оне нису уцртане у графичком приказу број 5. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити ниша или окретница.

8.2. Водна инфраструктура

8.2.1. Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Општина Сремски Карловци снабдева се водом из новосадског водоводног система преко доводника воде профила Ø 250 mm.

Водоводни систем подељен је у две висинске зоне у оквиру којих функционишу два резервоара воде и једна пумпна станица.

Резервоар „Дока“ је резервоар прве висинске зоне, запремине од 2 x 500 m³, са котом дна 146 m н. м. У комплексу постоји и пумпна станица капацитета 25 l/s са висином дизања од 55 m.

Резервоар „Черат“ је резервоар друге висинске зоне, запремине од 2 x 300 m³, са котом дна 197 m н.м..

Унутар насеља изграђена је секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Планира се изградња доводника воде профила Ø 250 mm са повезивањем на резервоар „Дока“.

Постојећа примарна и секундарна водоводна мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница и измештања у профилу улице.

У новопланираним улицама предвиђа се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm.

Уз постојећу водоводну мрежу која се налази ван регулације улице, планирају се заштитни појасеви ширине 2 m. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

У оквиру интервентног снабдевања водом задржавају се постојећи природни извори и бушени бунари, са могућношћу реализације нових на просторима где их нема.

Уколико постојећи систем не може да обезбеди одговарајуће притиске у мрежи за снабдевања водом виших зона насеља, планом се омогућава изградња пумпних

станица. Тачан положај пумпних станица утврдиће се кроз израду пројектно техничке документације.

Потребе за технолошком водом решиће се захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушених бунара.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом насеља Сремски Карловци.

8.2.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Отпадне воде ће се одводити на планирани пречистач отпадних вода, чија је изградња предвиђена на локалитету непосредно уз Дунав, на месту данашњег испуста отпадних вода.

Пречистач ће бити капацитета 10.000 ES и задовољиће потребе за прерадом отпадних вода становништва и привреде.

Локалитет пречистача налази се у небрањеном подручју и подложен је плављењу високим водама Дунава. Како би се обезбедио несметани рад пречистача при појави високих водостаја вероватноће појаве једном у сто година, планира се насипање локалитета на коту од 80,50 m н.в., док би доња ката објеката за прераду отпадних вода износила 81,50 m н.в.

У поглављу "Пречистач отпадних вода" биће детаљније образложени урбанистички услови везани за избор технологије пречишћавања отпадних вода и начин спровођења, имајући у виду да се пречистач налази непосредно уз локалитет намењен за туризам, спорт, рекреацију и градску плажу, и да је удаљен око 200 m од објеката породичног становања.

Планом се оставља могућност да се отпадне воде насеља Сремски Карловци оријентишу на канализациони систем Града Новог Сада. Са постојећег локалитета црпне станице, отпадне воде би се препумпавале ка Новом Саду. Повезни цевовод изградио би се дуж траса државног пута IIА реда број 100 Суботица - Нови Сад - Београд. Тачан положај повезног цевовода и његов капацитет дефинисаће се кроз израду пројектно техничке документације.

Канализациона мрежа отпадних вода је профила од Ø 250 mm до Ø 400 mm.

Постојећа мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница и њиховог измештања у профилу улице.

У склопу система функционише црпну станицу отпадних вода "Кишова бара", која укупно прикупљене отпадне воде препумпава у Дунав, директно без пречишћавања.

Планом се задржава локалитет црпне станице уз могућност реконструкције постојећих објеката и доградње нових објеката и њихових цевних веза.

Канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим новопланираним улицама, и биће оријентисана на постојећу мрежу. Планом се омогућава изградња црпних станица отпадних вода шахтног типа, у регулацији улице.

Атмосферске воде ће се преко зацељене или отворене уличне канализационе мреже атмосферских вода одводити према Стражиловачком потоку и потоку Дока, односно ка крајњем реципијенту Дунаву.

Канализациона мрежа изградиће се у свим постојећим улицама где до сада није реализована, као и у новопланираним улицама са оријентацијом на постојећу мрежу или оближње потоке.

Планира се изградња атмосферске канализације слива „Жагерове баре“ са оријентацијом на постојећу црпну станицу атмосферских вода „Пруд“. Планирана канализација биће профила од Ø 300 mm до Ø 2500 mm.

Постојећа зацељена канализациона мрежа атмосферских вода реализована је са профилима од Ø 400 mm до Ø 200/145 cm и планом се задржава у потпуности уз могућност реконструкције дотрајалих деоница и измештања у профили улице.

У оквиру систем функционише црпна станица атмосферских вода „Пруд“ која се налази у непосредној близини насипа. Црпна станица планом се задржава уз могућност реконструкције.

Део постојеће ретензије „Калиште“ се задржава и служиће за привремено прихватање атмосферских вода из насеља при појави киша ређих вероватноћа појаве.

Планиран ретензија функционисаће као таква до момента изградње планираних атмосферских колектора.

Постојеће вододерине планом се задржавају. Предвиђају се заштитни појасеви уз вододерине ширине 3 m обострано, мерено од горње ивице вододерине.

Планира се регулисање дела Стражиловачког потока у дужини од око 1500 m, на простору Дударе.

Корито потока биће димензионисано за одвођење атмосферских вода за кише повратног периода једном у сто година, с тим да се дозвољава плављење околног терена, али не и објеката, при појави хиљадугодишњих киша.

Планирано корито биће трапезастог попречног пресека, са нагибима косина од 1:1,5.

Корито за стогодишњу воду биће изведено од камена у цементном малтеру, док ће корито за хиљадугодишњу воду бити затрављено.

Планира се насипање најузводније деонице потока „Дока“ уз услов да се техничким решењем обезбеди несметано одвођење атмосферских вода са сливног подручја које гравитира ка предметној деоници потока.

Заштитни појас уз потоке биће ширине 7 m мерено од горње ивице потока.

Уз постојећу канализациону мрежу отпадних и атмосферских вода, која се налази ван регулације улице, планирају се заштитни појасеви ширине 2 m. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода насеља Сремски Карловци.

Пречистач отпадних вода у Сремским Карловцима

Планира се изградња пречистача отпадних вода насеља Сремски Карловци у источном делу грађевинског подручја, непосредно уз Дунав, на локалитету површине од око 3,15 ha.

Пречистач ће бити капацитета 10.000 ES и задовољиће потребе за третманом отпадних вода становништва и привреде.

Локалитет пречистача се налази у небрањеном подручју и угрожен је плављењем високим водама Дунава. Како би се обезбедио несметани рад пречистача при појави високих водостаја вероватноће појаве једном у сто година, планира се насипање локалитета на коту од 80,50 m н.в., док би доња кота објеката за прераду отпадних вода износила 81,50 m н.в..

Имајући у виду да се пречистач отпадних вода налази непосредно уз локалитет који је намењен за туризам, спорт, рекреацију и градску плажу, и да је удаљен око 200 m од објеката породичног становања, потребно је да се примени такав технолошки процес прераде отпадних вода који ће аеро загађење елиминисати у потпуности или га свести на минимум.

Објекти на пречистачу отпадних вода требали би да буду „контејнерског“ типа, односно потпуно затворени и термоизоловани, што би омогућило да цео процес пречишћавања буде на знатно вишем хигијенском нивоу и у потпуности без непријатних мириса.

Предност затворених биолошких система за прераду отпадних вода огледа се у томе што је степен прераде отпадних вода у току целе године исти, односно, елиминише се негативан утицај ниских температура у зимском периоду.

Технолошки процес прераде отпадне воде биолошког пречистача састоји се из следећих фаза:

- механичког предтретмана (решетка за уклањање крупнијих нечистоћа и фини филтер за уклањање ситних нечистоћа);
- биолошког процеса прераде отпадних вода у СБР базенима (микроорганизми и бактерије уз довод кисеоника преко аератора, апсорбују органске материје, сједињују их у честице, које се затим таложе на дну базена, у овој фази одвија се и процес нитрификације, денитрификације, дефосфоризација...);
- седиментације (обухвата процес таложења муља);
- прањњења (подразумева аутоматског одстрањивање муља и одвод пречишћене воде, њену дезинфекцију и пуштање у пријемник, као и накнаде аеробне стабилизације вишка муља, згушњавање и машинско одстрањивање воде из муља).

Планом се условљава израда урбанистичког пројекта за локалитет пречистача отпадних вода чиме би се утврдио тачан положај објеката, њихове димензије и цевне везе, а све на основу претходно урађене пројектно-техничке документације.

Одбрана од поплава

Одбрана од поплава на територији општине Сремски Карловци биће решена делом преко постојећег насипа прве одбрамбене линије, а делом преко планираног насипа дуж трасе будуће пруге.

Одбрана од поплава тренутно се спроводи преко примарних насипа „Стражиловачки“ (потез од потока Селиште до Стражиловачког потока) и „Липовачко-Стражиловачки“ (потез од Стражиловачког потока до потока Липовац).

Насип „Стражиловачки“ реализован је до коте одбране од стогодишњих високих вода и планом се задржава, уз могућност надвишења за одбрану од високих вода ређих вероватноћа појава.

Планом детаљне регулације коригована је ножица насипа у брањеној зони, услед планираног насипање простора Калишта.

Заштитни појас „Стражиловачког“ насипа према брањеном подручју износи 50 m, мерено од планиране ножице насипа, односно, 10 m према небрањеном подручју мерено од постојеће ножице насипа.

Постојећа траса насипа „Липовачко-Стражиловачки“ планом се напушта.

Улогу „Липовачко-Стражиловачког“ насипа преузеће новопланирана пруга, имајући у виду да ће се она градити у инундационом појасу реке и да је директно изложена утицају високих вода Дунава.

Труп пруге и нивелета пруге биће димензионисани тако да омогуће несметану одбрану насеља, од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година.

Заштитни појас будуће пруге и насипа биће ширине 50,0 m, мерено од планиране ножице насипа ка брањеном подручју, односно, 10 m према небрањеном подручју мерено од планиране ножице насипа.

Изградња будуће пруге и њено касније коришћење, ничим не смеју нарушити функционисање система за одбрану од поплава насеља Сремски Карловци.

Уз обалу Дунава предвиђа се заштитни појас ширине 10 m. Овај простор ће се користити као радно инспекциона стаза за пролазак механизације која одржава обалу.

8.3. Енергетска инфраструктура

8.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја ће бити из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће планирана трансформаторска станица(ТС) 110/20 kV „Сремски Карловци“, а док се она не изгради насеље ће се снабдевати са постојеће ТС 35/10 kV. Ови електроенергетски објекти ће преко 20(10) kV мреже напајати трансформаторске станице 20(10)/0.4 kV од којих ће полазити нисконапонска 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју.

До нових објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица 20/0,4 kV. Осим планираних ТС које су приказане у графичком прилогу „План енергетске инфраструктуре“, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На подручју је могућа изградња надземне мреже и стубних ТС, а на просторима планиране изградње потребно је изградити и инсталацију јавног осветљења. У оквиру заштићене просторно културно-историјске целине потребно је изместити надземне водове и изградити их подземно. Трансформаторске станице које нарушавају изглед значајних културно-историјских објеката могу се изместити на погоднију локацију, уз сагласност и услове Електродистрибуције „Нови Сад“. Трансформаторску станицу која се налази у оквиру фабрике свећа у улици Ивана Мажуранића потребно је демонтирати и изградити нову (монтажно-бетонску или компактно-бетонску) на погодном месту у дворишту комплекса. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Резервно напајање Сремских Карловаца електричном енергијом је могуће решити изградњом новог 20 kV вода из правца Петроварадина који би омогућио снабдевање Сремских Карловаца електричном енергијом у случају испада или радова на основним енергетским објектима.

Сви објекти који се буду градили у близини надземних електроенергетских водова морају испуњавати све критеријуме који се тичу дозвољених сигурносних висина и сигурносних удаљености из Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ“, број 65/88).

За изградњу нове ТС 110/20 kV обезбеђен је простор на месту садашње ТС 35/10 kV, уз проширење због захтева за додатним простором. До нове трансформаторске станице потребно је изградити далековод 110 kV од далековода који повезује ТС 110/20 kV „Инђија“ и ТС 110/20 kV „Нови Сад 6“. Такође се планира изградња далековода од планиране ТС 110/20 kV „Петроварадин“ ка ТС „Мишелук“ који ће прелазити североисточним делом подручја. У зони заштитних коридора далековода није дозвољена изградња објеката и садња високог и средњег растиња и воћки, осим уз услове и одобрење власника ових инсталација.

8.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Подручје Сремских Карловаца ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, топлификационог система (који такође користи гас као енергент) и из локалних топлотних извора.

Сремски Карловци се снабдевају топлотном енергијом путем Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) „Сремски Карловци“ која гас добија из гасовода високог притиска РГ02-09. На ову ГМРС је прикључена и мерно-регулациона станица (МРС) која снабдева дистрибутивну гасну мрежу на коју су прикључени потрошачи. Постојећа индустрија грађевинског материјала - циглана "Стражилово" је путем сопствене ГМРС повезана на гасовод високог притиска. Будући објекти имају могућност снабдевања прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије у пословним комплексима и комплексима општеградског центра, могуће је изградити сопствене мерно-регулационе станице и доводни гасовод средњег притиска.

У зони заштитног коридора гасовода високог притиска није дозвољена изградња објеката. Оставља се могућност измештања гасовода високог притиска у делу трасе који пролази поред планиране трансформаторске станице 110/20 kV.

На ГМРС „Сремски Карловци“ је прикључена и топлана „Дудара“ која снабдева топлотном енергијом око 250 станова на подручју Дударе. Не планира се проширење топлификационог конзума на овом подручју, а у случају да се појави потреба прикључење нових објеката је могуће уз услове ЈКП „Новосадска топлана“.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем снабдеваће се топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем алтернативних и обновљивих извора енергије.

8.3.3. Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи

Соларни системи за **сопствене потребе и комерцијалну производњу** могу се постављати у грађевинском подручју под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система
- пословни објекти, стамбено-пословни објекти, објекти туризма, угоститељства, спорта и рекреације, објекти јавне и других намена – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим (уз сагласност пројектанта објекта или локалног органа) и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на

препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, у заједничким блоковским површинама, у парковима, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бициклова и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева, мостова, надвожњака; на постојећим или планираним објектима поред јавних путева као што су станице за снабдевање горивом, аутосервиси и сл., у заштитном пружном појасу и на објектима железнице уз сагласност управљача дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе комерцијалне производње електричне енергије и за потребе управљања (рампе), сигнализације, осветљења и видео надзора;
- водни објекти и инфраструктура - на постројењима за прераду воде, резервоарима, пумпним станицама и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела на објектима и на земљи.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама који користе (хидро)геотермалну енергију могу се постављати у сврху загревања и хлађења објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

8.3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.)
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.)

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају.
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода.
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт идр.)

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

8.4. Електронске комуникације

Систем фиксне телефоније и кабловски дистрибутивни систем

Подручје Сремских Карловаца ће бити комплетно прикључено у систем електронских комуникација.

У Сремским Карловцима је телефонска мрежа изграђена делом кабловски, а делом надземно. Корисници са овог подручја прикључени су на аутоматске телефонске центре и удаљене претплатничке степене. Делом је изграђена и примарна оптичка мрежа кабловског дистрибутивног система, док је дистрибутивна мрежа изграђена надземно.

Систем фиксне телефоније ће се снабдевати из примарне мреже, аутоматских телефонских централа и удаљених претплатничких степена од којих ће се изградити мрежа електронских комуникација до свих објеката на подручју.

Планира се даље проширење капацитета у постојећој мрежи и изградња подземних водова дуж постојећих и планираних саобраћајница. У склопу децентрализације мреже планира се постављање мултисервисних платформи и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Планира се изградња нових приступних чворова у улици Карловачких Ђака, Петроварадинској, Митрополита Стратимировића и Белило и у другим улицама.

Да би се обезбедило прикључење планираних објеката у систем електронских комуникација потребно је у регулацијама саобраћајница и до објеката изградити

подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телекомуникациона инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације електронских комуникација.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. Постојећи системи мобилне телефоније се задржавају до привођења простора планираној намени уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

9. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

9.1. Заштита културних добара

У оквиру грађевинског подручја Сремских Карловаца, старост фонда грађевинског наслеђа припада временском распону од око 300 година.

Иако су историју урбанистичког и архитектонског развоја обележиле извесне промене, сачувана је слојевитост и континуитет изградње који се огледају у генези свих стилова који су обележили претходне епохе (од ампир стила, барока, барока са утицајем рококоа, неокласицизма, сецесије преко модерне тридесетих година до архитектуре друге половине 20. века).

На подручју плана, присутна је различита морфологија блокова и амбијената (у архитектонском, стилском, композиционом смислу); поједине целине имају одлике како профане тако и сакралне архитектуре времена у ком су настале. Централна зона Сремских Карловаца састоји се од изузетно вредних објеката па је изражена диспропорција између архитектонске монументалности центра и руралних елемената који се простиру све до центра.

На подручју центра Сремских Карловаца, највећи је број вредних објеката - потврђених стилско-архитектонских и историјских вредности, технике израде. У овој зони постоје и куће у којима су се родиле и живеле историјски значајне личности, ауторска дела значајних пројектаната (монументални објекти), али и најбољи примери стилске градње непознатих градитеља. У ову групу спадају високе партерне грађанске куће са богатом декоративном пластиком на фасадама различитих стилова протеклих епоха.

Подједнака је вредност и присуство руралних објеката због њиховог историјског трајања и доприноса континуитету живота и градње на овом подручју.

Како културно наслеђе представља и развојни ресурс, на основу истраживања и валоризације културног наслеђа у Републици Србији⁹ које је обавио Републички завод за заштиту споменика културе, предложено је шире сагледавање културног наслеђа у виду културних подручја и културних предела (културно-пејзажне целине).

Сремски Карловци, као одређени простор са већом концентрацијом непокретних културних добара која су у територијалном, историјском, културном и стилском погледу повезана и чине визуелни и духовни идентитет, представљају

⁹ Регионалним просторним планом Аутономне Покрајине Војводине, Сремски Карловци су издвојени као специфично културно подручје и културно-пејзажна целина.

културно подручје. Ово културно подручје обухвата и природне вредности па ће се унутар културног подручја издвојити и културни предели.

Културни предео (културно-пејзажна целина) представља комбиновано деловање природе и човека, обухвата већи број споменика културе са непосредном околином.

„Са изузетно вредним градитељским наслеђем и историјом простора остварује избалансирану слику културног наслеђа и његовог природног окружења, непоновљив културни пејзаж који представља значајно сведочанство интеракција између наслеђа које је створио човек и амбијенталног наслеђа територије“¹⁰.

Услови заштите културних добара утврђени су на основу услова чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и мера заштите које је израдио Покрајински завод за заштиту споменика културе Петроварадин и Републички завод за заштиту споменика културе – Београд.

Заштита културних добара је представљена на графичком приказу број 9. „Заштита културних добара“¹⁰.

Евидентирана непокретна културна добра (споменици културе са или без заштићене околине, просторно културно историјске целине и археолошка налазишта), као и објекти који уживају претходну заштиту (у року од три године од дана евидентирања) уживају заштиту утврђену законом, и за радове на истим морају се прибавити мере заштите (услови за предузимање мера техничке заштите, сагласност на пројекте и документацију за извођење радова).

9.1.1. Непокретна културна добра

У оквиру границе грађевинског подручја налазе се следећа непокретна културна добра која су заштићена законом:

*Археолошки локалитети:*¹¹

"Унутар просторне културно-историјске целине и заштићене околине утврђено је постојање археолошких локалитета, од којих су неки у рангу посебне вредности:

- у Улици Вука Караџића пронађени су остаци утврђења из средњег века, а можда је и античка спекула (констатован бедем у дужини од 36 m);

- испод и испред римокатоличке цркве Пресветог Тројства делимично су истражени остаци велике тробродне базилике (подигнуте на темељима римске виле), чија се изградња везује по легенди за краља Драгутина;

- траса римског пута у функцији лимеса, остала је и до данас траса улице;

- порта Горње цркве – на овом простору регистровани су налази из неолита (старчевачка култура), касног бронзаног доба и касног средњег века, као и позније гробље око цркве;

- на локалитету „Стаклени брег“ са околином и у атријуму Магистрата, у ископу рова за гасовод, констатовани су археолошки локалитети: старчевачко, енеолитско, неолитско и средњовековно насеље, као и гробови старчевачке културе и зидане гробнице из античког периода;

- на Тргу Бранка Радичевића, испред римокатоличке цркве и зграде Патријаршијске библиотеке, констатован је слој позносредњовековног насеља; у Саборној цркви откривени су трагови позносредњовековног насеобинског хоризонта и део некрополе 15. века; у дворишту хотела пронађено је неколико гробова без прилога;

¹⁰ На основу достављених услова Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин.

¹¹ На основу услова Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин и Републичког завода за заштиту споменика културе.

- у Улици митрополита Стратимировића на основу Марсиљијеве карте претпостављена је локација средњовековне тврђаве „Каром“;
- на парцели 1127, (угао улица Стражиловске и С. Марковића), нађена је некропола средњовековног периода;
- на локалитету Ровине, приликом риголовања винограда, ископан је део велике некрополе раног средњег века (гепидска или источнотска).“

Просторна културно-историјска целина¹²:

- Просторна културно-историјска целина „Старо језгро Сремских Карловаца“, непокретно културно добро од изузетног значаја („Службени гласник СРС“, број 16/90).

Појединачно заштићени објекти – споменици културе¹³:

- „**Чесма на Тргу Бранка Радичевића** из 1790. године, **Зграда Магистрата** саграђена 1806-1811. године у стилу класицизма, **Дом Ангелине Дејановић** из 1790. г. са барокним прозорима и вратима од кованог гвожђа, **Саборна црква** саграђена 1758-1762. г. са два торња у барокном стилу и прерадом фасаде у псеудоренесансном стилу 1909. г. Решење бр. 1032, Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС, Београд, 18. 07.1949. год.;
- **Дворац Јосифа Рајачића**, саграђен у првој половини XIX века у стилу класицизма, после Првог светског рата реконструисан у духу необарока – Решење бр. 18, Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС, Београд, 5. 01.1948. године;
- **Зграда Патријаршијског двора**, саграђена 1892-94. године у духу академизма, по пројекту Владимира Николића – Решење бр. 533, Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад, 21.04.1951. год.;
- **Капела мира**, сазидана на месту старе капеле 1808. године – Решење бр. 507, Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад, 23. 05.1963. год.
- **Трг Бранка Радичевића** са свим грађевинама саграђеним рубом овог Трга укључујући и чесму (објекти на Тргу Б. Радичевића бр. 2,3,4,5,6,7,9,11,13,15,17 (данашњи Трг патријарха Бранковића бр. 1) и у улици Маршала Тита бр. 1 (Улица патријарха Рајачића бр. 1))- Решење бр. 195, Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад, 3.04.1961. год. Поменути трг представља вредну и добро очувану урбанистичку целину са објектима подигнутим у 18. И 19. Веку. Категорисан је као просторно културно-историјска целина од изузетног значаја.
- **Горња црква**, посвећена Ваведењу Богородице, сазидана 1746. год. за време патријарха Арсенија IV – Решење бр. 01-31/2, Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад, 18.01.1972.;
- **Амбијент апотеке** из 1890. год, у кући породице Штрасер на Тргу Бранка Радичевића 13 – Решење бр. 01-454/2, Покрајинског завода за заштиту споменика културе Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад, 15. 06.1972. год.;
- **Два надгробна споменика** на Чератском гробљу (надгробни споменик из прве половине 19. века, Петра и Софије Бурна; надгробни споменик на месту где је

¹² На основу услова Републичког завода за заштиту споменика културе и Одлуке Народне скупштине од 26. новембра 1990. године.

¹³ На основу услова Републичког завода за заштиту споменика културе и Покрајинског завода за заштиту споменика културе Петроварадин.

сахрањен историчар Димитрије Руварац) – Решење бр. 119, Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад, 2.04.1968. год.;

- **Три надгробна споменика** на Магарчевом брегу (надгробни споменик Димитрија Анастасијевића – Сабова, познатог трговца и оснивача карловачке гимназије; надгробни споменик осамнаесторице погинулих ратника Првог светског рата; заједнички надгробни споменик четрдесет седморици палих бораца у току НОБ-е) - Решење бр. 120, Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад, 10. 04.1968. год.;
- **Капела породице Николић** на Горњем гробљу на Черату (саграђена 1903. по пројекту арх. Владимира Николића) - Решење бр. 01-19/22-87, Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад, 12.01.1988. год.“

Поред појединачно заштићених објеката – споменика културе које је пројектовао арх. Владимир Николић, од значаја за градитељско наслеђе су још и зграда Народно-црквених фондова (1902), Богословски семинар (1900-1901), Стефанеум (1903), кућа породице Тирић (1894).

9.1.2. Културна добра која су у поступку утврђивања за непокретно културно добро

У поступку доношења је Одлука о утврђивању просторне културно-историјске целине којом су предложене: границе просторне културно историјске целине и њене заштићене околине и мере заштите, како опште тако и посебне мере за објекте и просторе на основу извршене валоризације објеката.

Уколико су предложена просторна културно-историјска целина и њена заштићена околина евидентирани као непокретност која ужива претходну заштиту, три године од дана евидентирања, примењују се мере заштите.

Предлог просторне културно-историјске целине са заштићеном околином обухвата 87 грађевинских блокова. У границама предложене просторне културно-историјске целине је 65 грађевинских блокова, у заштићеној околини 11, док је 11 блокова делом у просторној културно-историјској целини, а делом у заштићеној околини. Унутар блокова има 1178 објеката. Укупна површина просторне културно-историјске целине је 79 ha, 93 a и 34,03 m². Површина заштићене околине износи 46 ha, 75 a и 96,13 m². Укупна површина предложена за заштиту износи 120 ha, 69 a и 30,16 m².

Предложена просторно културно-историјска целина Сремских Карловаца састоји се из: Трга патријарха Бранковића, Трга Бранка Радичевића, улица Митрополита Стратимировића, Карловачког мира, Матошеве, Светозара Марковића, Патријарха Рајачића, Браће Анђелић, Карађорђево, Карловачких ђака, Стражиловске, Гајеве, Дворске баште, Чератског, једног православног и два католичка гробља, Калварије, Прерадовићеве, Змај Јовине, Ивана Мажуранића, дела Димитрија Сабова, Максима Горког, Илије Округлића, Андреја Волног, Воросове, Иве Андрића, Мичуринове, Ивана Филиповића, Сарајевске, Жарка Зрењанина, Сремске, Васе Пелагића, Васе Стајића, Вука Караџића, Фрушкогорске, Соње Маринковић, Пупинове, Гробљанске, Јована Гроса, Поштанске, Војвођанске и Николе Тесле.

9.1.3. Мере заштите непокретних културних добара

I Мере заштите археолошких локалитета

Сви радови на наведеним археолошким локалитетима условљавају се прибављањем претходних услова, мера техничке заштите, сагласности на пројектну документацију од надлежног завода, а сви земљани радови обавезним археолошким надзором.

Унутар предложене просторне културно-историјске целине и њене заштићене околине може се очекивати постојање археолошких локалитета и налазишта и вршиће се даља истраживања.

На овим просторима као и на целокупном грађевинском подручју, у складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон) ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан завод за заштиту споменика културе и преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

II Мере заштите предложене просторне културно-историјске целине

„А) Опште мере заштите:

1) у просторној културно-историјској целини и њеној заштићеној околини примењују се одговарајући методи савремене конзерваторске праксе;

2) очување затечене историјске урбане матрице, блокова, улица, тргова и паркова;

3) очување постојећих регулационих и грађевинских линија на подручју просторно културно-историјске целине;

4) очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења:

(1) изградње у низу на регулационој линији, са објектима постављеним «на преко»;

(2) изградње на регулационој линији, са објектима постављеним «дужом»;

(3) наслеђене изградње која је повучена са регулационе линије;

(4) наслеђене изградње слободностојећих објеката;

5) очување унутрашњих дворишта и аутентичних дворишних објеката;

6) очување и уређење свих постојећих лагума укопаних у терен;

7) очување вертикалне регулације, односно постојеће линије поткровних венаца и ката слемена кровова;

8) очување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката који имају архитектонску и културно-историјску вредност;

9) коришћење простора просторно културно-историјске целине за стамбене, пословне, стамбено-пословне или пословно-стамбене намене; од производних делатности приоритет имају делатности везане за производњу вина, а дозвољавају се само мале традиционалне занатске радионице без еманације штетних супстанци;

10) очување пропорцијских односа на фасадама објеката, као и отвора на фасадама;

- 11) изградњу објеката инфраструктуре на подручју просторно културно-историјске целине вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 12) партерно опремање и уређење простора вршити према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 13) за уређење јавних простора (улица, тргова, паркова) унутар просторне културно-историјске целине препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонских конкурса;
- 14) постављање елемената урбаног мобилијара изводити према посебном пројекту "урбане опреме" израђеном према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, а у складу са стилским обележјима амбијента;
- 15) измештање или уклањање помоћних објеката који не одговарају функционалним потребама или нарушавају културно-историјске или естетске вредности просторне културно-историјске целине;
- 16) унутрашња дворишта решавати у зависности од намене објекта, као дворишта отвореног типа, функционално припојена улици и међусобно повезана, односно затвореног типа у функцији власника објекта; дворишта отвореног типа партерно решити; унутар њих уклонити неадекватне помоћне објекте;
- 17) реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености; висина дворишних објеката не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта који се задржава и штити;
- 18) уклањање ваздушних водова електричне енергије и постављање подземних;
- 19) уклањање трафостаница које се налазе испред значајних објеката или на јавним површинама просторне културно-историјске целине;
- 20) постављање елемената разводне мреже гаса на дворишним зидовима објеката или њихово адекватно маскирање и осталих инсталација, али никако на уличним фасадама;
- 21) задржавање и обнова свих старих чесми које су биле у јавној употреби и њихово прикључивање на градску водоводну и канализациону мрежу;
- 22) приликом изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања, према условима надлежног завода за заштиту споменика културе; приликом решавања подземних етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање подземних вода и урадити елаборат заштите суседних објеката;
- 23) сви земљани радови на територији просторне културно историјске целине условљавају се претходним археолошким ископавањима, археолошким праћењем и документовањем;
- 24) изградња јавних паркинга, гаража и бензинских пумпи дозвољава се само ван просторне културно-историјске целине; локација нових паркинга могућа је изузетно у деловима блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 25) израда студије саобраћаја којом ће се задовољити потребе грађана, али и спречити штетно дејство саобраћаја на градитељско наслеђе; за израду студије прибавити услове надлежног завода за заштиту споменика културе и надлежног органа за заштиту природе;
- 26) очување и допуна постојећег вредног зеленила на јавним површинама улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних објеката, као и у портама сакралних објеката;
- 27) уклањање зеленила које је без вредности, а заклања фасаде или угрожава историјска здања;

28) декоративну расвету вредних објеката решавати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

29) извођење регулације површинских токова и решавање одвођења атмосферске и подземне воде тако да не угрожавају заштићене објекте;

30) санирати сва клизишта тла геомеханичким и конструктивним захватима тако да се спречи угрожавање заштићених објеката;

31) изградња градске канализационе мреже и прикључивање свих објеката на мрежу;

32) изградња градске канализационе мреже за одвод атмосферске воде и омогућавање одвођење воде од заштићених објеката;

33) изградња хидрантске мреже са приступима ватрогасној служби;

34) задржавање старих гробаља у постојећим границама уз могућност проширивања, са јасним одвајањем старог од нових делова; гробна места знаменитих личности одржавати у оригиналном изгледу, а остала гробна места одржавати у складу са цивилизацијским нормама; зелене површине, стазе и урбани мобилијар решавати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

35) израда студије за омогућавање приступа лица са посебним потребама заштићеним објектима.“

Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно-историјске целине наиђе на археолошка налазишта, одмах обуставити радове и обавестити надлежан завод за заштиту споменика културе, како би се обавили заштитни археолошки радови.

Надзор над спровођењем општих и посебних мера заштите за објекте и просторе врши надлежна установа заштите споменика културе.

Изузетно се дозвољава промена валоризације објеката у оквиру просторне културно-историјске целине и заштићене околине просторне културно-историјске целине у случају нових сазнања о објектима или промене стања објеката услед више силе, у процедури коју спроводи надлежна служба заштите.

„Б) Посебне мере заштите за објекте и просторе:

На основу извршене валоризације свих објеката унутар граница ПКИЦ и заштићене околине издиференцирале су се три вредности објеката према значају: објекти, од посебне вредности, од вредности и без вредности, а у функцији сагледавања објеката који су без вредности а који се налазе у ПКИЦ која ће бити категорисана као културно добро од изузетног значаја. Мере заштите су утврђене према препознатом вредносном значају.“

За објекте од посебне вредности, утврђују се следеће мере заштите:

„1) очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;

2) очување или рестаурација изворног изгледа композиције, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;

3) очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл.);

4) осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, без надградње објеката, је дозвољено, што подразумева следеће интервенције:

(1) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;

(2) уређење поткровља, осим код сакралних објеката, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање кровних прозора у равни крова, и то само ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; изузетно, могуће је кровне прозоре пројектовати и као вертикалне баце, али у ограниченом броју и уз услов да се не наруше архитектонске и стилске одлике објекта; приступ поткровљу је могућ само из унутрашњости последње етаже;

(3) уређење подрума се дозвољава у случају да се тиме не нарушавају основне вредности објекта и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта у случају спуштања нивелете пода; обавезна израда елабората заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само ако се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;

(4) дворишна крила главног објекта изузетно могу бити дограђена и то до висине уличног крила, уколико се тиме не нарушава архитектонски склоп, односно уколико је изворним решењем остављена могућност за дворишну изградњу; дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;

(5) код слободностојећих објеката и историјских сакралних објеката не дозвољава се доградња дворишних делова;

5) отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката само у случају рестаурације изворног изгледа објекта;

б) портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета;

7) остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови објеката и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења који немају споменичка својства – уклањају се; дворишне објекте у свему ускладити са главним (уличним) објектом;

8) објекат на Тргу Бранка Радичевића број 9, катастарска парцела број 431, може се надоградити за један спрат, тако да висина поткровног венца не буде виша од суседног објекта;

9) могућа је промена намене објеката, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта, а уз претходно прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;

10) рекламе и табле са именима значајних личности које су живеле у објектима, осветљење и др. на фасадама могу се поставити само према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

11) клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде; на дворишне фасаде могу се постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

12) Трг Бранка Радичевића користити у функцији пешачке зоне;

13) за партерно уређење Трга Бранка Радичевића и Трга патријарха Бранковића обавезно је спровођење јавног архитектонско урбанистичког конкурса;

14) на катастарској парцели број 252/1 није дозвољена градња;

15) на катастарској парцели број 281 дозвољава се доградња дворишног крила Жупног двора и изградња новог приземног објекта на месту постојећег помоћног објекта;

16) на катастарској парцели број 438 дозвољава се уклањање постојећег помоћног објекта, изградња дворишног и доградња уличног крила исте спратности са уличним крилом;

17) на катастарској парцели број 256 дозвољава се тотална реконструкција зграде, у свему према аутентичном изгледу;

18) на катастарској парцели број 436 дозвољава се реконструкција некадашњег биоскопа у дворишту зграде на Тргу Бранка Радичевића бр. 5;

19) на катастарској парцели број 1495 (где се налази Капела мира) могућа је изградња новог објекта према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

20) на катастарским парцелама бр. 406 и 407 (где се налази Горња црква) могућа је изградња нових објеката према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

21) простор Дворске баште, са свим објектима, третирају као урбани простор од посебне вредности уз примену свих мера заштите.“
Обавезна је израда конзерваторског елабората као полазна основа за израду других пројеката, програма и анализа.

За објекте од вредности, утврђују се следеће мере заштите:

„1) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;

2) очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;

3) очување основних вредности ентеријера (декоративног молераја, пећи, гипсане пластике и сл.);

4) дозвољено је осавремењивање објекта, у циљу бољег коришћења, без надградње објекта, што подразумева следеће интервенције:

(1) увођење савремених инсталација, под условом да не наруше ентеријерске вредности објекта;

(2) уређење поткровља, осим код сакралних објеката, могуће је искључиво у постојећем габариту крова, са приступом из постојећег степенишног простора или неке друге просторије највише етаже, ако се тиме не нарушава изворно функционално решење објекта; осветљење остварити путем кровних прозора оријентисаних према дворишном простору, а према уличном делу могуће је отварање кровних прозора у равни крова, и то ако се тиме не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта; кровне прозоре могуће је пројектовати и као вертикалне баце, с тим да се усклади изглед баца са архитектонским и стилским одликама објекта; приступ поткровљу је могућ само из унутрашњости последње етаже;

(3) уређење подрума могуће је остварити ако се тиме не нарушавају основне вредности здања и његова стабилност; извршити претходна испитивања тла и носеће конструкције објекта у случају спуштања нивелете пода; обавезно урадити елаборат заштите суседних објеката; приступ подруму је могуће остварити из постојећег степенишног простора, из друге просторије или из дворишта, али само у случају да се тиме не нарушавају стабилност и вредности објекта;

(4) дворишна крила главног објекта могу бити дограђена до висине уличног крила; дворишне доградње јединствено решити за читаву парцелу како би се остварила јединствена естетска целина;

(5) код историјских сакралних објеката не дозвољава се доградња дворишних делова;

5) отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката који су били пословно стамбени у доба подизања и то јединственим третирањем читаве фасаде; изглед портала и излога дефинисати према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

б) портали и излози могу бити израђени искључиво од дрвета;

7) остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта и решавају се у складу са њиховом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат; накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају; дворишне објекте у свему ускладити са главним (уличним) објектом;

8) у случају да се радови изводе на лагуму који припада парцели на којој су главни и помоћни објекти, потребно је прибавити услове од надлежног завода за заштиту споменика културе;

9) могућа је промена намене објеката, с тим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;

10) рекламе и табле са именима значајних личности које су живеле у објектима, осветљење и др. на фасадама, могу се поставити уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;

11) клима уређаји и други технички уређаји и инсталације не могу се постављати на уличне фасаде; на дворишне фасаде се могу постављати само уз прибављене услове и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;

12) за партерно уређење катастарске парцеле број 200 може се спровести јавни архитектонско урбанистички конкурс;

13) на катастарској парцели број 1085 могућа је тотална реконструкција главног објекта.“

Обавезна је израда конзерваторског елабората као полазна основа за израду других пројеката, програма и анализа.

Објекти без вредности, „могу бити адаптирани или замењени новим објектима према условима надлежног завода за заштиту споменика културе, с тим да морају испуњавати следеће услове:

1) У случају када се гради нови објекат:

(1) усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;

(2) положај објекта на парцели је ивични, оријентисан према улици, одређен постојећом регулационо-грађевинском линијом улице, односно припадајућег блока;

(3) висински габарит новог објекта који се интерполује између два објекта са културним и историјским вредностима одређен је висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.;

(4) габарит се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта; у случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, дворишним крилима новог објекта прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката, а висине забата и калканских зидова не могу прелазити висине зидова суседних објеката;

(5) по угледу на постојеће градитељско наслеђе у оквиру просторне културно историјске целине, за нови објекат формирати колски улаз због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа, из противпожарних разлога и сл.;

(6) приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење његовог окружења;

(7) обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена; са објектима у окружењу са културним и историјским вредностима треба да чине складну целину;

(8) интерполовани објекти могу бити покривени једносливним или двосливним крововима; кровни надзидак не може бити виши од 1/3 висине спратне етажне, а положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (33-45°);

(9) за спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који су примењени на постојећим објектима просторне културно-историјске целине, а који имају културно-историјску вредност;

(10) намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита; код мешовитих објеката пословање треба да је на нижим етажама, а становање на вишим; улични део приземља треба да има локале;

(11) дворишта отвореног типа адекватно партерно уредити, поплочати, озеленити и осветлити;

2) до изградње новог објекта, на постојећем објекту су могуће све интервенције као и на објектима од вредности, као и:

(1) остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;

3) У случају задржавања и адаптације постојећих објеката без вредности који не нарушавају амбијент, применити следеће мере заштите:

(1) очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;

(2) постављање кровног покривача од бибер црепа;

(3) дозвољава се осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, увођењем савремених инсталација;

(4) дозвољавају се доградње у дворишном делу али тако да не надвисују главни објекат;

(5) пројектовање излога на уличној фасади дозвољава се уз јединствени третман читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;

(6) дозвољава се уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора у равни крова;

(7) уколико је објекат повучен са регулације, оградни зидови на регулацији морају бити зидани, малтерисани и бојени, а капије израђене од дрвета према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;

4) уколико парцели објекта без вредности припада лагум укопан у терен, за било какве радове у лагуму морају се прибавити мере заштите од надлежног завода за заштиту споменика културе.“

Мере заштите заштићене околине просторне културно-историјске целине

„А) Опште мере заштите:

1) очување затечене урбане матрице;

- 2) очување регулационе линије;
- 3) очување вертикалне регулације;
- 4) очување начина живота и привређивања на породичним парцелама;
- 5) усклађивање нових објеката са карактером амбијента и вредностима урбаног наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања;
- 6) висински габарит новог објекта који се интерполује између два стара објекта, ускладити са висинским габаритом суседних објеката, висином венца, слемена крова и сл.;
- 7) габарит новог објекта се по дубини решава слободно у складу са функцијом објекта; у случају да се нови објекат гради уз објекат који је предвиђен за чување, висине забата и калканских зидова дворишних крила не могу прелазити висине зидова суседних објеката;
- 8) приликом изградње новог објекта решити паркирање и гаражирање унутар парцеле, као и хортикултурно уређење окружења;
- 9) обликовање новопланираних објеката, као и целокупно архитектонско дело (конструкција, функција), треба да носи печат свога времена;
- 10) интерполовани објекти могу бити покривени једносливним или двосливним крововима; у случају замене низа објеката, нагиб целог низа мора бити приближан преовлађујућим у оквиру просторно културно-историјске целине (33-45°);
- 11) за спољну обраду новог објекта дозвољена је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на постојећим објектима просторне културно-историјске целине који имају културно-историјску вредност (с тим што није дозвољена употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и видљивих бетонских површина);
- 12) намена нових објеката може бити: јавна, стамбена, пословна и мешовита.
- 13) на постојећим објектима су могуће интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин остваре квалитетни пропорцијски односи и естетска целина објекта;
- 14) обавезно је постављање кровног покривача од бибер црепа;
- 15) дозвољава се осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, увођењем савремених инсталација;
- 16) могуће је уређење поткровља са осветљењем путем кровних прозора у равни крова;
- 17) уколико је објекат повучен са регулације оградни зидови на регулацији морају бити зидани, малтерисани и бојени, а капије израђене од дрвета;
- 18) градња на празним парцелама које се налазе у границама заштићене околине дозвољава се уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

Б) Посебне мере заштите:

- 1) на катастарској парцели број 1716/1 налази се главни објекат од вредности и на њега се примењују све мере заштите утврђене за објекте од вредности;
- 2) на катастарској парцели број 251/3 уклонити постојеће објекте; могућа је изградња новог објекта према условима надлежног завода за заштиту споменика културе;
- 3) у границама заштићене околине налазе се две јавне чесме на јавним површинама, за које нема бројева парцела; јавне чесме чувају се и одржавају у аутентичном изгледу.“

На парцели бр. 285 (објекат на Тргу патријарха Бранковића бр. 4) градиће се улаз у потходник за пешачко-бициклички саобраћај и повезивање центра града са

приобаљем Дунава, а унутар постојећег објекта који ће се реконструисати у јавни пословни простор, према условима надлежног завода.

9.2. Заштита природних добара

9.2.1. Заштићена природна добра

На подручју које је обухваћено планом, налазе се следеће целине од значаја за очување биолошке разноврсности:

Заштићена подручја:

- Национални парк (НП) „Фрушка гора“ заштићен Законом о националним парковима („Службени гласник РС“, бр. 39/93, прва заштита на основу Указа о проглашењу НП („Службени гласник НРС“, број 53/60), у ком је Просторним планом подручја посебне намене (ППППН) Фрушке горе до 2022. године („Службени лист АПВ“, бр. 16/2004) утврђен тростепени режим заштите са заштитном зоном.
- Споменик природе (СП) „Дворска башта“ у Сремским Карловцима, заштићен Решењем СО Нови Сад о заштити СП „Дворска башта“ у Сремским Карловцима бр. 03-6/42-74. Завршена је ревизија заштићеног природног добра, студија заштите послата Скупштини општине Сремски Карловци на даљу процедуру.
- СП „Црни дуд у Сремским Карловцима“ III категорија, у улици Митрополита Стратимировића испред броја 137, кат. парцела 2101 КО Сремски Карловци, заштићен Одлуком СО Сремски Карловци о заштити СП „Црни дуд у Сремским Карловцима“ од 27. 12. 1995. („Службени лист општине Сремски Карловци“, бр. 6/95), којом је установљен режим заштите III степена.
- СП „Дивљи кестен у Сремским Карловцима“ III категорије, у улици Митрополита Стратимировића испред броја 86, кат. парцела 2102 и 1469/1 КО Сремски Карловци, заштићен Одлуком СО Сремски Карловци о заштити СП „Дивљи кестен у Сремским Карловцима“ од 27. 12. 1995. („Службени лист општине Сремски Карловци“, бр. 6/95), којом је установљен режим заштите III степена.
- СП „Платан у Сремским Карловцима“, у улици Митрополита Стратимировића, кат. парцела бр. 252/2 КО Сремски Карловци, заштићен Одлуком СО Сремски Карловци о заштити СП „Платан у Сремским Карловцима“ од 27. 12. 1995. („Службени лист општине Сремски Карловци“, бр. 6/95), којом је установљен режим заштите II степена.
- СП „Тиса у парку Патријаршијског двора“ III категорије, у центру Сремских Карловаца, у дворишту Патријаршијског двора, кат. парцела 282/3 КО Сремски Карловци, заштићен Одлуком СО Сремски Карловци о заштити СП „Дивљи у Сремским Карловцима“ од 27. 12. 1995. („Службени лист општине Сремски Карловци“, бр. 6/95) којом је установљен режим заштите III степена.
- СП „Два стабла тисе у дворишту Карловачке гимназије“ III категорије, у дворишту гимназије у центру Сремских Карловаца, кат. парцела 1057 и делом 2112 КО Сремски Карловци, заштићен Одлуком СО Сремски Карловци о заштити од 27. 12. 1995. („Службени лист општине Сремски Карловци“, бр. 6/95), којом је установљен режим заштите III степена.

Станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја и типови станишта:

- Ознака: СКА05а и СКА05б, назив: „Карловачка бара“, категорије станишта: Мочваре и ритови, мочваре низијског тресета, плантаже, хигрофилне шуме и жбуње;

Станишта су регистрована у бази података Завода у складу са критеријумима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива број 110-00-18/2009-03 од 20.01.2010. („Службени гласник РС“, број 5/2010);

Еколошки коридори:

- Дунав и његов обалски појас са насипом – еколошки коридор од међународног значаја (међународни коридори су утврђени Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010));
- Ешиковачки поток са приобалном вегетацијом и остацима ливада и шумарака уз сам поток-локални еколошки коридор.
Заштита природних добара представљена је на графичком приказу број 8.

9.2.2. Мере заштите природних добара

У НП „Фрушка гора“ и у његовој заштитној зони, спровести мере заштите одређене ППППН Фрушке горе до 2022. године.

На природним стаништима заштићених и строго заштићених врста која су обухваћена грађевинским подручјем (СКА05а и СКА05б):

- забрањено је: мењати морфолошке и хидролошке особине станишта, састав и структуру вегетације; одредити намену другачију од заштитног зеленила; обављати све радове и активности, осим еколошке едукације и одржавања станишта, у складу са карактеристикама и капацитетом простора; одлагати отпад и опасне материје, уносити инвазивне врсте биљака и животиња;
- ограничава се изградња објеката на оне који су неопходни за одрживо коришћење просторне целине датог станишта и који су лоцирани у складу са потребама заштите дивљих врста;
- прибавити посебне услове заштите природе за све активности на овим подручјима, укључујући и активности одржавања и/или уређења просторне целине;
- на станишту СКА05б је дозвољено планирање садржаја за спорт и рекреацију у зеленом окружењу.

Мере заштите за еколошке коридоре

Опште мере:

- за израду планова, пројеката и реализацију активности у оквиру еколошког коридора, потребно је прибавити услове заштите природе у складу са Законом о заштити природе;
- промена намена површина и култура под вегетацијом у природном и блископриродном стању (ливаде, пашњаци, трстици) није дозвољена, као и чиста сеча шумских појасева или других врста зеленила са улогом еколошких коридора, осим уз посебне услове заштите природе у складу са Законом о заштити природе;

- попличавање и изградњу обала водотока са функцијом еколошких коридора:
 - свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења;
 - попличани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас нагиба од 45°, а структура овог појаса треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија, првенствено током малих и средњих водостаја;
 - током реконструкције/одржавања постојећих обалоутврда попличане или бетониране делове комбиновати са мањим просторима који ублажавају негативне особине измењене обалне структуре;
 - попличане или изграђене деонице на сваких 200-300 m (оптимално на 100 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила. Обезбедити надовезивање зелених површина између вештачких деоница обале, односно зелених површина формираних код еколошких типова обалоутврде на мрежу зеленила на копну. Ова зелена острва такође је неопходно повезати са зеленим коридорима уз насип.
- Обезбедити отвореност канала/водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (одстранити постојеће цевоводе, извршити ревитализацију коридора код зацевљених деоница), односно обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица;
- Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује кретање животиња уз еколошки коридор приликом израде техничке документације код:
 - регулације водотока (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда),
 - изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима,
 - изградње нових и обнављања старих мостова.
- Избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, применом одговарајућих планских и техничких решења;
- На грађевинском земљишту, наменити што већи део приобаља деонице еколошког коридора за зеленило посебне намене са улогом очувања и заштите биолошке разноврсности.

Посебне мере:

- Током изградње и функционисања објеката чија намена је директно везана за воду и/или обалу спречити ширење последица евентуалног акцидентног изливања горива и уља у еколошки коридор, постављањем пливајућих завеса на одговарајућим локацијама. Гориво и уље просуто на површину воде, као и друге загађујуће материје, морају се прикупити у најкраћем могућем року;
- Није дозвољено складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.) у небрањеном делу плавног подручја водотокова;
- У зонама водопривредних објеката применити техничка решења којима се обезбеђује континуитет травне вегетације приобалног појаса и проходност терена за слабо покретљиве ситне животиње;

- Уређењем окућница и простора око нестамбених објеката, дефинисањем правила озелењавања и удаљености објеката од обале, као и дефинисањем типова ограда уз обалу, обезбедити проходност обале канала и водотокова за ситне животиње.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

10. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Начин спровођења плана представљен је на графичком приказу број 7.1 „Спровођење плана“ и 7.2. „Спровођење плана са посебним правилима у односу на инжењерско-геолошке услове“, у Р 1 : 5000.

Основ за реализацију простора у оквиру подручја плана је план генералне регулације, план детаљне регулације уз примену појединих правила утврђених планом генералне регулације, план детаљне регулације, а за одређене просторе (локације) на којима је основ за реализацију план генералне регулације утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

На највећем делу подручја обухваћеног планом се примењује и спроводи важећа планска документација. У оквиру важећих урбанистичких планова, на основу захтева и иницијатива, утврђене су измене означене на графичком приказу 7.1. „Спровођење плана“. На просторима измена спроводи се план генералне регулације или делом план детаљне регулације и делом план генералне регулације.

Када је план детаљне регулације основ за реализацију, могуће је овом планском документацијом утврдити за које је локације неопходна израда урбанистичког пројекта или обавезно расписивање конкурса.

Границом плана обухваћен је део водног земљишта (река Дунав) који представља део Просторне целине 4 и за који се условљава израда плана детаљне регулације. Овај појас реке Дунав у највећем делу представља шири заштитни, у мањем делу непосредни заштитни појас водног пута како је утврђено Просторним планом подручја посебне намене међународног пловног пута Е-80 Дунав (Паневропски коридор VII) ("Службени гласник РС" број 14/15).

На основу Просторног плана подручја посебне намене међународног пловног пута Е-80 – Дунав (Паневропски коридор VII), пратећи садржаји водног пута локалног значаја, који нису предвиђени овим планским документом као ни плановима вишег реда, могу се планирати од стране локалне самоуправе у поступку израде и доношења урбанистичке документације за грађевинско подручје насеља уз услов прибављања свих неопходних сагласности.

10.1. Подручја за која је основ за реализацију план генералне регулације

План генералне регулације је основ за реализацију следећих просторних целина (целе или делови):

- Просторна целина 2 - шири центар (Доњи и Горњи крај);
- делови просторне целине 5 – улазни правац са саобраћајним коридорима;
- делови Просторне целине 6 - Ровине са окружењем;
- део Просторне целине 7 – Дока;
- део Просторне целине 8 - Черат;

- део Просторне целине 9 – Магарчев брег;
- делови Просторне целине 11- Белило и
- делови Просторне целине 12 - Дудара са окружењем.

На подручју Ровина, у зони далековода 110 kV за који се условљава израда плана детаљне регулације, дозвољава се директна примена правила парцелације и изградње објеката која важе за основну намену, поштујући забрану изградње у ширини коридора.

10.2. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

Планом генералне регулације обавезује се израда урбанистичких пројеката за следеће локације и намене:

- комплекс за пречишћавање отпадних вода;
- општеградски центар – локални центар 2;
- планирано вишепородично становање;
- комплекс пијаце;
- Депарتمان за воћарство, виноградарство, хортикултурну, пејзажну архитектуру, Огледно поље Сремски Карловци;
- комплексе високог образовања, ученичког и студентског стандарда (средња школа);
- комплекс планиран за садржаје културе и остале јавне службе;
- основну школу;
- спортски центар на Дудари;
- спортски центар „Дvorsка башта“;
- комплекс „Дvorsка башта“;
- комплекс „Капеле мира“;
- комплекс специјалне намене;
- комплекс трансформаторске станице 110/20 kV.

Израда урбанистичког пројекта могућа је и на осталим локацијама поред оних где је обавезна уколико буде оцењено да је пожељно због сложености програма потенцијалних инвеститора или положаја локације.

10.3. Подручја за која су основ за реализацију планови детаљне регулације и план генералне регулације

На највећем делу подручја на којима су у претходном временском периоду донешени планови детаљне регулације и даље остаје основ за реализацију план детаљне регулације.

Правила утврђена у овим планским документима се и даље примењују осим у деловима где се мењају и/или допуњују овим планом.

Ова правила су основ за спровођење до доношења нових планова детаљне регулације, а при изради нових планова користиће се као усмеравајућа. ?

Измене важећих планова детаљне регулације за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план детаљне регулације а делом план генералне регулације, представљене су на графичком приказу број 7.1. „Спровођење плана“ а то су:

Измене су:

1. На подручју Просторне целине 1 (Стари центар) од измене 1 до измене 4 и измена 34;
2. На подручју Просторне целине 7 (Дока) од измене 5 до измене 14;

3. На подручју Просторне целине 8 (Черат) од измене 15 до измене 21;
4. На подручју Просторне целине 9 (Магарчев брег) од измене 22 до 26;
5. На подручју Просторне целине 10 (Ешиковац и Ћушилово са окружењем) од измене 27 до измене 31;
6. На подручју Просторне целине 11 (Белило) – измена 33;
7. На подручју Просторне целине 12 (Дудара са окружењем) – измена 32.

Осим измена представљених на графичком приказу, на деловима планског подручја примењују се правила утврђена плановима детаљне регулације као и правила утврђена овим планом (делом план детаљне регулације и делом план генералне регулације) и у следећим случајевима:

1) На подручјима Просторних целина 7, 8, 9, 10 и 5 (Дока, Черат, Магарчев брег, Ешиковац и Ћушилово са окружењем и улазни правац са саобраћајним коридором) правила уређења, грађења и парцелације се мењају и/или допуњују правилима утврђеним у поглављу 12. „ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА“ а то су:

- у Општим правилима парцелације правило да су дозвољена одступања при формирању нових грађевинских парцела 10%;
- правило наведено у Условима и начину обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила правило да се изузетно, за парцеле које немају директан приступ јавном путу, приступ може обезбедити приватним пролазом мин. ширине 2,50 m или правом службености пролаза (до реализације планиране мреже улица);
- сва правила наведена у Условима за реконструкцију, доградњу, промену намене и друга правила грађења;
- правила о ограђивању парцела;
- правила обликовања која се односе на врсту крова и кровног покривача, нагиб кровних равни, висину назитка (у случајевима када је дозвољена изградња назитка) и примењене материјале.

2) На подручјима Просторних целина 1 и 5 (Стари центар и улазни правац са саобраћајним коридором), правила уређења и грађења се допуњују обавезом инжењерско-геолошких истраживања по парцели за изградњу нових или доградњу постојећих објеката;

3) На подручју Просторне целине 6 (Ровине), до израде новог плана детаљне регулације, примењују се правила уређења и грађења инфраструктуре утврђена у Регулационом плану стамбене зоне "Ровине" у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 3/97 и 12/03) уз допунске геотехничке услове изградње објеката комуналне инфраструктуре утврђене планом генералне регулације.

4) На подручју Просторних целина 1, 5, 7, 8, 9 и 10 (Стари центар, Улазни правац са саобраћајним коридорима, Дока, Черат, Магарчев брег и Ешиковац и Ћушилово са окружењем), правила уређења, грађења и парцелације се мењају и/или допуњују правилима утврђеним у делу текста „ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА“ која се односе на:

- положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- грађевинске елементе објеката;
- врсте и намене објеката чија је изградња забрањена.

5) На подручју свих просторних целина, где то намене и просторне могућности локације дозвољавају, могу се градити станице за снабдевање горивом на комплексима

предузећа за сопствене потребе уз обезбеђење свих саобраћајних и осталих прописа који регулишу безбедност и заштиту животне средине.

6) На подручју Старог центра, на парцели постојеће предшколске установе, могуће је планирати и остале садржаје комплементарне овој намени и то из области: културе, образовања, општеградског центра итд. На парцели је дозвољена доградња објекта, или његова замена до индекса заузетости 60%.

7) У делу приобаља низводно од Стражиловачког потока, у оквиру целине 1, усмеравајућа правила за израду плана детаљне регулације могу се директно применити до израде новог плана детаљне регулације уз могућност коришћења парцеле број 186 КО Сремски Карловци за приступ путничком пристаништу и за лучко подручје.

10.4. Подручја за које је обавезно доношење планова детаљне регулације

Подручја за која је обавезно доношење планова детаљне регулације а где су основ за реализацију важећи урбанистички планови осим у деловима који се мењају или престају да важе:

1. Просторна целина 1 (Стари центар)

Примењује се:

- План детаљне регулације Старог центра Сремских Карловаца („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08).

2. Просторна целина 5 – (Улазни правац са саобраћајним коридорима)

Примењују се:

- План детаљне регулације простора за пословање дуж пута Суботица – Београд у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр.3/07 и 8/10);

- План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд- Нови Сад – Суботица – граница Мађарске, деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Општине Сремски Карловци („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 17/14).

3. Део Просторне целина 6 (Ровине)

Примењују се:

- Регулациони план стамбене зоне „Ровине“ у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 3/97 и 12/03) само у делу правила уређења и грађења инфраструктуре.

4. Просторна целина 7 (Дока)

Примењује се:

План детаљне регулације подручја Доке са комплексом Католичког гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08)

5. Просторна целина 8 (Черат)

Примењују се:

- План детаљне регулације становања са комплексом Чератског гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08);

- План детаљне регулације „Черат“ у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08).

6. Просторна целина 9 (Магарчев брег)

Примењује се:

- План детаљне регулације Магарчев брег са комплексом гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08)

7. Просторна целина 10 (Ешиковац и Ћушилово са окружењем)

Примењују се:

- План детаљне регулације Ешиковца у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08)

- План детаљне регулације простора намењеног пословном центру, пословању и породичном становању на Ћушилову у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 3/07).

8. Део Просторне целине 12 (Дудара)

Примењује се:

- План детаљне регулације саобраћајнице од окретнице на Дудари до Стражиловског пута у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 9/06).

9. Део Просторне целине 4 (део приобаља низводно од Стражиловачког потока)

Примењује се у делу:

-План детаљне регулације простора намењеног спорту и рекреацији између пруге и Дунава у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 9/06).

Планови детаљне регулације су основ за реализацију и у следећим просторним целинама (целе или делови):

- Просторној целини 3 –приобаље са Калиштем;
- Просторној целини 4 –део приобаља низводно од Стражиловачког потока;
- Просторној целини 6 –део Ровина;
- Просторној целини 10 –део Ешиковца са Ћушиловом и окружењем.

На подручју Ровина, у зони где се условљава израда плана детаљне регулације далековода 110/20 kV, до израде плана детаљне регулације примењују се, директно на основу плана, правила парцелације, уређења и грађења која важе за основну намену уз обавезну забрану изградње у заштитном појасу далековода.

На простору за које се условљава израда плана детаљне регулације, утврђена су правила уређења инфраструктурних система на постојећим јавним површинама, до доношења плана детаљне регулације и то:

- у оквиру постојећих инфраструктурних система, омогућава се потпуна или делимична реконструкција, као и делимично измештање инсталација;

- омогућава се реализација нових деоница инфраструктурне мреже, које функционишу у оквиру техничких целина мреже, а које су дефинисане у графичком, односно текстуалном делу плана;

- инфраструктурни објекти могу се реализовати у оквиру постојеће регулације улице у складу са просторним ограничењима проистеклим из постојеће опремљености улице, односно условима исходованим од стране носиоца система који њиме управља.

10.5. Урбанистички планови и делови планова који престају да важе

Ступањем на снагу плана престају да важе:

1. Генерални план Сремских Карловаца („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 14/02 и 12/03);
2. Регулациони план комплекса Универзитета у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 5/97 и 12/03);
3. Урбанистички пројекат комплекса „Капела мира“ у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 1/91 и 12/03);
4. План детаљне регулације приобаља Калиште у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 15/09).

Планови који престају да важе у делу :

- План детаљне регулације Старог центра Сремских Карловаца („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08);
- План детаљне регулације простора за пословање дуж пута Суботица – Београд у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр.3/07 и 8/10);
- Регулациони план стамбене зоне „Ровине“ у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 3/97 и 12/03) само у делу правила уређења и грађења инфраструктуре;
- План детаљне регулације подручја Доке са комплексом Католичког гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08);
- План детаљне регулације становања са комплексом Чератског гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08);
- План детаљне регулације „Черат“ у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08);
- План детаљне регулације Магарчев брег са комплексом гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08);
- План детаљне регулације Ешиковца у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08);
- План детаљне регулације простора намењеног пословном центру, пословању и породичном становању на Ћушилову у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 3/07);
- План детаљне регулације саобраћајнице од окретнице на Дудари до Стражиловског пута у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 9/06);
- План детаљне регулације простора намењеног спорту и рекреацији између пруге и Дунава у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 9/06).

Остају на снази:

- План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске, деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Општине Сремски Карловци („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 17/14).

11. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

11.1. Правила уређења и грађења по целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације

Становање

У оквиру целина и зона које су намењене за становање примењују се следећи општи услови:

- на грађевинској парцели дозвољена је изградња само једног стамбеног објекта, изузетак су објекти у наслеђеном ткиву града који се као такви задржавају;

- у зонама становања дозвољено је задржавање постојећих објеката, њихова доградња као и изградња нових објеката, изградња помоћних и економских објеката уколико није посебним правилима другачије прописано планом или условима заштите;
- објекти који се граде у зонама где је становање преовлађујућа намена, могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни, увођење пословања је дозвољено свуда уколико не угрожава намену становања;
- у приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, може се обављати **пословање** у оквиру делатности из области трговине, услуга, сервиса и др. које својим радом не угрожавају функцију становања. Могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно на остале функције у окружењу.

Унутар намене традиционалног и новијег планираног породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: **социјални** (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), **образовни** (предшколске установе, школе) и **здравствене установе, рекреативни** комплекси и површине. За планиране садржаје на парцелама површине до 2000 m² примењују се услови уређења, грађења и парцелације који важе за зону становања у којој се парцела налази уз примену норматива за одређену делатност, док је за парцеле површине преко 2000 m², са минималним уличним фронтом од 20 m, обавезан урбанистички пројекат.

Смернице за израду урбанистичког пројекта су следеће:

- максимално дозвољен индекс заузетости 30%;
- максимална спратност објеката је Су+П+Пк или П+1+Пк.

Парцеле са постојећим објектима у зонама породичног становања површине мање од 300 m² се задржавају. Могућа је реконструкција и изградња нових објеката са истим урбанистичким параметрима, односно у складу са планираним, уколико су повољнији.

Традиционално становање – мешовито породично и вишепородично

У зонама становања и блоковима у оквиру историјске матрице – Стари и шири центар, неопходно је и даље чувати и развијати традиционални начин изградње објеката на парцели.

Највећи део подручја укупне површине (66,20 ha) налази се у зони заштите (предложена просторно културно-историјска целина) као и њеној заштићеној околини, али су обухваћени и блокови који се на њу наслањају.

У оквиру зоне заштите и заштићене околине обухваћени су делови улица, блокова и тргова где су сачуване амбијенталне вредности, али постоје и деградирани простори чија је амбијенталност нарушена изградњом нових непримерених објеката. Тако се поред објеката проверених стилско-архитектонских и историјских вредности и вредне технике израде, објеката јавног карактера са богатом пластиком у овој зони налазе и објекти скромнијих културно-историјских и урбанистичко-архитектонских вредности, објекти код којих су нестале стилске одлике, који не доприносе квалитету амбијената улице или блока као и нови, потпуно у нескладу са амбијентом.

У зонама традиционалног становања, највећи број уличних објеката се задржава какав јесте, без промена. Планира се чување или рестаурација оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката

који имају архитектонску и културну вредност. Ово се нарочито односи на просторну целину Старог центра где су концентрисани највреднији наслеђени објекти.

За поједине објекте валоризоване без вредности планом се оставља могућност замене, реконструкције, без или са надоградњом, у циљу изједначавања висине, као и на појединим парцелама изградње нових објеката. Изградњом нових објеката би се употпунили улични низови, затворили би се дворишни калкани, добио значајан стамбени, стамбено-пословни или пословни простор.

Блокове који се наслањају и надовезују на зоне заштите и заштићену околину, потребно је такође пажљиво штитити, реконструисати и обнављати да се хармонично успоставе просторни и архитектонски (стилски) односи између објеката у зони заштите и заштићене околине и изван зоне заштите.

За све интервенције на објектима и парцелама који уживају заштиту на основу Закона о културним добрима, неопходне су мере техничке заштите. У складу са условима заштите, примениће се и правила за традиционално становање.

У складу са условима надлежних завода за заштиту споменика културе и детаљном валоризацијом постојећег стања на подручју предложене просторне културно-историјске целине и заштићене околине издвојене су три категорије објеката и простора према значају: парцеле са објектима од посебне вредности, парцеле са објектима од вредности и парцеле са објектима без вредности. У складу са вредносним значајем и извршеном категоризацијом објеката утврђене су одговарајуће мере заштите које су саставни део плана.

За све три категорије објеката и припадајуће парцеле, у складу са мерама техничке заштите, примењују се услови – правила уређења, грађења и парцелисања за зону традиционалног становања.

Услови уређења и грађења:

- парцеле су намењене за породично или вишепородично становање (уколико парцеле задовољавају одговарајуће услове);
- код објеката мешовите намене у приземним дворишним етажама није пожељно становање;
- етажа сутерена или подрума се не може користити за становање, приземље и више етаже могу бити стамбени или пословни простор;
- објекти се постављају на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом и на једну границу парцеле (према суседу), објекти формирају прекинут или непрекинут низ;
- планира се изградња објеката чија основа може бити и облика ћириличног слова Г и П и формирање низа са полуатријумским или атријумским начином коришћења парцела. Дворишно крило се по правилу формира уз већ постојеће на суседној парцели;
- дограђени и надограђени делови треба да буду подређени односно усаглашени са основним објектом и не изнад висине уличног габарита објекта;
- где год је могуће минимална висина етаже треба да износи 2,6 m а у приземљу 3,0 m;
- за парцеле са већ изграђеним објектима дозвољава се изградња више објеката на парцели: помоћних, економских или пословних у складу са наслеђеном организацијом на парцелама и до дозвољеног индекса заузетости. Помоћни, економски или пословни објекти могу бити искључиво приземни;
- грађевинска линија објекта се по правилу поклапа са регулационом, изузетно, грађевинска линија се може померити само ако су суседни објекти већ померени на нову грађевинску линију;

- на парцелама у оквиру заштићене зоне и околине, уколико су поред главног објекта изграђени други објекти, они не подлежу категоризацији главног објекта. Решавају се слободно у складу са својом валоризацијом, али тако да њихова архитектура и намена не угрози главни, улични објекат. Могу се задржати, реконструисати, заменити постојећи или изградити нови објекти (помоћни, економски, пословни) који се својим положајем, димензијама, габаритом, типом изградње, а нарочито обликовањем морају уклопити у постојећу или планирану просторну концепцију на парцели. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је планиран за чување, дворишним крилима треба прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката до одговарајућег индекса;
- вишепородични објекти граде се на парцелама минималне површине од 600 m^2 и просечне бруто величине стана од 80 m^2 , обавезно је обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места на парцели у складу са бројем станова;
- максимални индекс заузетости је до 70%;
- висинска регулација се утврђује од П до П+Пк, изузетно П+1+Пк, у складу са положајем у простору и потребом да се поједини амбијенти не само штите него и унапређују, да се успоставе хармонични просторни, архитектонски и стилски односи, како између објеката у зони заштите тако и изван заштите. Висина планираних објеката или где се дозвољава надзиђивање постојећих објеката, одредиће се према висини реперног објекта (уколико се интерполује између два објекта одређен је висином суседног објекта са споменичким својством, а ако се нађе између два објекта са споменичким својством користе се коте вишег).

Услови за формирање грађевинских парцела

По правилу задржава се постојећа парцелација. Изузетно, дозвољена је деоба парцела уколико се парцеле могу делити до минималне површине 200 m^2 за објекте у непрекинутом или прекинутом низу, односно 300 m^2 за слободностојеће објекте уз поштовање осталих општих услова за парцелацију. Најмања ширина парцеле за слободностојеће објекте и за објекте у прекинутом низу износи 9,0 m, а у непрекинутом низу 8,5 m.

Дозвољено је и спајање парцела до максималне површине 600 m^2 .

Новије и планирано породично становање

Новије породично становање карактеристично је углавном за све изграђене делове просторних целина по ободу грађевинског подручја, а планирано за неизграђене зоне за које се тек планира изградња. На овим подручјима се планира завршавање започетих целина (реконструкција, замена, доградња или изградња нових објеката) или изградња на слободним теренима.

Услови уређења и изградње:

- максимална спратност објеката је до П+1+Пк, у случају изградње сутерена до П+Пк (три корисне етаж);
- планира се изградња савремених објеката породичног становања слободностојећих или двојних, али је дозвољен и другачији начин изградње (традиционалан – габарити облика П или Г) у циљу завршавања и уобличавања блока;

- грађевинска линија објекта је удаљена од 3 до 5 m од регулационе линије где је могуће, или се усклађује са објектима на суседним парцелама (усклађује са уличним низом),
- максимални индекс заузетости је 50%;

Услови за формирање грађевинских парцела:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 300 m², оптимално 600 m², а минимална ширина фронта је 12 m;
- минимална површина парцеле за двојне објекте или објекте у прекинутом низу износи 200 m² а ширина фронта 8,5 m;
- дозвољено је формирање већих парцела, површине преко 600 m² уз пажљиво утврђивање услова уређења и грађења на парцели како не би дошло до нарушавања склада у волуменима, обликовању итд.

Постојеће вишепородично становање

У оквиру грађевинског подручја Сремских Карловаца утврђене су зоне намењене вишепородичном становању и то углавном са већ изграђеним објектима вишепородичног становања.

Присутни су различити облици и типологија објеката: од слободностојећих до објеката у низу. Објекти су постављени на заједничкој (јавној површини) или сопственој парцели.

Вишепородично становање у Сремским Карловцима карактерише нижа спратност објеката (од П+1 до П+2+Пк) и средње густине становања од 100 до 300 ст/ха.

Парцеле са изграђеним објектима углавном представљају већ завршене целине и објекти се задржавају.

Дозвољавају се све адаптације, санација у циљу текућег одржавања, реконструкција, интервенције којима се мења структура станова, побољшава квалитет живљења, повећава ниво уређености окружења (партерно уређење и озелењавање).

Могућа је санација равних кровова изградњом косог крова одговарајућег нагиба и затварање кровних тераса. Дограђени простор може се користити као стамбени.

Могуће је затварање балкона, лођа и тераса уколико ће се тиме допринети бољем архитектонском изгледу објекта у целини и побољшати услови становања.

У постојећим објектима дозвољена је промена намене из стамбене у ванстамбену и обрнуто као и претварање заједничких просторија и таванског простора у стамбени или пословни простор.

Постојеће елементе објеката: рампе, степеништа, резервне излазе склоништа итд. који су у функцији објекта, а налазе се на парцели заједничке блоковске површине (површини јавне намене), потребно је припојити парцели објекта.

У циљу побољшања квалитета објекта, могућа је изградња рампи за инвалиде, лифтова и противпожарних степеништа на објектима који немају ове елементе, у ком случају се као и за изграђене елементе условљава припајање јединственој парцели објекта.

Предбаште станова у приземљу се не могу наткривати или затварати.

Уколико урбанистички параметри то омогућавају (површина парцеле и заузетост који важе за традиционално становање), уз постојеће објекте вишепородичног становања је могуће градити на парцели и друге објекте који су у функцији главног објекта (гараже и сл.).

У блоковима са већ изграђеним објектима на земљишту које је утврђено планом као површина остале намене, могућа је парцелација земљишта у циљу формирања парцела око објекта под следећим условима:

- све новоформиране парцеле морају имати приступ саобраћајној јавној површини;
- минимална површина парцеле износи 300 m², оптимално 600 m².

Јавне службе

На подручју које се директно спроводи на основу овог плана планирају се објекти из области образовања (предшколска установа), социјалне заштите (клуб за одрасла и стара лица) и објекти и комплекси намењени органима локалне самоуправе и осталим службама и удружењима (објекат МУП-а).

Ови садржаји као део мреже јавних служби, дефинисани су на појединачним локалитетима, у складу са програмским елементима плана. Могућа је реализација садржаја из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе итд. у оквиру намене становања, општеградског центра или других комплементарних намена уз примену правила (уређења, грађења и парцелације) утврђених за ту намену и норматива за одређену делатност.

Могућа је реализација у приватном сектору уз примену истих правила.

Образовање

Планирана предшколска установа

У улици Димитрија Сабова, дефинисан је комплекс површине 2.000 m² за изградњу предшколске установе који је довољан за 80 – 100 деце.

Максимална заузетост комплекса износи 40%, а спратност објекта је до П+1+Пк.

Грађевинска линија објекта се утврђује на мин. 5 m од регулационих линија улица, а габарит објекта и организација осталих садржаја у оквиру комплекса је слободна на парцели у зависности од конфигурације терена.

Обавезно је уређење и озелењавање комплекса, изградња дечјег игралишта и сл. Паркирање се обезбеђује у оквиру комплекса и у оквиру уличне регулације.

Постојећа предшколска установа

На подручју Дударе у претходном планском периоду реализована је предшколска установа у оквиру планираног комплекса, површине 0,68 ha.

Предшколска установа је довољна за смештај око 330 деце.

Спратност објекта је Су+П+Пк.

На постојећем објекту дозвољени су сви радови на текућем одржавању, али у случају потребе и други радови (доградња или изградња других објеката на парцели) у складу са параметрима за планиран објекат предшколске установе.

У оквиру комплекса планира се одговарајуће уређење и озелењавање комплекса, изградња дечјег игралишта и сл.

Социјална заштита

Клубови за стара и одрасла лица

Клуб пензионера и старијих грађана „Братство и јединство“ на Дудари задржава се у приземљу постојећег објекта. Могуће је његово проширење у оквиру постојећег габарита објекта.

Објекти и комплекси намењени органима локалне самоуправе и осталим службама и удружењима

Објекат МУП-а, полицијска управа

Објекат Министарства унутрашњих послова на делу парцеле 191/34 задржава се непромењеног хоризонталног и вертикалног габарита (планом се дозвољава текуће одржавање, санација).

Планом се утврђује посебна парцела где је потребно обезбедити и колски приступ на парцелу као и паркинг.

Парцела са објектом Министарства унутрашњих послова се наслања на подужну пешачку комуникацију кроз средиште блока која раздваја парцелу са постојећим објектом од планиране парцеле која се намењује за изградњу новог објекта намењеног садржајима општеградског центра.

Општеградски центри

Локални и дисперговани центри

Планиране две локације за садржаје општеградског центра намењују се првенствено за пословне центре са продајним и сервисним садржајима (продавнице, угоститељски пунктови, занатске услуге и сл.). У складу са будућим потребама и програмима инвеститора, дозвољене су и остале делатности које по свом карактеру представљају садржаје општеградског центра (пословни простор, садржаји из области образовања, здравства, социјалне заштите) и сл. и које су примерене атрактивном положају у простору. Становање се не дозвољава.

Локални центар 1

Планирани објекат је оријентисан према државном путу. Зона изградње планираног објекта се утврђује на димензије 30 x 12 m уз толеранцију од 5% према бочним границама парцеле. Објекат се поставља на регулацију пешачког прелаза у унутрашњости блока, удаљен од бочне регулације пешачког прелаза око 12,00 m.

Спратност објекта је до П+2+Пк.

Површина под објектом износи макс. 360 m², а макс. бруто развијена грађевинска површина око 1450 m².

Не дозвољава се ограђивање парцеле.

Објекат је могуће повезати транспарентном везом са трактом објекта вишеспородичног становања са пословањем.

Зона мешовите намене

На комплекс предшколске установе, надовезује се низ парцела које се намењују мешовитој намени, односно изградњи стамбених, стамбено-пословних или искључиво пословних објеката. Учешће пословања на грађевинској парцели је до 100%.

Објекти се постављају на грађевинску линију која се поклапа са регулационом или се усклађују са објектима на суседним парцелама тако да се формира прекинути или непрекинути низ. Организација објеката на парцели може бити у форми атријума или полуатријума. У овом случају сви садржаји су у саставу јединственог објекта.

Пословни, помоћни или стамбени објекат се може градити и као други, слободностојећи објекат на парцели у складу са наслеђеном организацијом на парцели, искључиво као приземан и до одговарајућег индекса заузетости.

Максимална спратност уличних објеката је П+1+Пк.

Максималан индекс заузетости је 50%.

Услови за формирање грађевинских парцела:

- величина парцеле је мин. 300 m² а макс. 600 m²;
- ширина уличног фронта је мин. 10 m, а за двојне објекте или непрекинут низ 8,5 m.

- због специфичне конфигурације терена, могуће је формирати парцеле веће површине од 600 m², с тим да ће се индекси заузетости рачунати у односу на 600 m² површине парцеле.

Пословање

Три блока уз Прерадовићеву улицу

У оквиру зоне пословања, уз Прерадовићеву улицу, планирају се три блока – парцеле (грађевинске парцеле бр. 189/18, 189/25 и 189/22). Препоручује се структура полузатворених блокова оријентисаних према државном путу (полуатријумски организовани трактови) и адекватно уређење и озелењавање.

Објекти у оквиру ова три блока се намењују за атрактиван пословни простор (трговина, угоститељство, туризам, занатске услуге), садржаје из области образовања, културе, науке, органе општинске управе, јавне службе, пословно-административан простор итд.

На графичком приказу број 4 „План површина јавне намене са планом саобраћаја и нивелације“ дефинисане су грађевинске линије у оквиру којих се планира изградња објеката у оквиру сваког блока – парцеле.

Препоручује се павиљонска организација објекта (објеката) који су међусобно повезани топлом везом (транспарентне конструкције), пасарелама, тремовима и сл. Препоручује се да габарит објекта (или његове појединачне ламеле) не сме бити површине веће од 600 m².

Спратност објеката је максимално П+2+Пк, а макс. износ заузетости је 50%.

Препорука је да се парцеле – блокови не ограђују, него да се уређују и користе као јавни простор (планира се озелењавање, урбани мобилијар, партерно уређење, фонтане или чесме...). Паркирање се решава у оквиру регулација саобраћајница и/или на парцели корисника.

Оставља се могућност изградње гараже у подземној етажи испод целог блока (парцеле) тако да се кровна конструкција гараже – плоча користи као озелењени плато или за изградњу пословног анекса приземне спратности и транспарентне конструкције до индекса заузетости 90%.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта за целину али се дозвољава фазна реализација.

Локалитет 1

Локалитет 1, површине око 2200 m², налази се између улица Прерадовићеве (њеног продужетка) и Димитрија Сабова. У оквиру комплекса је изграђена производна хала површине под објектом око 1100 m².

Комплекс се намењује за пословање као што су продајни и сервисни садржаји, производно занатство и сл., односно делатности које не угрожавају становање.

Ова зона може представљати зону проширења пијаци (II фаза реализације) у складу са будућим потребама корисника са идентичним условима уређења и грађења

као у оквиру комплекса пијаце. У том случају ова парцела се обавезно утврђује као површина јавне намене.

Максимални индекс заузетости је 50%. Да се не би добиле структуре великих димензија, планирати павиљонску организацију садржаја, односно габарите планираних објеката максималне површине 600 m^2 повезати надстрешницама, тремовима или топлом везом у веће грађевинске целине.

Поштује се улична грађевинска линија која се поклапа са регулационом, али габарит (оријентационе ширине око 10 m) може се постављати слободно у оквиру зоне у складу са производним процесом или наменом. Максимална спратност у оквиру зоне је П+1+Пк.

До реализације комплекса, за постојећи објекат се дозвољава текуће одржавање и санација. У случају проширења пијаце, постојећи објекат може се користити и за потребе пијаце.

Локалитет 2

Комплекс површине око 2.300 m^2 намењен је изградњи објеката пословања, производног занатства, сервисним и продајним садржајима и сл. Не дозвољавају се садржаји непримерени положају у простору, односно делатност која може угрозити становање у окружењу у смислу буке, загађење ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавање услова паркирања итд.

Максимална заузетост комплекса је 50% а унутар зоне дефинисане грађевинским линијама. Спратност објекта је до П+1+Пк. Габарити појединачних објеката не смеју бити већи од 600 m^2 и могу се повезати тремовима, надстрешницама, топлим транспарентним везама и сл.

На графичком приказу су представљене максимално дозвољене грађевинске линије, а габарити објеката се постављају слободно у зависности од намене комплекса и технолошког процеса у оквиру овако дефинисане зоне изградње утврђене грађевинским линијама до дозвољеног индекса заузетости.

Туризам и угоститељство

Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: хотели, смештајни капацитети, угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри, објекти везани за вински туризам и сл.

Минимална величина парцеле је 800 m^2 за постојеће парцеле, односно 2.000 m^2 за нове парцеле, а фронта 12 m за постојеће, а за нове 15,00 m.

Максимални индекс заузетости је 30%.

Максимална спратност је до П+1+Пк, изузетно до П+2+Пк (за парцеле површине преко 5.000 m^2)

У оквиру планираних садржаја могуће је формирати једну стамбену јединицу максимум 150 m^2 бруто развијене грађевинске површине која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (други објекат на парцели).

Спратност другог објекта (или помоћног) на парцели може бити искључиво приземље (П+Пк).

За парцеле површине преко 5.000 m^2 условљава се израда урбанистичког пројекта.

Дозвољена је реализација најразноврснијих садржаја као што су: голф терени, јахалишта, школе у природи, базени, уметничке колоније, ловачки домови, апартманска насеља и сл.

У оквиру ове намене реализовати и садржаје везане за спорт и рекреацију у смислу отворених спортских терена и мањих објеката на комплексима прожетим зеленим површинама.

Дозвољена је изградња лођа, тремова, пергола испред и у склопу објекта према истакнутим природним садржајима и видиковцима. Те површине, уколико нису застакљене, не улазе у дозвољену површину објекта.

Архитектонска обрада објекта мора бити прилагођена амбијенту и околном пејсажу. Делови објекта, структурални склоп, обликовање и визуелни изглед морају бити у духу архитектонског наслеђа.

На делу простора намењеног туристичко-угоститељским садржајима, утврђена је зона забране изградње изузев уз сагласност Министарства одбране.

Постојеће парцеле са већ изграђеним објектима породичног становања, а које имају приступ јавној површини, могу се задржати постојеће величине и са наменом породичног становања са параметрима који важе за зону новијег и планираног становања (максимални индекс заузетости, спратност).

На делу Черата, као предуслов за реализацију планираних садржаја, условљава се реализација атмосферске канализације.

Комуналне површине

Комплекс црпне станице отпадних вода

Комплекс црпне станице се задржава на постојећем месту уз утврђивање нове регулације комплекса. Укупна површина комплекса износи око 1.500 m². Око комплекса се успоставља кружни ток саобраћаја са паркинг простором у оквиру регулација.

11.2. Правила уређења и грађења где је утврђена обавеза израде урбанистичких пројеката

Општеградски центри

Локални центар 2

Обавезна је реализација комплекса површине око 1600 m² у целости.

Намена комплекса је иста као локални центар 1.

Пословни простор се планира око (унутрашњег заједничког) дворишта. Могућа је форма и атријума са застакљеном или отвореном унутрашњом пјачетом.

Максимална спратност објекта је П+1+Пк.

Максимална заузетост је 90%, односно максимална дозвољена зона изградње је представљена на графичком приказу број 4. Уличне грађевинске линије се поклапају са регулационом, а према државном путу утврђује се на 5 m од регулације. Ширина основног тракта је између 10 и 12 m.

Паркирање се решава у оквиру уличне регулације.

Комуналне површине

Комплекс за пречишћавање отпадних вода

Комплекс површине око 3,15 ha у инундационом подручју Дунава, намењује се за изградњу пречистача на који ће бити оријентисане отпадне воде стамбених и осталих зона. С обзиром на садржаје који се планирају у непосредној близини

пречистача као и површину простора која је предвиђена за ову намену, планира се савремена технологија за прераду отпадних вода.

Планира се насипање терена овог локалитета до нивоа одбране од стогодишње високе воде Дунава.

Услови за реализацију овог комплекса налазе се у делу текста 8.2.2. „Одвођење отпадних и атмосферских вода“.

Комплекс пијаце

Комплекс површине око 2100 m² између улица Прерадовићеве и Димитрија Сабова, намењује се за зелену пијацу са пратећим садржајима. Величина комплекса је димензионисана у складу са нормативом да је неопходно обезбедити 0,165 m² корисне површине пијаце по становнику. Пијаца се планира са затвореним простором – објектима пијаце (продавнице прехранбене робе, магацински простор, санитарни чвор, заједничке службе) и отвореним простором са тезгама.

Предлог структуре садржаја у оквиру пијаце:

1. Продајни простор 400 m²
 - месо, прерађевине, риба
 - поврће, воће
 - индустријско-прехранбени производи
 - млечни производи, јаја, хлеб и пециво
2. Приручно-складишни простор 50 m²
3. Магацински простор 75 m²
4. Простор за угоститељство и занатство 180 m².

Остале површине су комуникације и простор за тезге у оквиру отвореног дела. Предлаже се око 85 тезги (корисна површина под тезгама 170 m² нето).

Максимална заузетост комплекса (парцеле) је 40%.

Максимална спратност објеката је од ВП до П+Пк (омогућава се коришћење поткровне етаже као галерије или као таванског помоћног простора).

Простор пијаце се ограђује.

Планира се уређење и озелењавање (урбани мобилијар, контролна вага, чесма, јавни санитарни чвор, простор за смеће). Објекте пијаце поставити по ободу комплекса, односно организовати их око отвореног простора са тезгама. Постављају се на грађевинским линијама које се поклапају са регулационом или су до 5 m удаљени од регулационе линије. Зоне изградње дефинисане на графичком приказу нису обавезујуће.

Паркинг се обезбеђује у оквиру регулације улица и на теретном паркингу поред црпне станице отпадних вода.

Планирано вишепородично становање

Планира се формирање полузатвореног блока, целине која се намењује вишепородичном становању са пословањем. Учешће пословног простора у приземљу објеката је обавезно, а може бити и до 50% у односу на просторну целину.

У оквиру ове намене планирају се две грађевинске парцеле. Угаона, већа парцела (оријентационе површине око 4500 m²), формирана је од делова катастарских парцела чији је основни број 195 и 190, а мања (оријентационе површине 580 m²) од делова катастарских парцела чији је основни број 191 и 190 (графички приказ број 4).

Ширина тракта износи око 12 m. Обавезно се поштују грађевинске линије према саобраћајницама. Положај грађевинске линије се утврђује од 5 – 10 m према уличној регулацији а према комплексу станице за снабдевање горивом 15,00 m \pm 10%.

Могуће је организовати ламеле – фазну изградњу објеката у оквиру угаоне парцеле, али је обавезна разрада простора на нивоу идејног решења.

Спратност објеката је П+2+Пк.

Обавезно је обезбедити пешачки пасаж из правца државног пута.

Не дозвољава се ограђивање парцеле; за партерне површине око објеката планира се одговарајуће уређење: озелењавање, поплочавање, дечје игралиште...

Према комплексу станице за снабдевање горивом, планира се колски приступ са паркингом.

Јавне службе

Департман за воћарство, виноградарство, хортикултуру, пејзажну архитектуру, Огледно поље Сремски Карловци

Департман за воћарство, виноградарство, хортикултуру, пејзажну архитектуру, Огледно поље Сремски Карловци представља део Пољопривредног факултета у Новом Саду и једна је од најстаријих научно-истраживачких установа на територији Војводине, па и Србије. Поред научног, Огледно поље има и образовни значај.

Планирана површина комплекса износи 5,10 ha.

Постојећа намена комплекса се задржава, али су дозвољени и други садржаји комплементарни основној намени.

Дозвољено је задржавање постојећих објеката, њихова реконструкција, доградња или изградња нових објеката у оквиру комплекса до дозвољеног индекса заузетости.

Препорука је да се нови објекти граде на парцелама на којима се већ налазе постојећи објекти.

Урбанистички показатељи:

- максимална заузетост комплекса износи 10%;
- максимална спратност објеката П+1;
- примењују се општи услови обликовања.

Грађевинске линије мин. удаљити од регулационе линије улица 10 m а од осталих граница комплекса 5 m (уколико се ради о реконструкцији постојећих објеката, дозвољен је положај постојеће грађевинске линије према улици).

Објекти и комплекси намењени култури

Комплекс планиран за садржаје културе и остале јавне службе

Величина планираног комплекса (грађевинске парцеле) износи 0,70 ha.

У оквиру комплекса планира се изградња објекта/објеката за садржаје културе али и остале комплементарне садржаје нарочито из области јавних служби.

Предлажу се садржаји као што су библиотека, простори за децу и омладину, удружења и клубове, органи локалне самоуправе, изложбени простори, сале за приредбе и сл.

Максимална спратност објекта/објеката у оквиру комплекса је П+2+Пк а максимални индекс заузетости је 50%.

Основно образовање

Основна школа

Величина планираног комплекса износи 0,89 ха.

У оквиру комплекса се планира изградња објекта основне школе максималне спратности П+2. Могућа је изградња поткровља под условом да је у поткровљу канцеларијски и административни простор.

Максимални индекс заузетости је 40% уз примену нормираних вредности за основне школе, представљених у усмеравајућим правилима.

Високо образовање

Величина планираног комплекса (грађевинске парцеле) износи 1,5 ха.

У оквиру комплекса (грађевинске парцеле) планира се изградња објекта или објеката за потребе високог образовања.

Урбанистички услови за уређење и изградњу су следећи:

- максимална спратност износи П+2+Пк а максимална заузетост комплекса 40%;
- планира се одговарајуће уређење и озелењавање;
- грађевинске линије се утврђују мин. 10,00 m према главној уличној регулацији а мин. 5,00 m према бочним међама.

Физичка култура

Спортски центар „Дворска башта“

Спортски центар „Дворска башта“ утврђује се као површина јавне намене, за потребе грађана, школске и студентске деце и одговарајуће клубове и спортска друштва.

Режим коришћења и уређења се утврђује на основу акта о заштити и проглашењу за споменик природе односно заштићено подручје од локалног значаја, III категорије.

Задржава се постојећа намена спортско-рекреативног комплекса и положај спортских терена. Дозвољено је одржавање, санација и реконструкција постојећег објекта и спортских терена, али и увођење нових садржаја уколико просторне могућности то дозвољавају и уклапају се у III степен заштите.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта у случају увођења нових садржаја интегрално са простором парковске површине Дворске баште.

Спортски центар на Дудари

Спортски центар на Дудари, планиран је обострано уз Стражиловачки поток и има површину око 3,29 ха. Површина комплекса који ће се формирати од неколико парцела (представљених на графичком приказу број 4) може бити и већа регулацијом Стражиловачког потока, у ком случају би била обавезна израда плана детаљне регулације.

Спортски центар треба да омогући одржавање спортских манифестација, тренинга, припрема и такмичења спортиста, спортских школа, школских такмичења и спортских и рекреативних активности грађана.

У оквиру комплекса планирају се: затворена сала (спортска дворана), отворени или затворени базени, отворени спортски терени и уређење зелених површина.

Просторна и функционална организација комплекса условљена је врстом спортских активности, нормативима за спортске објекте и терене и максималним бројем корисника и капацитетом гледалишта. Стандард за димензионисање центра је да је за одређено подручје величине од 7 – 10.000 становника неопходно обезбедити од 1.500 – 2000 m² покривених површина и од 1,55 ha до 2,48 ha отворених површина, а норматив је да је потребно обезбедити минимум 4 m² укупне површине по становнику и 1,2 m² корисне површине.

Дефинишу се следећи урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости износи 30%;
- садржај објекта или објеката мора бити спортског карактера са пратећим техничким, санитарним и сервисним просторијама. Могу се предвидети простори за комерцијалне и услужне делатности као и мањи угоститељски пунктови с тим да не прелазе 10% укупне површине објекта;
- габарит и спратност објеката морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објеката (предлаже се за спортску дворану високо приземље с тим да је минимална светла висина 7,00 m);
- остали објекти са пратећим садржајима могу бити до П+2;
- оптимално је да отворени спортски терени заузимају 25 – 35% од површине комплекса;
- минимално учешће зелених површина износи 35%.

Од отворених терена планирати: фудбалска игралишта, терене за рукомет, кошарку, одбојку, а могу се планирати уколико постоје могућности и тениски терени, отворена клизалишта. Спортски терени на отвореном могу бити са двонаменским коришћењем (у току зимског периода могу се искористити за отворено клизалиште).

За спортске објекте је потребно обезбедити паркинг простор према следећим нормативима: на четири гледаоца планирати једно паркинг место, а за пословне садржаје једно паркинг место на 70 m² корисне површине. Простор за смештај службених возила обезбедити у оквиру комплекса.

Могућа је фазна реализација.

Ученички и студентски стандард

За ученичке и студентске домове планира се 10 – 12 m² нето развијене грађевинске површине објекта по ученику и 15 – 18 m² површине комплекса по ученику.

Очекивани број корисника по ученичком дому је 50, а по студентском 100 (10% површина мора бити прилагођено коришћењу за особе са инвалидитетом). Исхрана корисника мора бити регулисана у самом објекту или у другом објекту одговарајуће намене на максималној удаљености до 500 m.

Максимално дозвољена спратност планираних објеката је П+2+Пк, а заузетост комплекса је до 30%.

- грађевинске линије се утврђују мин. 10,00 m према главној уличној регулацији а мин. 5,00 m према бочним међама.

Средња школа

Средња школа није планирана али у случају потребе, могућа је реализација у оквиру комплекса ученичког и студентског стандарда. Основни критеријуми и нормативи за њихово планирање и изградњу су следећи:

- рад школе је у две смене;
- величина комплекса треба да износи најмање 25 m² по ученику у једној смени.

Површина комплекса може бити и мања од прописане под условом да у близини школе постоје терени које школе може да користи (спортски центар). Површина објекта по ученику износи 17,5 m².

- максимална спратност објекта је П+2+Пк, а заузетост комплекса до 40%.
- у погледу обликовања важе општи услови.
- паркинг простор се обезбеђује у оквиру комплекса.

Комплекс „Дворска башта“

Комплекс „Дворске баште“ представља заштићено подручје од локалног значаја III категорије, односно проглашен је за споменик природе.

Комплекс споменика природе има површину од 7,29 ha од чега се 6,09 ha планира као парковска површина, а 1,20 ha као спортски центар. На подручју „Дворске баште“ установљен је режим заштите II степена на површини око 4,5 ha и режим III степена на површини око 2,79 ha.

За подручје парка "Дворске баште" планира се:

- обнова парка која подразумева израду идејног решења свих структуралних елемената парка, пројектно-техничке документације (појединачне стручне пројекте) инфраструктуре, заливног система, потока, постојећих грађевинских објеката и партерног уређења, вртно-архитектонских елемената мобилијара и пројекат хортикултурног уређења;
- редовно одржавање парка спровођењем мера неге и заштите;
- одржавање, санација и реконструкција постојећих објеката, вртно архитектурних елемената и инфраструктуре (објекти архитектонског наслеђа, стакленик, фонтане и других);
- изградња објеката у функцији уређења парка као што су вртна сенила (салетле), надстрешнице, платои, вртни базени, као и изградња објеката за развој одрживог туризма према условима заштите природе и културних добара. Изградња објеката за развој одрживог туризма је дозвољена до максималног индекса заузетости од 10%.

Парковска површина се планира за шетњу и одмор, а моћи ће да се користи и у едукативне сврхе, одржавање културних манифестација, научних истраживања (која не нарушавају основне вредности парка), а објекти се користе за потребе власника, за културне, едукативне, туристичке и спортске садржаје.

За парковски комплекс обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Српска православна црква се стара о унапређењу природних и створених вредности, али сви захвати се изводе према условима надлежних завода за заштиту природе и споменика културе.

Капела мира

Комплекс Капеле мира, површине 0,70 ha, планирана је на парцелама бр. 1495 и 1496. На парцели број 1495 налазе се објекти: Капела мира – Црква Св. Марије у служби мира подигнута 1817. године на месту где је потписан Карловачки мир и објекат домара и чувара комплекса.

Око комплекса Капеле мира је изграђена ограда, а некадашњи стан домара је саниран, реконструисан и дозидан у визиторско едукативни центар.

Капела мира је утврђена за непокретно културно добро – споменик културе.

Планира се даље озелењавање и уређење комплекса као парковске површине са контролисаним приступом у оквиру које су могуће даље интервенције у циљу заштите и очувања.

За комплекс се условљава израда урбанистичког пројекта са следећим условима и препорукама:

- задржавање постојећих улаза у комплекс уз отварање новог из Сремске улице;
- изградња нове, одговарајуће оgrade око комплекса;
- планирање поплочаних површина око Капеле мира уз чување и адекватну заштиту постојеће надгробне плоче;
- задржавање и реконструкција постојећег објекта (или изградња новог истог габарита и висинске регулације) у којем се налази стан домара;
- могућа изградња новог објекта у оквиру комплекса (сакристија), али и осталих садржаја уз постојећи објекат домара (изложбени простор, управни објекат) у функцији посетилаца (поплочане стазе, места за одмор, надстрешнице...). Максимални дозвољени индекс заузетости је 10% у односу на површину целог комплекса;
- Паркирање возила се планира у оквиру регулације Улице Карловачког мира у оквиру које се планира задржавање, реконструкција и уређење постојеће чесме.

За све интервенције у оквиру комплекса и на постојећим објектима неопходне су мере техничке заштите надлежног завода за заштиту споменика културе.

Комплекс специјалне намене

Постојећи комплекс специјалне намене (катастарске парцеле бр. 2188 и 2189 КО Сремски Карловци) намењује се за садржаје општеградског центра уз услов да се реализацији ових планских решења може приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа у складу са Законом о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник Републике Србије“, бр. 53/95, 3/96, 54/96 и 32/97) а у поступку пред Републичком дирекцијом за имовину Републике Србије.

У складу са потребама Општине могући су и други садржаји као што су туризам и угоститељство, социјална заштита, здравство.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за целину а примењују се параметри који одговарају правилима усмеравајућег карактера за локалне и дисперговане центре.

Комплекс за пречишћавање отпадних вода

Услови за реализацију овог комплекса налазе се у делу текста 8.2.2. „Одвођење отпадних и атмосферских вода“.

Комплекс трансформаторске станице 110/20 kV

У оквиру комплекса трафо-станице могу се градити и постављати садржаји у функцији овог електроенергетског објекта у складу са технолошким захтевима: трансформатори, електроенергетски водови високог, средњег и ниског напона (надземни и подземни), трансформаторско и разводно постројење и пратећи пословно-складишни објекат. Комплекс опремити неопходном инфраструктуром (прилазне и интерне саобраћајнице, водоводна и канализациона мрежа, електроенергетска мрежа, м мрежа електронских комуникација и сл.).

11.3. Правила усмеравајућег карактера за израду планова детаљне регулације

За већи део грађевинског подручја Сремских Карловаца условљава се даља разрада простора плановима детаљне регулације. За ове целине и зоне овим планом се дефинишу услови уређења и грађења усмеравајућег карактера.

У деловима грађевинског подручја који до сада нису били предмет планске разраде, при дефинисању регулација и намене простора може доћи до одступања у циљу прилагођавања стању на терену.

При изради планова детаљне регулације, определиће се и начин (врста) геомеханичких истраживања за терене који су утврђени као непогодни или врло непогодни за изградњу.

Због планског опредељења да се у просторне целине којима предстоји урбани развој, односно које су у већој мери нереализоване уређују као стамбене зоне са вишим стандардом становања, као и због природних услова и конфигурације терена, урбанистички параметри за ове стамбене зоне имају одређене специфичности.

Становање

Новије и планирано породично становање

За зоне намењене новијем и планираном породичном становању правила која важе за зоне где се план директно примењује усмеравајућег су карактера за израду планова детаљне регулације.

На планском подручју (локалитет Черат), за регистровано супстандардно становање, правила уређења и грађења ће се прилагодити условима на терену у циљу његове санације.

Планирано вишепородично

На подручјима за које се условљава даља разрада плановима детаљне регулације могуће је планирати изградњу објеката вишепородичног становања, под следећим правилима:

- максимална спратност је до П+2+Пк, уколико се планира сутерен до П+1+Пк;
- максимална заузетост на парцели износи 40%;
- просечна квадратура стана износи 60 m² нето површине;
- минимална површина парцеле износи 600 m², а минимална ширина уличног фронта износи 15,00 m.

Нетипични облици становања

На подручју плана, поред развијања два основна облика становања – породичног и вишепородичног као и становања као комплементарне намене, оставља се могућност планирања и нетипичних облика становања као што су: сезонско становање, становање у домовима (студентским, ђачким, за старе...), становање у летњиковцима и вилама, социјално становање, становање у стамбеним комплексима отвореног или затвореног типа.

Објекти за становање у домовима који спадају у јавне службе дефинисани су овим планом у оквиру јавних служби. Домови за становање који се могу градити ван мрежа јавних служби и у приватној иницијативи, градиће се у оквиру компатибилних намена, према условима утврђеним за ту намену.

На парцелама већих површина могуће је градити виле, летњиковце, односно објекте породичног становања са већим комфором.

Социјално становање

Објекти социјалног становања, као категорије непрофитабилног становања, могу се градити у свим зонама где је дозвољена изградња објеката породичног или вишепородичног становања у зависности од потреба (програма социјалног становања) и у складу са правилима која важе за ту намену.

Програми социјалног становања на основу којих се граде објекти социјалног становања, раде се у складу са Законом о социјалном становању („Службени гласник РС“, број 72/2003), поштујући Националну стратегију социјалног становања, локалну стратегију социјалног становања, Акциони план, водећи рачуна да се планирањем омогући структура станова за различите социјалне категорије и спречи могућа сегрегација становништва.

Прописује се обавезна израда урбанистичко-архитектонског конкурса и урбанистичког пројекта који имају за циљ изналажење најбољих могућих решења за одређене програме.

Димензионисање објеката мора бити у складу са нормативима утврђеним у Уредби о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање („Службени гласник РС“, број 26/13) и осталом законском регулативом и прописима.

Виле и летњиковци

За овај тип објеката у намени породичног становања утврђују се следећа правила:

- граде се на парцелама површине веће од 800 m² са индексом заузетости до 40% (који се рачуна у односу на 800 m²), код обрачуна заузетости рачунају се габарити свих објеката на парцели осим базена и спортских терена;
- планирана спратност је максимално П+1+Пк (без назитка). Уколико се гради сутерен спратност је до П+Пк (назидак до 1/3 спратне висине);
- број стамбених јединица се ограничава на максимално две;
- околина објекта мора бити уређена са доста зеленила.

Становање у стамбеним комплексима

На подручју плана могуће је планирати изградњу стамбених комплекса. Под појмом „стамбени комплекс“ подразумева се изградња више стамбених објеката (породичних или вишепородичних) на јединственом комплексу, тако да се формирају парцеле под објектима, а остатак парцеле је у заједничком власништву свих станара на њој.

Планом детаљне регулације дефинисаће се обавезна разрада урбанистичким пројектом, којим ће се дефинисати услови за реализацију објеката и услови за заједничко коришћење слободних делова комплекса.

Могуће је формирати групације породичних и вишепородичних стамбених објеката (групацију могу да чине различите типологије објеката), различитих величина и форми, у складу са постојећим стањем, задатим условима, са контролисаним или слободним улазима. У оквиру комплекса могуће је планирати и ванстамбене садржаје, којима ће се унапредити функционисање комплекса (трговина, вртић, ресторан и сл.), који могу да се налазе у оквиру стамбених објеката или изграђени као самостални објекти.

Интерним саобраћајницама планира се приступ објектима, кретање кроз комплекс и повезаност различитих групација. Тачан положај ових саобраћајница, као и положај улаза у комплекс, зависи од положаја и типологије објеката и биће утврђен израдом урбанистичког пројекта.

Максималан индекс заузетости у целом комплексу износи 30%.

Комплекси породичног или вишепородичног становања се формирају под следећим условима:

Породично становање:

За организацију овог типа становања потребне су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану. Основни модул при организацији оваквог становања је 400 m² односно, минимална површина парцеле је 1600 m² за двострану оријентацију а 1200 m² за једнострану оријентацију објеката.

- Максимална спратност је П+1+Пк,
- сваки објекат може имати максимално два (три) стана.

Вишепородично становање:

- минимално је три објекта за једнострану оријентацију а четири објекта за двострану оријентацију. Основни модул при организацији оваквог становања је 500 m²,
- максимална спратност је П+2+Пк,
- просечна квадратура стана у објекту је нето 60 m².

Минимална површина парцеле за једнострану оријентацију је 1500 m² а за двострану 2000 m².

Комплекси се могу ограђивати и могу имати контролисан улаз.

Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена, те је при изради урбанистичких пројеката неопходно посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању.

За зону становања у затвореним комплексима условљава се да се пре изградње објеката морају извршити сва потребна инжењерско-геолошка и хидрогеолошка истраживања предметне парцеле и непосредне околине.

Јавне службе

При изради планова детаљне регулације, усмеравајућа правила за уређење у области јавних служби примењују се уз обавезно поштовање важећих норматива у конкретној области.

За све области (образовање, социјална заштита, здравствена заштита, култура, спорт и рекреација), дефинисани су урбанистички параметри и нормативи који су усмеравајући за одређивање потребних површина и комплекса.

За постојеће објекте и комплексе или објекте под одговарајућим режимом заштите, правила уређења и грађења ће се утврдити плановима детаљне регулације у сваком конкретном случају.

Образовање

Параметри односно нормативи у области образовања:

Максимална спратност објеката у области образовања дефинисана је на следећи начин:

- предшколске установе П+1,
- основне школе П+2,
- средње школе П+2.

Службени лист Општине Сремски Карловци, 4/2016

Могућа је изградња и поткровља под условом да је у поткровљу канцеларијски и административни простор.

Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 5% а деце основношколског узраста око 8%. Обухваћеност деобне групе старости од 15 до 18 година је 100%. Максимални индекс заузетости за комплексе предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи 40% за планиране комплексе.

Табела број 7 : Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
0,5-3 год.	4-6 год.	0,5-6 год.	0,5-6 год.	0,5-6 год.
50	100	300-500	8	25-40

Табела број 8: Нормиране вредности за основне школе

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5 - 10	15 - 30	650

Табела број 9: Нормиране вредности за средње школе

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
7,5 - 12	25

Подручна основна школа се организује на 2 - 3,5 хиљаде становника, потпуна основна школа на 3 – 10 хиљада становника. Оптимална величина основне школе је 700-800 ученика, односно 24 одељења. Најмања површина подручне основне школе износи 0,5 ha а потпуне основне школе 1 ha.

У области ученичког и студентског стандарда дефинисани су следећи просторни нормативи:

- за ученичке и студентске домове 10-12 m² нето развијене грађевинске површине објекта по ученику и 15-18 m² површине комплекса по ученику,
- минималан број корисника по ученичком дому је 50, а студентском 100 (10% мора бити прилагођено коришћењу за особе са инвалидитетом),
- исхрана корисника мора бити регулисана у самом објекту или у другом објекту одговарајуће намене на максималној удаљености до 500 m.

Максимална спратност ученичких домова и студентских домова је П+2+Пк, а индекс заузетости до 40%.

Социјална заштита

У области социјалне заштите дефинисани су следећи нормативи везани за просторне услове:

Службени лист Општине Сремски Карловци, 4/2016

- обухват популације старе 65 и више година при прорачуну потребних капацитета за геронтолошке центре,
- обухват деце ометене у менталном развоју је 3% укупног броја становника,

Табела број 10: Нормативи за установе и домове за социјалну заштиту деце и омладине

Површина објекта по кориснику (m ²)	Површина комплекса по кориснику (m ²)
15 – 20	20 - 30

Оптималан капацитет за установе и домове за социјалну заштиту деце и омладине износи 80 корисника.

Табела број 11: Нормативи за домове за старе

Врста институције	Број постеља на 1.000 становника	Потребна површина објекта по кориснику (m ²)	Потребна површина комплекса по кориснику (m ²)
Дом за старе	3	20 - 25	25 - 30

Оптималан капацитет за домове за старе износи 200 корисника.

Конкретни урбанистички параметри за област социјалне заштите биће дефинисани плановима детаљније разраде у складу са просторним условима конкретне локације, односно са преовлађујућом наменом простора.

Здравствена заштита

У области здравствене заштите утврђене су следећи нормативи, односно параметри:

- максимална спратност објеката се ограничава на П+2+Пк, а препоручује се максимални индекс заузетости до 50%, уз могућа одступања од дефинисаних параметара у случају проширења постојећих комплекса.

Уколико се укаже потреба за специфичним објектом, као нпр. специјализованим клиничким центром, урбанистички параметри ће бити дефинисани плановима детаљније разраде, а према просторним условима конкретних локација. За подручје Сремских Карловаца остављена је могућност изградње мање болнице са капацитетом до 100 постеља за рехабилитацију и лечење болести респираторних органа или за друге болести.

Табела број 12: Нормативи за ванболничку здравствену заштиту

Број становника на лекара опште праксе	Број становника на фармацеута	Површина објекта у m ² на 1.000 становника	Број становника на једну апотеку
1.600	10.000	120	10.000

Службени лист Општине Сремски Карловци, 4/2016

Табела број 13: Нормативи за болничке капацитете

Број лекара на 1.000 становника	Површина објекта по постељи (m ²)	Број постеља на 1.000 становника	Површина болничког комплекса по постељи (m ²)
2,5	60	7	100

Објекти и комплекси намењени култури

С обзиром да су садржаји културе најчешће планирани у оквиру намене општеградских центара, у области културе дефинисани су усмеравајући урбанистички параметри.

У области културе утврђени су следећи нормативи:

Табела број 14: Радијуси опслуживања централних садржаја

редни број	врста садржаја	радијус у m
1.	сала за скупове	400-600
2.	библиотеке за одрасле	800-1000
3.	библиотеке за омладину	600-800
4.	библиотеке за децу	400-600
5.	клуб (дом) за омладину	600-800
6.	клуб (дом) за децу	400-600

Табела број 15: Приказ норматива за димензионисање објеката за организације из области културе

	минимална бруто површина на 1.000 становника (m ²)
музеји и галерије	26,5
библиотеке	28,0
архив	24,5
биоскопи	10,0
концертне дворане	10,0
позориште	12,5
укупно за културу:	111,5

Спортско-рекреативни садржаји

У оквиру површина намењених спорту и рекреацији планирају се у зависности од потреба, интереса или просторних могућности локације: изградња спортских терена на отвореном, изградња спортских дворана (објеката) и уређење зелених и слободних површина за активну и пасивну рекреацију, игру деце.

Планирају се следећи урбанистички параметри:

- отворени спортски терени могу заузимати максимално 35%;
- максимални индекс заузетости износи 25% (изузетно 30%);
- максимално учешће зелених и слободних површина износи 40%.

Од отворених терена планирати: терене за рукомет, кошарку, одбојку, ако просторне могућности дозвољавају фудбалско игралиште. Осим ових могу се планирати тениски терени, отворена клизалишта... Спортски терени на отвореном могу бити са двонаменским коришћењем (у току зиме се могу користити за отворено клизалиште).

Садржај објеката мора бити спортског карактера (спортска хала) са пратећим комерцијалним, техничким, санитарним и сервисним просторијама, а габарит и спратност објеката морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу објеката (спратност ВП – минимална светла висина 7,00 метара до П+2 (+Пк) појединих делова објеката.

Зеленило треба да буде распоређено на такав начин да су обезбеђени услови за заштиту од негативних утицаја спољашње средине, у функцији одржавања спортских активности и одвајања од суседних намена.

У оквиру садржаја спорта и рекреације спадају и дечија игралишта и спортске површине (игралишта).

Преглед минималних стандарда, који су дати у виду препоруке, приказан је у табели број 16.

Табела број 16:

Назив површине	максимално удаљење (m)	минимална потребна површина (m ² /становнику)
игралишта за децу до 3 до 6 година	50-300	0,40
игралишта за децу до 6 до 11 година	50-500	0,60
игралишта и спортске површине за децу до 11 до 14 година	100-1.000	1,00
игралишта и спортске површине за децу изнад 14 година	1.000-1.500	4

При планирању игралишта за децу 1-3 године и 3-6 година старости утврђују се следеће смернице:

- игралишта могу да се лоцирају у сваком блоку на удаљености 30-50 m од објекта становања (за децу до 3 године) и 50-100 m (за децу до 6 година);
- капацитет деце је 15-20 (за децу до 3 године) и 30-50 (за децу до 6 година);
- потребна површина је: 2 m² по детету или 0,15 m² по становнику (за децу до 3 године), односно 5 m² по детету или 0,5 m² по становнику за децу до 6 година.

За спортске стадионе-игралишта треба обезбедити следеће површине, у зависности од капацитета:

- површина терена 2 m²/кориснику;
- 1,5 m²/седишту.

Димензије спортских терена

- **фудбал** – терен је правоугаоник, димензија 100-105 m (дужина) x 68-75 m (ширина);

- **мали фудбал** – стандардни терен је правоугаоник, димензија 40 m (дужина) x 20 m (ширина), а дозвољене су и следеће димензије: 38-42 m (дужина) x 18-25 m (ширина);

- **рукомет** – терен за игру је правоугаоник, димензија 40 m (дужина) x 20 m (ширина);

- **кошарка** – терен за игру је димензија 28 m (ширина) x 15 m (дужина); са минималним слободним простором 2 m око терена; слободан ваздушни простор изнад простора за игру износи најмање 7 m.

- **одбојка** – терен је правоугаоник димензија 18 m x 9 m, окружен са свих страна слободном зоном широком најмање 3 m, а слободан ваздушни простор изнад простора за игру износи најмање 7 m, рачунајући од подлоге за игру;
- **одбојка на песку** – терен је правоугаоник, димензија 16 m x 8 m, окружен са свих страна слободном зоном ширине 5-6 m; слободан ваздушни простор изнад простора за игру износи најмање 7 m, рачунајући од подлоге за игру;
- **базен за пливање (олимпијски)** – базен димензија 50 m (дужина) x 25 m (ширина), минималне дубине 2,2 m;
- **базен за пливање (мали)** - базен дужине 25 m;
- **базен за скокове** – базен је димензија 20 m x 25 m; минимална дубина базена за скокове са платформе од 10 m износи 4,5 m, а минимална чиста висина од даске или платформе 4 m; базен мора бити опремљен даском за скокове на висини од 1 m и 3 m, и платформама за скокове на 5 m, 7,5 m и 10 m;
- **базен за ватерполо** – базен димензија 30 m (дужина) x 20 m (ширина) за мушкарце, односно 25 m (дужина) x 17 m (ширина) за жене; дубина базена 1,8-2,2 m;
- **веслачке стазе** – веслачка такмичења (регате) се одржавају на стази дужине 2.000 m, у шест стаза које су праве целом дужином, обележене бовама и ширине 13,5 m свака;
- **кајак и кану на мирним водама** – олимпијске стазе су дужине 500 m и 1.000 m, као и спринт стаза дужине 200 m;
- **ритмичка гимнастика** – дворана минималне висине 8 m, са два простора за извођење димензија 12 m x 12 m, са оквирном зоном ширине 1 m, односно 2 m, ако су борилишта издигнута у односу на под;
- **спортска гимнастика** – дворане садрже подијум за такмичења у партеру, димензија 12 m x 12 m, и простор за такмичење на справама (коњ с хватаљкама, коњ за прескок, карике, вратило, разбој, двовисински разбој, греда);
- **тениски терен** – терен за сингл је димензија 23,77 m (дужина) x 8,23 m (ширина), а за дубл 23,77 (дужина) m x 10,97 m (ширина);
- **клизалиште за хокеј** – површина димензија 61 m (дужина) x 30 m (ширина), са заобљеним угловима;
- **клизалиште за брзо клизање** – отворено или затворено клизалиште, са две стазе, минималне дужине 333,3 m, а максималне 400 m;
- **клизалиште за уметничко клизање** – клизалиште димензија 56-60 m (дужина) x 26-30 m (ширина), са заобљеним угловима;

Општеградски центри

1) Стари центар

Стари центар представља најдрагоценији простор у Сремским Карловцима, ту је концентрисано највише најзначајнијих и монументалних објеката вредног урбаног наслеђа као ванстамбених садржаја (област образовања, религије, културе, управе), пословних садржаја (угоститељство, трговина, занатство, канцеларијско-административни простор). На простору центра, планира се и минимално учешће становања око 30% у односу на целину.

Правила уређења и грађења у Старом центру, историјском језгру и његовом непосредном окружењу утврдиће се у складу са усмеравајућим правилима која се дефинисана овим планом посебно за сваку намену. При томе се поштује став да се центар, који је у највећем делу и културно-историјска целина од изузетног значаја, не мења, али да му се развој обезбеди рационалнијим коришћењем постојећих капацитета, односно да се обезбеде поред чувања градитељског наслеђа и ревитализација и урбана обнова.

При изради плана детаљне регулације поштоваће се следеће смернице:

- да се у оквиру центра обезбеди заштита, очување постојећих вредности градитељске и културне баштине и његово унапређење и омогућавање даљег развоја;
- да се планирани развој центра одвија у оквиру историјске матрице уз очување карактера града, наслеђеног идентитета, традиције, културно-историјског и природног амбијента;
- да се у оквиру развоја центра обезбеди ревитализација функција које Сремске Карловце чине националним, духовним и културним средиштем, али и увођење нових намена које не смеју да разоре постојећу структуру старог центра и његову амбијенталност;
- да у планирању нових просторних односа и елемената градске структуре, сви градитељски захвати буду подређени очувању и унапређењу карактеристичне слике Сремских Карловаца и допринесу атрактивности, функционалности и квалитету урбаних амбијената, уз чување визуелних коридора из којих се сагледавају и симболи који их идентификују;
- да се обезбеди заштита и унапређење отворених јавних простора: мреже јавних зелених површина и културног пејзажа (тргови, скверови, улице, парковске површине, шеталишта, баште и др.);
- да се омогући чување и унапређење природних елемената интегрисаних у градску структуру и по којима се препознају амбијенталне целине (карактеристике рељефа, зеленило, поток, природни пејзажи и др.).

2) Зона Новог центра

У оквиру зоне Новог центра Сремских Карловаца, површине око 6,36 ха, планирају се садржаји као што су културно-конгресни центар, са свим потребним садржајима (сале за одржавање манифестација, изложбени простори, библиотека...) али и други објекти као што су: хотели, угоститељски објекти са смештајним капацитетима, пословни објекти из области туризма, банкарства, културе, трговине на мало, услужног занатства.

У оквиру ових површина планирати интерне саобраћајнице, пешачке стазе, површине за мирујући саобраћај (паркинг простор, гараже) као и уређене, зелене површине и пијацете са одговарајућим мобилијаром.

Планом детаљне регулације ће се утврдити могућност фазне реализације, статус постојећих објеката и структура површина јавне намене, могућност расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса или даље разраде урбанистичким пројектима.

Услови за уређење и изградњу површина намењених садржајима новог центра су следећи:

- индекс заузетости парцеле/комплекса је до 50%;
- планирана спратност објеката П+1+Пк, изузетно П+2+Пк;
- минимум 30% парцеле/комплекса озеленити.

3) Локални и дисперговани центри

Поред простора центра укупне површине 28,16 ха (Стари и Нови центар) на грађевинском подручју се релативно правилно распоређују локални и дисперговани центри, локалитети и комплекси намењени садржајима општеградског центра.

Планирани објекти у оквиру ових комплекса намењују се за атрактивни пословни простор као и садржаје из области образовања (школе и факултети), културе (галерије, библиотеке, биоскопске сале), науке, туризма и угоститељства (кафеи, ресторани, пансиони, туристичке агенције...).

За комплексе који су планом утврђени као локални и дисперговани центри, планом дефинишу се следећа усмеравајућа правила за израду плана детаљне регулације:

а) Комплекс уз постојећи државни пут ПА – 100

- максимални индекс заузетости је 40% а спратност до П+1 (обавезна примена косих кровова без назитка).

б) Комплекс видиковца на Магарчевом брегу

- максимални индекс заузетости је 15%, спратност објеката П.

Садржаји који се предлажу у оквиру комплекса су: видиковац са отвореном сценом и амфитеатром, наткривене летње баште, објекти са туристичким информационим пунктом и угоститељским садржајима, степеништа, платои, стазе...

За оба комплекса се поред изградње објеката планира и одговарајуће уређење (попљочавање партерних површина, озелењавање, опремање урбаним мобилијаром...).

Сви планирани објекти и пратећи садржаји не смеју угрозити својом структуром и формом монументалне објекте вредног урбаног наслеђа с обзиром да се сагледавају са државног пута.

Обавезна је израда Студије утицаја нове изградње на квалитет градског пејзажа.

Поред ова два локалитета, на подручју плана одређеном за даљу разраду је могуће и на осталим локацијама планирати садржаје општеградског центра као што су:

- трговине (продавнице, тржни центри, робне куће и др.),
- услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске и друге занатске радње),
- услужне делатности (књижаре, копирице, видеотеке, хемијске чистионице и др.),
- социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу и др.),
- здравство (лекарске ординације, стоматолошке ординације и др.)
- пословно-административне делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.),
- објекти услужних сервиса (заједничке или централне гараже и др.),
- верски објекти,
- саобраћајни објекти и терминали,
- и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

Становање може бити садржај општеградских центара.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по парцели или блоковима се креће у распону од 0 до 100%, односно објекти који се граде у намени општеградског центра могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени.

Прилоком израде планова детаљне регулације за подручја становања, могуће је дефинисати површине за нове општеградске центре уз следећа основна усмеравајућа правила:

- максимални индекс заузетости парцеле је 50%, може бити и већи уколико су задовољени и остали критеријуми;
- максимална спратност објеката је П+1+Пк, изузетно П+2+Пк;
- минимална површина парцеле је 500 m².

За садржаје општеградског центра, планом детаљне регулације ће се преиспитати могућност расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса, архитектонског конкурса или разрада урбанистичким пројектом.

Верски објекти и комплекси

Објекти и комплекси Српске православне цркве

Сви објекти Српске православне цркве су углавном заштићени споменици културе и налазе се у оквиру просторне културно-историјске целине и задржавају се у највећој мери без промена као и припадајуће парцеле. Плановима детаљне регулације ће се предложити даље уређење, боље и ефикасније коришћење или намена која доприноси ревитализацији функција које чине Сремске Карловце духовним и културним средиштем (архиви, научни институти, библиотеке, галеријске и музејске поставке и сл.).

Могућност интервенције у оквиру појединачних комплекса (нпр. на постојећим дворишним објектима у оквиру комплекса Патријаршије) биће могуће искључиво уз сагласност службе заштите. Планира се уређење ових целина, уз одговарајући концепт озелењавања (попљочавање и успостављање пешачких комуникација, урбани мобилијар, декоративна расвета, допуњавање већ постојећег вредног зеленила и др.). Намене ових објеката се задржавају (осим објекта број 7 на Тргу Бранка Радичевића из којег је исељен пословни простор Скупштине Општине). Дозвољени су и сви остали комплементарни садржаји из области религије, образовања, културе, науке итд. *Фабрика свећа* такође задржава постојећу намену. Међутим, уколико се стекну услови, преиспитаће се могућност промене намене у садржаје примереније атрактивном положају у простору (из области образовања, културе, науке, туризма, угоститељства и др.).

Комплекс Горње ваведенске цркве у улици Патријарха Рајачића као и комплекс *Доње цркве Светог Петра и Павла* у улици Митрополита Стратимировића, односно сви црквени објекти и парцеле које црква користи задржавају се без промена, међутим, планом се оставља могућност да се временом, када се стекну услови, комплекс црквене порте Доње цркве прошири на парцелу чији је корисник Општинско удружење пензионера. Ова парцела која се наслања на црквену порту, налази се у непосредној близини платана велике старости (споменик природе) па ће на будући режим утицати услови заштите како градитељског наслеђа тако и природе.

Планом се оставља могућност рационалнијег коришћења парцеле број 407 и 406 (комплекс Горње цркве), планирање нових објеката и реализације садржаја из области религије, уз услове заштите.

Објекти и комплекс Католичке цркве

На Тргу Бранка Радичевића се налази и комплекс Католичке цркве (црква Светог Тројства, Жупни уред). Објекат цркве и Жупни уред се задржавају уз обнову оригиналног изгледа. Планом детаљне регулације ће се преиспитати могућност замене дворишног објекта новим, исте спратности. Са дворишне стране Жупног двора, може се надоградити садашњи приземни део (до цркве) за један спрат, чиме би се изједначио по висини са делом крила према Улици митрополита Стратимировића.

Код црквених комплекса које припадају СПЦ, као и Католичкој цркви, изузетно могу градити нови објекти на парцелама, али само уз одобрење и услове надлежног завода и у функцији обављања религијских обреда и верског образовања.

Туризам и угоститељство

У оквиру ове намене планирају се садржаји везани за туризам и угоститељство, који могу да укључе и становање, спорт и рекреацију у смислу отворених спортских

терена и мањих објеката на комплексима прожетим зеленим површинама, али и садржаје као што су излетишта, коњички клубови, школе у природи, уметничке колоније, апартманска насеља, ловачки домови, кампови, пунктови за бициклисте и сл.

Туристички објекти које је могуће реализовати на овом простору су: мањи породични хотели, смештајни капацитети (пансиони), угоститељски објекти, етно-центри, конгресни центри, објекти везани за вински туризам (вински подруми, продаја и дегустација...) и сл.

Минимална величина парцеле је 500, оптимална 800 m², а у зонама које до сада нису биле предмет разраде 1000 m² за постојеће парцеле, односно 2.000 m² за нове парцеле.

Максимални индекс заузетости је 30% за парцеле преко 800 m², а 40% за парцеле од 500 до 800 m². Изузетно, на атрактивним локацијама као што је простор на Калишту, индекс заузетости може бити до 50%.

Максимална спратност је до П+1+Пк, изузетно П+2+Пк, што ће се дефинисати планом детаљне регулације.

Препоручује се да грађевинска линија буде удаљена минимално 5 m од регулационе линије, али су могућа и другачија решења у зависности од потреба и специфичности садржаја и конкретних услова на терену.

За комплексе површине преко 5.000 m², планом детаљне регулације може се условити израда урбанистичког пројекта.

Структура ових површина, правила уређења и грађења ће бити различита у зависности од положаја природних и створених потенцијала локације и конкретних потреба.

У оквиру ових зона, могуће је градити, поред објеката туризма и угоститељства и стамбене објекте.

Учешће становања на парцели ће се утврдити планом детаљне регулације уз услов да је могуће формирати једну стамбену јединицу која се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат (главни или други објекат на парцели).

Пословање

Површине намењене за пословање организоване су као посебне зоне или комплекси, пословни објекти или као комплементарни садржаји у оквиру других намена, првенствено становања.

Дозвољена је изградња пословних и пословно-стамбених објеката уз услов да је пословање заступљено са мин. 50%. Могућ је и другачији однос пословања и становања уколико се утврди приликом разраде плановима детаљне регулације.

У оквиру центра, задржавају се постојећи пословни објекти на Тргу патријарха Бранковића и на Тргу Бранка Радичевића. Режији за постојеће објекте, могућност њихове реконструкције, ремоделације, надоградње и успостављања нових висинских репера, као и осталих интервенција у простору утврдиће се плановима детаљне регулације и на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

У оквиру намене пословања могуће је планирати услужно и производно занатство, трговину, угоститељство као и остале садржаје (култура, образовање, здравство, социјална заштита...).

Планирана спратност је до П+1+Пк, изузетно П+2+Пк (преиспитаће се уколико су испуњени остали услови: величина парцеле, могућност паркирања на парцели, противпожарни услови итд.).

Максимални индекс заузетости је 50%.

Минимална величина парцеле је 300 m² (500 m² за подручја која нису била предмет разраде).

Мешовита намена

У оквиру површина намењених мешовитој намени, дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и искључиво пословних објеката. Препоручује се да буде однос 50% : 50%. Однос је другачији уколико се утврди приликом разраде планом детаљне регулације.

Пословна намена обухвата делатности које су компатибилне са становањем, односно чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања.

Дозвољени су садржаји услужно-комерцијалног, пословно-трговачког и угоститељског карактера (област трговине, занатских услуга, сервиса, угоститељство...).

Могући су и остали садржаји (општеградског центра).

Планирана спратност објеката је до П+1+Пк а максимални индекс заузетости 50%, изузетно до 70%.

Минимална површина парцеле је 300 m² а за парцеле преко 1000 m² индекс је до 30%.

Комуналне површине

Гробља

Планира се задржавање сва три историјска гробља која су под заштитом (Католичко, Чератско и комплекс Православног, Католичког и војног гробља). У наредном периоду планира се да их користе само корисници гробних места, односно неки делови гробља ће се изузети из даљег коришћења.

Плановима детаљне регулације ће се утврдити услови за уређење, одржавање и опремање простора за сахрањивање којима се предвиђа следеће: опремање и одржавање објеката и уређаја (инфраструктура) на гробљу који служе за обављање погребних услуга (капеле, чуварске кућице, јавни WC, јавне чесме и сл.); уређивање и одржавање путева и стаза унутар гробља, одржавање и чување вредног зеленила (може се предложити посебан пројекат парковског уређења); уређење простора између гробних места (поплочани платои са клупама за одмор, осветљење, чесме...), ограђивање односно постављање оградe са улазним капијама, геодетска снимања гробних места и гробница; одржавања чистоће, уклањање снега и леда и других послова који су у вези са уређивањем.

Однос укупне површине постојећих гробља од 6,35 ha и планираног броја становника је задовољавајући (на основу норматива да се на 1000 становника планира 0,4 ha површине гробља), међутим, с обзиром да ће се функционалне површине гробља смањити, планира се проширење Чератског гробља за 4,22 ha које омогућава фазну реализацију.

У односу на планирани број становника, 144 умрлих годишње (морталитет 12‰)¹⁴ и бруто површину гробног места од 4,00 m², добија се период коришћења планираног проширења 36 година. С обзиром да ће постојећа гробља бити и даље у функцији, период коришћења проширења је далеко дужи.

¹⁴ Показатељи природног кретања становништва на основу „Витални догађаји у Републици Србији“, 2013. год., Републички Завод за статистику.

Планираним проширењем се обезбеђује око 5000 нових гробних места под претпоставком да однос површина за укоп и површина за пратеће функције износи 50% : 50% односно 3200 ако је тај однос 30 – 40% према 70 – 60%.

Смернице за израду плана детаљне регулације за зону проширења:

- концепција идејног решења треба да се заснива на ортогоналном начину обликовања, односно ортогоналној структури гробних поља са „костуром“ који чине алеје и стазе;
- поред површина за сахрањивање (сахрањивање путем укопа, гробнице, колумбаријум итд.) планирати изградњу гробног центра са пратећим садржајима;
- по ободу комплекса гробља формирати зелени појас;
- услови за објекте гробног центра: максимални индекс заузетости гробља је 10% а спратност објеката до П+Пк;
- уколико се проширење гробља етапно приводи намени, системом саобраћајних површина (алеја, пешачких стаза) повезати у зоне односно гробна поља у целину и одредити нове улазе у гробље.

Паркирање ће се обезбедити у оквиру регулације планиране саобраћајнице или ће се одредити посебне површине за паркирање.

Пијаце

Планом су на подручју одређеном за даљу разраду утврђена два локалитета за пијаце, укупне површине око 0,18 ха.

Простор пијаце уз Прерадовићеву улицу се задржава на постојећој површини од 1205 m². Планом детаљне разраде ће се коначно дефинисати објекти који се задржавају и услови за изградњу нових с обзиром на низ објеката и киоска различитих димензија.

Садржаји постојеће пијаце се допуњују отвореним простором за продају цвећа и садног материјала уз парковску површину у Мажуранићевој улици.

Пијаце морају задовољити одређене санитарно-хигијенске услове. Простори за пијаце морају бити заштићени, уређени, асфалтирани или поплочани материјалима који су отпорни на оштећења, погодни за лако чишћење и одржавање. Објекти морају бити повезани на објекте и мрежу инфраструктуре, морају имати чесму, санитарни чвор, хидранте, просторе за смештај контејнера итд.

Уколико се у наредном планском периоду буде указала потреба за обезбеђењем простора за пијацу на подручјима одређеним за даљу разраду плановима детаљне регулације, примениће се основни урбанистички показатељи утврђени за израду урбанистичког пројекта за ову намену.

Површине за хидротехничке захвате

На подручјима одређеним за даљу разраду налазе се два комплекса за хидротехничке захвате и то комплекси резервоара за воду: на Доки и на Черату.

Усмеравајућа правила за реализацију ових намена дефинисана су у делу текста 8.2.1. „Снабдевање водом“.

Зелене површине

На подручјима одређеним за даљу разраду неопходно је разноврсну структуру зелених површина задржати и унапредити: од парковских површина и осталих јавних зелених површина (улично зеленило и зеленило тргова, скверова...) до зелених

површина у оквиру других намена, зеленила уз Дунав и зонама спорта и рекреације и зеленила окућница.

Зелене површине чувати али и даље унапређивати (поново подизати и реконструисати) обезбеђује се повећање просторно-амбијенталних вредности.

Најзначајније зелене површине су уједно и делови простора културно-историјске целине или се непосредно намењују на њу (парковске површине тргова, претпростор Музеја Илион, парковска површина на Магарчевом брегу) и споменици природе (Дворска башта) па се уређују у складу са условима заштите градитељског наслеђа и природе.

Пажљив приступ приликом утврђивања услова и смерница за уређење треба и за зеленило у оквиру других намена које су у оквиру зона заштите (зеленило око јавних и верских објеката, зеленило гробља). Зеленило по ободу грађевинског подручја које се непосредно наставља на пољопривредне површине (баште, воћњаци, виногради) атара.

Концепт озелењавања посебно значајан у овим деловима грађевинског подручја мора се заснивати на принципу очувања предела, његовог идентитета и разноврсности као и чувању, унапређењу и одрживом коришћењу зелених простора и елемената природе.

Чување и формирање линијских зелених коридора еколошких мрежа и заштитних појасева (живице дуж међа, озелењавање површина уз токове и саобраћајнице подразумева и њихово међусобно повезивање као и повезивање са осталим зеленим површинама у јединствен систем зеленила.

Јавне зелене површине интегрално се уређују са саобраћајним површинама (партерне пешачке површине, површине у оквиру регулација саобраћајница) и формирају мрежу зелених и јавних простора којом се повезују природне и културне вредности насеља.

На зеленим површинама је забрањена изградња објеката.

Услови и смернице за реализацију јавног зеленила као и осталих зелених површина налазе се у поглављу 15. Услови за уређење зелених површина.

Спорт и рекреација

Уређење приобаља Сремских Карловаца узводно и низводно од Стражиловачког потока усклађује се са мерама заштите станишта и еколошких коридора.

Приобаље са Калиштем

На подручјима уз Дунав, на брањеном просторном потесу (Калиште) у оквиру спортско-рекреативних садржаја планирају се: отворени спортски терени (тенис, фудбал, рукомет) са трибинама, отворени базени, затворени спортски објекти (универзална спортска дворана) са пратећим услужним и комерцијалним садржајима у функцији спорта, аква парк или "wellnes" центар за потребе и развој здравственог туризма итд. али и остали садржаји комплементарни основној намени као хотели, хостели, пословни простор, ауто-камп и сл.

Усмеравајући услови и смернице за израду планова детаљне регулације:

- максимални индекс заузетости парцеле/комплекса је 30%;
- максимална спратност објеката је П+1+Пк;
- слободне површине адекватно озеленити и уредити (учешће озелењених површина мин. 40%), а минимално учешће спортских садржаја је 50%;

- положај и димензије објеката и терена на отвореном, потребних интерних саобраћајница, пешачких стаза и паркинга утврдиће се планом детаљне регулације уз поштовање и примену одговарајућих норматива за израду спортских објеката.

Око спортских и осталих садржаја потребно је: уредити зелене површине, партерне пешачке површине и стазе, омогућити пешачки и бициклички приступ свим садржајима, обезбедити сервисне саобраћајнице и простор за паркинг.

Могуће је формирати парцелацијом мање комплексе уз услов да је минимална површина парцеле 2500 m² и да су оријентисани на јавну површину.

Највећи део ових површина уређиваће се и решавати у пејзажном слободном стилу, односно максимално ће се користити потенцијал природних карактеристика територије. Услови уређења и грађења у зонама спорта и рекреације, прилагодиће се условима заштите природног станишта.

Од рекреативних садржаја на овом простору је могуће организовати трим-стазе или „зелени пут“ чији су корисници „догери“, бициклисти као и школе јахања.

Школе јахања за које постоји интерес у Сремским Карловцима предлажу се у **зони проширења грађевинског подручја** (у правцу северозапада) која се утврђује као површина јавне намене. Планирају се за потребе спортског, рекреативног или терапеутског јахања и пратећих садржаја у оквиру комплекса као што су: штала за смештај коња, простори за одлагање опреме, хране, смештај простирке, простори за лонжирање коња, ограђени мањежи, наткривени простори као и пратећи објекти.

У оквиру ове зоне могуће је подићи и туристичко-угоститељске пунктове (ресторани са терасама и сл.).

Уколико се планирају објекти, њихова архитектура и обликовање морају бити прилагођени амбијенту и усаглашени са архитектуром осталих зона спорта и рекреације у приобаљу. Обавезна је употреба природних материјала (опека, дрво, камен...), примена косих кровова, спратност објеката искључиво приземље.

Максимална заузетост овог дела просторне целине је до 10%.

Садржаје који захтевају изградњу пратећих објеката, планирати уз приступне саобраћајнице.

Планира се реализација комплекса у целости а у случају изградње објеката, грађевинске парцеле ће формирати под објектима.

Стазе и приступни путеви трасирани кроз шумски и приобални појас посипају се ризлом или су од камена, коцки итд.

Приобаље низводно од Стражиловачког потока

У намени спорта и рекреације низводно од Стражиловачког потока предлаже се просторна организација четири целине које ће се разликовати по намени, начину уређења и коришћења простора.

У оквиру ове зоне треба да се урбанистичким решењем омогући реализација разноврсних садржаја из области спорта и рекреације, туризма, одмора и забаве. Све планиране активности у простору и нови садржаји морају бити подређени очувању природних вредности подручја али да је омогућено њихово даље унапређивање (аутохтона шумска вегетација, природан пејзаж...). Из тих разлога се успоставља зелени појас уз Дунав у функцији заштите еколошког коридора.

Оријентациони положај зона изградње представљен је на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са планом саобраћаја и нивелације“.

У оквиру целина планирају се следећи садржаји:

- целина 1 - намењује се за туристичко-спортске садржаје (наутички туризам, угоститељство, спортска удружења – риболовци, туристичко-информациони пункт, продаја спортске опреме ...
- целина 2 - намењује се за садржаје спорта и рекреације – спортски центар (спортски терени за фудбал, рукомет, тенис), спортске клубове, пратеће садржаје и угоститељске пунктове;
- целина 3 - намењује се за рибарско викенд насеље (бунгалови, угоститељски пунктови, угоститељско смештајни објекти, спортска удружења и остали пословни објекти у функцији основне намене);
- целина 4 - намењује се за плажу, објекте туризма, угоститељства и снабдевања.

Усмеравајући услови уређења и грађења у оквиру целина за израду плана детаљне регулације:

Целина 1

У овој целини задржавају се два постојеће објекта: објекат Удружења спортских риболоваца и пословни објекат са продавницом риболовачке опреме. Планом се оставља могућност изградње нових објеката али сва правила уређења и грађења утврдиће се у складу са функцијом еколошког коридора.

Уз обалу Дунава сви садржаји су оријентисани према реци са терасама које се спуштају према шетној стази.

У средишњем делу целине налази се плато за чамце са рампом.

На крајњем југу целине планирати угоститељске садржаје који могу имати и смештајне капацитете.

У приобалном појасу, укључујући и парцелу 186 КО Сремски Карловци (део целине 3), планира се приступ пристаништу (понтону) за мање туристичке бродове и лучко подручје.

Понтони за привез чамаца задржавају се на постојећем месту али коригованог, исправљеног положаја.

Индекс заузетости је до 20% а планирана спратност објеката П.

Целина 2

Фудбалско игралиште ФК „Стражилово“ задржава се на постојећем месту али коригованог положаја. Уз Стражиловачки поток а паралелно игралишту планира се зона изградње новог објекта за потребе клуба (пословно-административни простор...) и трибина за гледаоце.

На графичком приказу утврђене су оријентационе зоне изградње терена за остале спортове као и зоне изградње објеката – павиљона за пратеће садржаје (управа, санитарни чвор, свлационице, угоститељски пункт) и стрелану.

Индекс заузетости је до 15% а планирана спратност објеката П.

Целина 3

У оквиру просторне целине 3 планирају се бунгалови (рибарске кућице) који се постављају у појасу шумске вегетације. Предлаже се око 20 рибарских кућица површине у основи до 30 m². Простор око бунгалова се мора уређивати као површина јавне намене без ограђивања и парцелисања земљишта као и изградња помоћних објеката.

Уз приступну саобраћајницу планирају се смештајно-угоститељски садржаји (ресторани, пансион са собама за издавање) спортских удружења, пунктови за пратеће садржаје (санитарни чворови, свлационице...).

Приобалну зону је могуће садржајно обогатити (сунчање и купање на сплавовима, бродови – ресторани...).

На Дунаву је дозвољено постављање понтона и сплав кућица.

Индекс заузетости је до 20% а планирана спратност објеката од П до П+Пк.

Целина 4

У оквиру просторне целине 4 планирају се смештајно-угоститељски садржаји у функцији плаже (кабине за пресвлачење, санитарни чвор) као и остали садржаји комплементарни основној намени (пословање, снабдевање...).

За зону плаже се планира посебно уређење: проређивање и подсађивање приобалне вегетације и насипање песком.

У оквиру зоне плаже дозвољено је постављање пунктова за пратеће садржаје (угоститељство, свлачионице, санитарни чвор...). Објекти се предлажу са терасама на атрактивним местима са визурама према реци.

Индекс заузетости је до 20% а планирана спратност објеката од П до П+Пк.

Марина / привезиште

На атрактивном делу акваторије Дунавца као и на обалном појасу непосредно уз Нови центар, планира се простор за прихват и привез пловних објеката као и уређење, изградњу и опремање објеката наутичког туризма.

Простор ће (оквирно) садржати простор за чамце, рампу за извлачење пловила, сервис за пловила, пратеће садржаје (угоститељске објекте), саобраћајно-манипулативне платое, пешачке стазе...

Површина планирана за марину/привезиште мора обезбедити стални проток и квалитет воде.

Врста објеката наутичког туризма (марина или привезиште), капацитет и остали услови, утврдиће се на основу услова Покрајинског завода за заштиту природе, мишљења надлежног водопривредног предузећа као и водних услова.

Смернице за израду плана детаљне регулације за садржаје марине су следеће:

- мора бити лоцирана изван пловног пута, на удаљености на којој не омета безбедну пловидбу бродова;
- треба да располаже довољно пространим водном површином за сигурно задржавање и несметано кретање пловних објеката и за време најнижег водостаја (ниског пловног нивоа);
- треба да има део изграђене обале за привез пловних објеката са пријемно-информацијским местом, опрему за сигуран привез, као и означене везове;
- обезбеђено стално снабдевање довољним количинама хигијенски исправне воде;
- обезбеђено стално снабдевање довољном количином електричне енергије;
- у свим просторијама, као и на копненим деловима изграђене обале, инсталирано осветљење;
- изграђен санитарни чвор са одвојеним тоалетима за жене и мушкарце;
- опрему за гашење пожара и оспособљено запослено особље за њено коришћење;
- обезбеђен прикључак за јавну телефонску мрежу на удаљености до 1 km или опремљеност VHF радио опремом;
- обезбеђено снабдевање животним намирницама и пружање угоститељских услуга исхране и пића на удаљености до 1 km.

Хелиодром, паркинг

На подручју Калишта, планира се локација за хелиодром која треба да омогући безбедно и регуларно слетање и полетање хеликоптера.

Хелиодром се планира за потребе привреде, туризма, спортског и аматерског летења, личне потребе грађана, потребе државних органа, хитних медицинских интервенција, спашавања становништва итд.

Поред хелиодрома, планира се паркинг за потребе зона намењених спорту и рекреацији и новом центру.

Железничко подручје, железничко подручје са насипом за одбрану од високих вода Дунава, железничка станица

Овај просторни потес обухвата значајне постојеће и планиране инфраструктурне коридоре.

Услови за реконструкцију, модернизацију и изградњу утврђени су планом детаљне регулације¹⁵ на основу услова „Железница Србије“ а.д., чиме је створен плански основ за предузимање даљих активности у циљу реализације концепта пруге а који подразумева повезивање Београда и Новог Сада тј. деонице пруге Београд – Суботица, као дела мреже пруга „Железница Србије“ са трансевропском мрежом пруга за велике брзине.

Коначно решење планиране пруге (објеката у функцији пруге), утицаће на концепцију и развој просторних целина приобаља, али и укупну концепцију грађевинског подручја Сремских Карловаца.

Смернице за израду планске документације у овом подручју:

- изабрати оптимално решење са становишта технолошких, техничких, просторно-урбанистичких и економских захтева пруге;
- обезбедити одговарајућу саобраћајну повезаност у складу са дефинисаном функцијом свих саобраћајних површина (сви видови саобраћаја), односно са планираним наменама у просторним целинама;
- коначно решење мора омогућити грађанима несметан и безбедан прилаз обали Дунава;
- поштовање услова заштите непокретних културних добара и природе (простори са посебним ограничењима) и животне средине (укрштања саобраћајне инфраструктуре и потока);
- обавезно је визуелно и естетско уклапање планираних инфраструктурних објеката у културни пејзаж града;
- очувати традиционалне пешачке и комуникационе правце који повезују међусобно заштићена културна добра али и остале намене;
- постојећа железничка станица се чува а услови уређења, грађења и коришћења овог комплекса као и све интервенције утврдиће се на основу програма развоја ЈП „Железнице Србије“ и надлежног завода за заштиту споменика културе;
- На парцели бр. 285 (објекат на Тргу патријарха Бранковића бр. 4) градиће се улаз у потходник за пешачко-бициклички саобраћај и повезивање центра града са приобаљем Дунава, а унутар постојећег објекта који ће се реконструисати у јавни пословни простор, према условима надлежног завода.

¹⁵ План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд-Нови Сад-Суботица-граница Мађарске деоница: Стара Пазова-Нови Сад на подручју општине Сремски Карловци ("Службени лист Општине Сремски Карловци, број 17/14).

12. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општа правила парцелације, уређења и грађења примењују се директно на подручјима где је основ за реализацију овај план, а усмеравајућег карактера су за подручја где је условљена даља разрада плановима детаљне регулације.

12.1. Општа правила парцелације

На подручју Старог и ширег центра, по правилу, задржава се постојећа парцелација. Изузетно дозвољава се деоба или укрупњавање парцела у складу са планом утврђеним правилима за поједине намене и условима заштите тако да применом правила грађења не дође до нарушавања наслеђене урбане матрице.

За остале просторне целине (површине јавних намена и површине осталих намена) примењују се правила парцелације у складу са планом и графичким приказом број 4. „План регулације површина јавне намене са планом саобраћаја и нивелације“ у Р 1 : 2500.

Постојеће и планиране грађевинске парцеле по правилу имају облик правоугаоника или трапеза, а својим обликом и површином морају да омогуће изградњу објеката у складу са планом.

Могућност одступања при формирању нових грађевинских парцела је 10%.

Обавезно је припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

12.2. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела формирана на основу правила утврђеним овим планом мора имати приступ на саобраћајну или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Изузетно, за постојеће парцеле које немају директан приступ јавном путу, приступ се може обезбедити приватним пролазом мин. ширине 2,50 m или правом службености пролаза.

Паркирање возила за сопствене потребе се решава у оквиру грађевинске парцеле у складу са правилима утврђеним планом и нормативима за одговарајућу намену и врсту делатности (у делу текста 8.1.1. „Услови грађења саобраћајне инфраструктуре“).

12.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

На подручју Старог и ширег центра планира се, по правилу, ивична блоковска изградња на парцели, непрекинут или прекинут низ, и то:

- изградња на регулационој линији са објектима постављеним „на преко“;
- изградња на регулационој линији са објектима постављеним „дужом“.

Објекти се постављају на једној граници парцеле према суседу. Уколико се изградњом формира прекинут низ, удаљеност објекта од суседа износи 4,0 m.

На подручју плана планира се још и:

- изградња која је повучена од регулационе линије. Објекти се постављају на грађевинску линију 3 – 5 m повученој од регулационе линије или се њихов положај утврђује у складу са позицијом већине изграђених објеката у окружењу;

- изградња слободностојећих објеката.

Положај објеката може бити условљен и конфигурацијом терена уколико је терен у нагибу и решава се слободно.

Поред правила утврђених планом примењују се правила за положај у односу на суседне границе парцела утврђена у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

12.4. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољена је и изградња других објеката на парцели који су компатибилне намене према параметрима који важе за намену у којој се парцела налази.

На подручју плана, уколико није другачије утврђено у правилима за одговарајућу намену, могућа је изградња:

- другог објекта на парцели – пословног или стамбеног;
- помоћних у функцији главног (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, летње кухиње...) и
- економских објеката.

Могућност изградње економских објеката за гајење животиња, пратећих објеката за гајење животиња, објеката за складиштење сточне хране, објеката за складиштење пољопривредних производа и других сличних објеката као и њихова организација и међусобна растојања утврђена је општинском одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња.

12.5. Услови за реконструкцију, доградњу, промену намене и друга правила грађења

На подручју плана примењују се следећа правила, уколико није утврђено посебним правилима за поједине намене и условима заштите:

- дозвољено је активно коришћење поткровља и промена намене тавана у оквиру волумена крова или реконструкција до планом утврђених параметара;
- његово уређење са осветљењем путем кровних прозора у равни крова (на подручју историјске матрице) и изузетно кровних баца, с тим да се изглед баца усклади са архитектонским и стилским одликама објекта;
- приступ поткровљу само из унутрашњости објекта;
- дозвољена је промена намене објеката или делова објеката у оквиру планом утврђених компатибилности, реконструкције, доградње (и надоградње) до планом утврђених параметара;
- нова функција мора бити примерена архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу;
- могуће је уређење и активно коришћење подрума (осим за становање) уколико се не нарушава стабилност и вредност објекта и уколико подземне воде дозвољавају;
- могућа је изградња подрумских или сутеренских етажа, поготову уколико је терен у паду, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода;
- висина пода приземља за нестамбене садржаје је 20 cm изнад нивелете терена, а препоручује се минимум 90 cm за стамбене садржаје;
- минимална стамбена јединица је нето површине 26,0 m²
- у објектима породичног становања максимална је реализација 3 стамбене јединице и/или пословне јединице.

12.6. Грађевински елементи објеката

Уколико није другачије дефинисано условима заштите и/или детаљнијом разрадом, грађевинске елементе објеката планирати у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15).

12.7. Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена

На подручју плана забрањена је изградња објеката за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину. Поред напред изнетог, примењују се и следећа правила/смернице:

- забрањена је изградња објеката који својом наменом, габаритима и обликовањем могу утицати на културни пејзаж и силуету насеља, као и који могу деградирати споменичка својства непокретних културних добара. То се односи нарочито на улазне правце и рубне делове грађевинског подручја.

С тим у вези, препоручује се павиљонска организација објеката за габарите пословних објеката већих од 600 м².

12.8. Ограђивање парцела

Ограде које се постављају на грађевинским парцелама Старог и ширег центра постављају се у складу са условима заштите као и правилом да морају бити у складу са стилским карактеристикама, декоративним елементима и колоритом објеката који имају архитектонску и културно-историјску вредност.

Уколико је могуће – потребно је очување или рестаурација оригиналног изгледа и у зависности од валоризације заштићених објеката.

Обавезна је употреба материјала који не одударају од изворних, примењених на постојећим који поседују вредност. Ограде морају бити зидане, малтерисане и бојене, капије изграђене од дрвета.

Дозвољена је употреба материјала (малтер, клинкер или препечена опека, керамика, дрво, ковано гвозђе...). Није дозвољена бела силикатна опека, ломљени камен и видљиве бетонске површине.

На осталим деловима грађевинског подручја за ограђивање парцела се примењују правила утврђена Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу „Службени гласник РС“, број 22/15.

12.9. Правила обликовања

Правила обликовања утврђују се у циљу очувања постојећих, наслеђених вредности али и унапређења и даљег развоја у поступку урбане обнове и урбане реконструкције.

Поред планских и градитељских мера примењују се, на подручју под заштитом а у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика, различите конзерваторске технике и поступци (конзервација, ревитализација, рестаурација, реконструкција, санација, интерполација и др.).

Услови обликовања се дефинишу, како у оквиру историјске матрице – наслеђених делова насеља (Стари и шири центар), тако и у просторним целинама по ободу грађевинског подручја.

Циљеви које треба постићи у планском периоду су:

- сачувати наслеђену структуру, матрицу насеља и типологију блока и објеката;

- сачувати силуету, сликовитост насеља и визуре;
- сачувати елементе културног пејзажа;
- у просторним целинама од приобаља са Калиштем (зона Новог цента) до просторних целина по ободу грађевинског подручја Сремских Карловаца које се простиру на покренутом рељефу Фрушке горе, постићи уједначени ритам и склад, успоставити урбани ред.

С тим у вези, на целокупном подручју насеља, не само у зонама заштите, утврђују се правила обликовања односно услови уређења и грађења којима се обезбеђује чување наслеђених карактеристика насеља, као што су:

- преовлађујућа спратност која се ограничава на макс. П+1+Пк а за поједине намене дозвољава макс. спратност П+2+Пк. Висинска регулација на подручју насеља не би требало прелазити висину заштићених објеката Старог центра;
- поштовање постојеће парцелације као и изградње на парцели;
- утврђивање грађевинских линија у односу на регулацију тако да се поштује наслеђена морфологија и типолошке карактеристике како блока тако и парцеле;
- примена косих кровова и традиционалних материјала итд.

Изузетно, постоји могућност и другачијег обликовања (као што су равни кровови и баџе), уколико је завод за заштиту спменика културе прописао такве услове обликовања у мерама техничке заштите, или дао сагласност у зонама заштите.

Типолошке карактеристике објеката

На подручју историјске матрице (нарочито Стари центар и шири центар) који је под заштитом, с обзиром да се ради о наслеђеним блоковима или деловима блокова са више или мање очуваним традиционалним начином изградње, планирају се основна два типа куће као и организације објеката на парцели (њихов склоп и диспозиција):

- развијена традиционална кућа (полуатријумска или атријумска, приземна или на спрат, са једним или више станова) или
- традиционална (панонска) војвођанска кућа једноставне основе.

Остала правила обликовања

Поред типологије (основног облика објеката и њихова материјализација), технике грађења, конструктивни склоп, геометрија фасада - њихов ритам, пластика и отвори морају се поштовати урбанистичке и архитектонске карактеристике наслеђа.

То се пре свега односи на број и облик отвора (прозора и врата), однос пуног и празног на фасади, примењени материјали...

Поред основних услова изградње (објекти и њихови склопови морају сачињавати прекинут или непрекинут низ и бити постављени на регулацију), положај објеката, њихова висинска регулација, волумен и кровови (положај и нагиб кровних равни) морају се усклађивати са суседним или са објектима у уличном низу који се чувају.

Све доградње постојећих уличних објеката дуж парцеле или изградња нових дворишних објеката морају се решавати у складу са архитектуром главног објекта уз очување или унапређење типа и стила објекта.

Обавезна је примена косих кровова.

Облици кровова морају бити оригинални – двоводни или једноводни у посебним случајевима. Кровни назидак може бити макс. 1/3 висине спратне етаже.

Нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних објеката који се чувају а у случају замене низа објеката, нагиб мора бити приближно преовлађујући у оквиру заштићене зоне и њене околине (33 – 45°). На подручју ПКИЦ обавезно је постављање бибер црепа као кровног покривача.

Како је један од основних циљева плана омогућавање активног коришћења поткровља (таванских простора) посебну пажњу посветити димензијама и облику кровних прозора (лежећи отвори) који морају бити искључиво резултат анализе (у складу са условима који важе за просторну културно-историјску целину). Препоручује се отварање прозора према дворишту.

Висина новоизграђених објеката или где се дозвољава надзиђивање постојећих објеката у блоковима који су наслоњени на зону заштите, одредиће се према преовлађујућој висини венаца у улици, делу уличног низа или блоку (делу блока).

Неопходно је коришћење аутентичних традиционалних материјала (малтер, дрво и др.), а у примени боја коришћење пастелних тонова (теракота, роза, жута, зелена итд.).

На уличним фасадама зидна платна морају да доминирају у односу на стаклене површине док је на фасадама према дворишту дозвољен слободнији архитектонски израз.

На подручју заштићене целине и заштићене околине, на постојећим објектима могуће су интервенције на уличним фасадама (отварање портала, излога...) јединственим простирањем читавог објекта и да се остваре квалитетни пропорцијски односи.

Отварање портала, излога на уличној фасади могуће је само у складу са изворним изгледом и отворима и то јединственим сагледавањем читавог објекта тако да се не наруше основне вредности, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др.

Постављање назива фирми, табла са именима значајних личности, светиљки и сл. и других техничких уређаја и ограда око парцела – искључиво према условима надлежних установа заштите.

Дворишни простор мора бити у свему усклађен са објектом који се чува. Могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишта.

Декоративну расвету која се планира око и на вредним објектима треба решавати према условима надлежног завода за заштиту споменика.

За уређење и опремање јавних простора (улица, тргова, паркова) планирати елементе урбаног мобилијара према посебном пројекту "урбане опреме" а у складу са стилским обележјима амбијента.

У зони заштићене околине предложене ПКИЦ као и у осталим просторним целинама грађевинског подручја, обликовање нових објеката као и целокупно архитектонско дело треба да носи печат свог времена али уз усклађивање са карактером амбијента и вредностима урбаног наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања.

За спољну обраду планираних објеката у оквиру заштићене околине ПКИЦ и у осталим просторним целинама, дозвољена је употреба и осталих материјала који не одударују од изворних, примењених на постојећим објектима ПКИЦ који су од вредности (не дозвољава се употреба беле силикатне опеке, ломљеног камена и већих видљивих бетонских површина).

Поред предложене ПКИЦ и њене заштићене околине, на осталим деловима грађевинског подручја условљава се употреба црепа (могу и остале врсте црепа поред бибер црепа, висина кровног назитка до макс. 1/3 спратне висине и нагиби кровних равни приближно од 33 – 45 (уколико није посебним правилима другачије утврђено).

Елементи културног пејзажа

Применом правила обликовања на целокупном подручју Сремских Карловаца, како простора и објеката под заштитом али и њихове околине, уз што веће учешће зелених

површина (од традиционалног уређења карловачких башти до зелених јавних простора тргова и скверова) обезбедиће се заштита културног предела Сремских Карловаца. Културни предео (културно-пејзажна целина) Сремских Карловаца јединствен на подручју Србије, представља комбиновано деловање природе и човека. Планским документом стварају се услови за заштиту али и унапређење избалансиране слике културног наслеђа и његовог природног окружења.

Силуета града и визуре

Сремски Карловци се најбоље сагледавају са главног путног правца – државног пута где доминирају у првом плану сакрални објекти својим вертикалама – торњевима, а у позадини обронци Фрушке горе (Магарчев брег) са маркантним акцентима међу крововима као што је Капела мира.

Најсликовитији део урбане структуре представља само језгро – Стари центар од кога се, од два централна трга, зракасто настављају улице све неправилније и кривудава регулације према периферији, са живописним амбијентима где су најупечатљивије карловачке баште и чесме које треба афирмисати. Стари улични правци, маркантне жижне тачке (скверови, раскршћа, урбани џепови) су вредности које треба чувати и неговати.

Најлепше панораме видљиве су са обронака Магарчевог брега, Черата и неколико истакнутих видиковаца према Дунаву и Ковиљско-петроварадинском риту у којима доминирају црквени торњеви.

Силуету града нарушавају залеђа неуређених дворишта, оријентисана према главном путу, пословни простор непримерен по функцији и обликовању (нарочито на обали Дунава) те је приоритет у даљем процесу урбане обнове града постепеном реконструкцијом, ремоделацијом и осталим интервенцијама довести на ниво вредности примерен значају Сремских Карловаца...

Изградњом нових објеката и реконструкцијом постојећих не сме се угрозити могућност сагледавања простора из значајних праваца и са видиковаца.

12.10. Посебна правила за изградњу у зависности од инжењерско-геолошких услова

Посебни услови за изградњу представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за спровођење која се непосредно примењују у целинама и зонама за које је основ за реализацију план.

Погодност терена за изградњу

На основу сазнања о природним карактеристикама терена и постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора, утврђени су елементи који утичу на услове изградње, реализацију планираних садржаја и заштиту простора.

С аспекта погодности терена за изградњу извршена је рејонизација простора као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката, а која је представљена на графичком приказу број 11. „Категорије терена према погодности за изградњу“ у Р 1:20 000.

Поред категорија *оптимално повољан терен* за изградњу и *повољан терен* на којима се може одвијати изградња свих врста објеката, у оквиру грађевинског подручја Сремских Карловаца утврђено је постојање *условно повољаних терена* чије

морфолошке, инжењерско-геолошке и хидро-геолошке карактеристике не препоручују извођење објеката на њима без детаљног истраживања терена.

Условно повољан терен по погодности за изградњу обухвата неколико међусобно различитих подручја, чије разлике су дефинисане на основу стабилности и нагиба терена. То су подручја на којима су регистроване лабилне падине и стара клизишта (активна, примирена или умирена) и падине на којима су интензивна јаружања и спирања. У оквиру истраживаног простора Сремских Карловаца подручја сврстана у ову категорију су подручја Ровина и терен на крајњем југоисточном делу Сремских Карловаца.

Ови терени се налазе у условима граничне равнотеже стенских маса те извођење грађевинских радова не сме да доведе до нарушавања успостављене равнотеже. Свака неконтролисана грађевинска активност у терену може да буде узрок активирању умиреног процеса клизања.

Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овим микрорејонима, условљава израда елабората геомеханичког испитивања тла, као и посебног дела документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундаирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта. Положај и карактеристике ових терена утврђени инжењерско-геолошким истраживањима представљени су у графичком приказу број 10. „Инжењерско-геолошка карта катастра клизишта и нестабилних падина“, у Р 1:20 000.

На *неповољним теренима* се не препоручује градња. То су површине захваћене активним клизањем и јаким ерозионим процесима.

Неповољан терен због привременог плављења по својим инжењерско-геолошким, физичко-механичким и хидро-геолошким карактеристикама, хидролошким и структурно-тектонским односима одговара оптимално повољном терену, али је због плављења и задржавања воде на површини сврстан у категорију неповољних терена. Неповољност за градњу постоји све док се не изврши заштита од плављења и док се не исуше замочварени делови.

Посебна правила за изградњу

У поступку утврђивања посебних правила за изградњу у зависности од инжењерско-геолошких услова, анализирани су постојећи подаци који су по степену прецизности различити за поједине делове грађевинског подручја. Наиме, на подручју Сремских Карловаца рађено је релативно мало детаљних геомеханичких и хидролошких истраживања за шире просторне целине. Целина грађевинског подручја снимљена је 1980. године авио путем у инфрацрвеној црно-белој техници („ИС“ техници). Резултати снимања, допуњени у то време расположивим подацима детаљних истражних радова урађених за потребе градње појединачних стамбених објеката и истражнио-експлоатационих бушотина за воду, послужили су за категоризацију терена по погодности за изградњу, а приказани су на графичком приказу број 11. „Категорије терена према погодности за изградњу“ у размери 1: 20000.

Резултати детаљнијих геомеханичких испитивања приказани су на графичком приказу број 10. „Инжењерско-геолошка карта катастра клизишта и нестабилних падина“ у размери 1:20000.

Осим наведеног, у анализу су уврштена и искуства у коришћењу појединих простора за изградњу и уочених промена и оштећења при експлоатацији изграђених објеката, посебно на просторима који су са аспекта погодности терена за изградњу класификовани као погодни за изградњу (на основу истраживања из 1980. године).

Као резултат анализе утврђена су посебна правила за изградњу у односу на инжењерско геолошка истраживања и дефинисана су у односу на обавезан обим истражних радова (за веће просторне целине или на нивоу грађевинске парцеле) и у односу на врсту радова (за све врсте радова, за нову изградњу или доградњу постојећег објекта, за текуће одржавање објеката или контролисано прихватање и одвођење атмосферских вода). На графичком приказу бр. 7.2. „Спровођење плана са посебним правилима у односу на инжењерско-геолошке услове“ у размери 1: 5000 дефинисано су делови грађевинског подручја на којима се примењују посебна правила у односу на геомеханичка истраживања.

Подручја на којима је основ за реализацију план детаљне регулације:

- А - обавезна израда геомеханичких истраживања за просторну целину (највећи део Ровина са окружењем, улазни правац са саобраћајним коридорима, делови Ешиковца и Ћушилова са окружењем), на основу којих ће се израдити план детаљне регулације који ће бити основ за реализацију у овим просторним целинама,
- Б - израда геомеханичких истраживања по грађевинској парцели у складу са важећим плановима детаљне регулације и планом генералне регулације, где се обавеза геомеханичких истраживања уводи као допунско правило и
- Ц - израда геомеханичких истраживања за просторне целине на којима је процес урбанизације започео или је у завршној фази, а уочене су деформације и оштећења постојећих објеката, у циљу дефинисања могућности , врсте и обима текућег одржавања (део Дударе са окружењем).

Подручја на којима је основ за реализацију план генералне регулације:

- 1 - израда геомеханичких истраживања по грађевинској парцели за изградњу нових или доградњу постојећих објеката у деловима просторних целина које се реализују на основу плана генералне регулације (укључујући и оне које се обавезно разрађују урбанистичким пројектом) или се реализују на основу плана генералне и плана детаљне регулације (двојни режим) (стари и шири центар, део Дударе, Белила, делови Ровина са окружењем, улазног правца са саобраћајним коридорима и Доке),
- 2 - израда геомеханичких истраживања по грађевинској парцели за извођење свих врста радова у просторним целинама које се реализују на основу плана генералне регулације, плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта (делови Белила, Дударе са окружењем и Ровина са окружењем) и
- 3 - израда геомеханичких истраживања по грађевинској парцели, а предуслов за реализацију планираних садржаја је контролисано оприватање и одвођење атмосферских вода (део Черата).

12.11. Правила уређења и грађења унутар инфраструктурних коридора заштитних појасева потока и зона са посебним режимом у окружењу специјалне намене

Правила дефинисана у овом делу текста представљају правила усмеравајућег карактера за целине и зоне за које су основ за реализацију планови детаљне регулације и правила за спровођења која се непосредно примењују у целинама и зонама за које је основ за реализацију план генералне регулације.

Заштитни појас Дунава, обрамбених насипа, потока и вододерина

Уз обалу Дунава предвиђа се заштитни појас ширине 10 m. Овај простор ће се користити као радно инспекциона стаза за пролазак механизације која одржава обалу.

Заштитни појас одбрамбених насипа према брањеном подручју износи 50 m, мерено од планиране ножице насипа, односно, 10 m према небрањеном подручју, мерено од постојеће ножице насипа.

За лоцирање објеката у зони потока услов је да се у појасу ширине 7,0 m мерено од горње ивице обале потока не могу градити надземни објекти, постављати ограде, саобраћајнице и слично, а подземни објекти морају бити укопани мин. 1 m испод површине терена и подносити оптерећење тешке грађевинске механизације (Закон о водама „Службени гласник РС“, број 30/10).

Предвиђају се заштитни појасеви уз вододерине ширине 3 m обострано, мерено од горње ивице вододерине.

У оквиру мера заштите природе (Закон о заштити природе, „Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 91/10 – исправка) Дунав са његовим обалним појасом и насипом и фрушкогорски поток „Ешиковац“ (Стражиловачки поток) представљају еколошке коридоре, први од међународног, а други од локалног значаја, па се условљава да се поплочавање и изградњу обала водотока/канала свести на најнеопходнији минимум (применити еколошка решења за заштиту обала), поплочане или изграђене деонице на сваких 100 – 200 m (оптимално на 50 m) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила. Поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45%, изузев пристана, а структура њихове површине треба да омогући кретање животиња средњих и малих димензија.

Избегавати директно осветљење обале.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 4 m (оптимално 8 m) треба да има травнату вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом.

На простору изван зона становања забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу водотока са функцијом еколошког коридора на растојању мањем од 50 m од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока.

У зонама становања, минимална удаљеност планираних објеката који захтевају поплочавање и/или осветљење је 20 m, оптимално 50 m од обале коридора.

У простору еколошког коридора и зони непосредног утицаја ширине око 200 m, забрањено је одлагање отпада и свих врста опасних материја, као и складиштење опасних материја (резервоари горива и сл.).

Заштитни појас гасовода

У појасу ширине 30 m на једну и другу страну од осе гасовода забрањено је градити објекте за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас гасовода сврстан.

У појасу ширине од 5 m на једну и другу страну, рачунајући од осе гасовода, забрањено је садити биље чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. У том појасу не сме бити препрека (ограде и сл.) и мора стално бити проходан за приступ тешких возила у случају интервенције на гасоводу.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

Заштитни појас саобраћајне инфраструктуре

Заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 28., 29. и 30. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, број 101/05) дефинисан је тако да први садржаји објеката високоградње морају бити удаљени минимум 20,0 m од ивице попречног профила државног пута првог реда, 10,0 m од ивице попречног профила државног пута другог реда и 5,0 m од општинског пута, осим ако је овим планом другачије одређено.

У заштитном појасу железничке пруге, ширине 200 m, не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја. На растојању мањем од 25 m могу се постављати и водити паралелно са железничком пругом каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације, цевоводи и други водови и слични објекти и постројења, ван границе железничког земљишта, али не ближе од 8 m од осе крајњег колосека, а на основу издате сагласности управљача (АД „Железнице Србије“).

У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека. Објекти као што су рудници, циглане, кречане, каменоломи, индустријске зграде, постројења и слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 m рачунајући од осе крајњег колосека.

На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 m, као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m у односу на осу колосека железничке пруге.

При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови...) инвеститор, односно његов пројектант је дужан да се обрати АД „Железнице Србије“ за давање услова за пројектовање као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге.

Деоница реке и приобаља који припадају простору који је обухваћен границом плана представља десну обалу реке Дунав у дужини од око 2 km. Пловни пут на овој деоници има статус међународног пловног пута класе VIc са габаритима прописаним од Дунавске Комисије.

У условима које карактеришу интензивне хидроморфолошке промене у овом сектору, које подразумевају засипање леве обале и продубљивљење дубине уз десну обалу (ерозија десне обале), пловни пут се простире претежно уз десну обалу, што

директно утиче на могућност планирања одређених садржаја и објеката који би залазили у корито реке Дунав.

Сходно томе, у акваторију може да се ангажује само 30 m акваторије од уреза при ниском пловидбеном нивоу, односно у случају изградње пристана, као и приликом коришћења постојећих, може се извезивати највише једно пловило по ширини уз пристан.

Заштитни појас у електроенергетским коридорима

У коридору постојећих и планираних далековада није дозвољена садња средње и високо растућег дрвећа и воћа, нити изградња објеката (објеката за рад или становање и сл.) без знања и одобрења ЈП „ЕМС“, Погона „Нови Сад“.

Ширине коридора износе 50 m за далеководе 110 kV и 20 m за далеководе 35 kV.

На подручју коридора далековада 110 kV за који се условљава израда плана детаљне регулације, примењују се правила уређења и грађења, утврђена у тексту 10. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.

Заштитни појас хидротехничких објеката

Уз постојећу водоводну мрежу која се налази изван регулације улице планирају се заштитни појасеви ширине 2 m обострано, мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Уз постојећу канализациону мрежу која се налази изван регулације улице планирају се заштитни појасеви ширине који су дати у графичком приказу „План водне инфраструктуре“. У овом појасу забрањена је изградња објеката високоградње и садња дрвећа.

Зона забране изградње у окружењу простора са специјалном наменом

У северозападном делу простора обухваћеног планом дефинисана је према условима Министарства одбране и приказана на графичким приказима заштитна зона специјалне намене. У овој зони је утврђена забране изградње објеката до промене услова Министарства одбране.

Заштитна зона хелидрома

Заштитна зона хелидрома се дефинише у складу са условима Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

13. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови изградње инфраструктуре се директно примењују на подручјима где је овај план основ за реализацију, а усмеравајућег су карактера на подручјима где је основ за реализацију план детаљне регулације.

13.1. Услови грађења саобраћајне инфраструктуре

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.

Друмски саобраћај

Кроз Сремске Карловце пролази планирани државни пут ПА-100 и општински путеви. Како ће постојећи државни пут ПА-100 задржати свој ранг до изградње планираног (обилазнице око Сремских Карловаца), постојећи прикључци на ове путеве задржавају се иако нису уцртани у графичком приказу број 4, а нови се могу додати

једино уз сагласност и услове управљача пута. Планирана денивелисана раскрсница обилазнице постојећег државног пута ПА-100 и продужетка главне мишелучке саобраћајнице је ван обухвата грађевинског подручја и овим планом се не разрађује, већ ће бити обухваћена планом детаљне регулације обилазнице.

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже су:

- Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и СРПС У.А9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.
- Минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно 1,6 m. Међутим ове димензије треба примењивати само изузетно и то у зонама породичног становања. У зонама вишепородичног становања треба примењивати минималну димензију тротоара од 2 m, а препоручљиво је 3 m.
- На местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, велике трговине, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде.
- Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).
- Увек када је могуће, тежити да бициклистичка стаза буде двосмерна, тј. минималне ширине 2 m и физички одвојена од осталих видова саобраћаја. Бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.
- Комбинована пешачко-бициклистичка стаза је минималне ширине 3 m.
- Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са СРПС У.С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m.
- Најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m за једносмерне саобраћајнице, а 5 m за двосмерне (на државним путевима 7 m, а на општинским путевима 6 m). Изузетно коловози могу бити широки 3 m само у приступним улицама. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим у приступним улицама где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила

јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором.

- На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са СРПС У.Ц1. 280-285, а у складу са Законом о безбедности саобраћаја, чланови 161-163 ("Службени гласник РС, број 41/09, 53/10 и 101/11) иако то у графичком прилогу број 5 није приказано.

Приликом планирања и пројектовања саобраћајних прикључака водити рачуна о следећем:

- обезбедити зоне потребне прегледности,
- ширина коловоза приступног пута мора бити минималне ширине 6,60 m (са ивичном траком) 6,00 m (са ивичњаком) и дужине 40,00 m,
- сагледати евентуалну могућност за додатном саобраћајном траком за лева скретања са предметних државних путева,
- са даљином прегледности од минимално 120,00 m (у односу на "СТОП" линију на саобраћајном прикључку на предметни пут),
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50 т по осовини),
- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 37. и 38. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", број 101/2005).

Услови за изградњу кружних раскрсница:

- ширине саобраћајних трака срачунати према криви трагова,
- са полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним сходно меродавном возилу,
- за возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом) мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рчаун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила,
- коловоз мора бити димензионисан за осовинско оптерећење од 11,50 т,
- са прописаном дужином прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике окружења локације у складу са чланом 33. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", број 101/2005), уз пуно уважавање просторних и урбанистичких карактеристика ширег окружења те локације и у свему у складу са тачком 4. Кружне раскрснице у Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/2011) и важећим стандардима,
- обезбедити потребан ниво функције и безбедности, који обухвата услове обликовања прикључка, уједначени пројектни третман саобраћајних струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице,
- раскрсница са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улица како би се обезбедили равноправни услови за све токове,
- обавезно урадити проверу нивоа услуге и пропусне моћи кружне раскрснице,
- број уливних траса дефинисати на основу провере пропусне моћи док ће величина пречника уписане кружнице зависити од највеће вредности брзине раскрснице,
- уколико се на било ком прикључном правцу јавља двотрачни улив, кружни коловоз се димензионише као двотрачни,
- угао пресецања мора бити приближан правом углу,
- дефинисати елементе ситуационог плана кружне раскрснице, где ће бити обухваћено поред пречника уписане кружнице, ширине кружног коловоза и

елемената улива или излива и елементи обликовања прикључних праваца како би се обезбедио простор за формирање острва за каналисање токова.

Остали услови за планирање и пројектовање бицикличких и пешачких стаза поред предметног пута:

- са адекватном – стандардима утврђеном грађевинском конструкцијом,
- која задовољава одредбе утврђене тачкама 7.1.2., 7.4.3. и 7.4.4. Правилника о основним условима које јавни путеви изван насеља и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", број 35/81 и 45/81),
- са удаљењем слободног профила бицикличке и пешачке стазе од ивице коловоза предметног пута од 1,50 m (ширина банке предметног пута),
- са размотреним и пројектно разрешеним свим аспектима коришћења и несметаног приступа бицикличкој и пешачкој стази од стране инвалидних – хендикепираних особа,
- са обезбеђеним приступима бицикличке и пешачке стазе до постојећих или пројектом утврђених бицикличких и пешачких прелаза на предметном путу,
- са саобраћајном анализом постојећег и перспективног бицикличког и пешачког саобраћаја и саобраћаја возила на предметном путу, у циљу утврђивања постојећих и перспективних пешачких прелаза на којима је потребно обезбедити позитивне пешачке семафоре или упозоравајућу светлосну сигнализацију.

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чланом 70. и 79. Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", број 101/2005), и уз поштовање следећих услова:

- Почетак, односно крај аутобуских стајалишта мора бити удаљен минимално 20,00 m од почетка односно краја леве прикључног пута у зони раскрснице.
- Дужина прегледности на деоници предметног пута на којој се пројектује и гради аутобуско стајалиште мора бити најмање 1,50 m дужине зауставног пута возила и најнеповољнијим временским условима (снег на путу) за рачунску брзину кретања возила од 50,00 km/cat.
- Насправна (упарена) аутобуска стајалишта поред јавног пута пројектују се и граде тако да се гледајући у смеру вожње, прво наилази на стајалиште са леве стране пута и тада подужно растојање или насрамна аутобуска стајалишта (од краја левог до почетка десног) мора износити минимално 30,00 m.
- Изузетно, аутобуска стајалишта се могу пројектовати и градити тако да се прво аутобуско стајалиште поставља у смеру вожње са десне стране пута и тада међусобни размак крајњих тачака аутобуских стајалишта (од краја десног до почетка левог) не сме бити од 50,00 m.
- Ширина коловоза аутобуских стајалишта поред предметног пута мора износити 3,50 m.
- Дужина укључне траке са предметног пута на аутобуска стајалишта мора износити 30,50 m.
- Дужина укључне траке са аутобуских стајалишта на предметни пут мора износити 24,80 m.
- Дужина ниша аутобуских стајалишта мора износити 13,00 m за један аутобус, односно 26,00 m за два или зглобни аутобус.
- Попречни пад коловоза аутобуских стајалишта мора бити минимум 2% од ивице коловоза пута.
- Коловозна конструкција аутобуских стајалишта мора бити једнака носивости као и коловозна конструкција предметног пута.

Приликом планирања елемената друмске саобраћајне мреже, обавезна је примена Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/2011).

Железнички саобраћај

Општи услови уређења и правила грађења железничке саобраћајне инфраструктуре:

- Пружни појас јесте простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању у грађевинском подручју од најмање 6 m, рачунајући од осе крајњих колосека.
- Заштитни пружни појас јесте земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200 m, рачунајући од осе крајњих колосека.
- На растојању већем од 8 m и мањем од 25 m (рачунајући од осе крајњих колосека) могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајних површина као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 m.
- У заштитном пружном појасу не смеју се планирати зграде, постројења и други објекти на удаљености мањој од 25 m рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.
- У заштитном пружном појасу на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти само на основу издате сагласности „Железнице Србије“ а.д.
- Размак између два укрштања железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мање од 2000 m осим уз сагласност „Железнице Србије“ а.д.
- Сви елементи друмских објеката који се укрштају са пругом морају бити усклађени са елементима пруге на којој се ови објекти планирају. Висина доњих ивица конструкције друмског надвожњака изнад пруге биће дефинисана у оквиру посебних техничких услова које издаје „Железнице Србије“ а.д.
- Станични трг железничке станице поред приступне саобраћајнице до железничке станице треба да садржи одговарајући паркинг простор за кориснике железничких услуга, зелене површине, као и пратеће услужне објекте.

За било какве интервенције на железничкој саобраћајној инфраструктури, услове и сагласност затражити од „Железнице Србије“ а.д., Сектор за стратегију и развој, Београд.

Услови уређења и грађења за водни саобраћај

Вредности основних параметара габарита пловног пута у зони Сремских Карловаца су:

- минимална дубина пловног пута у односу на ниски пловидбени ниво (ЕН) 2,50 m
- минимална ширина пловног пута 180-200,00 m
- минимални радијус кривине пловног пута 1000,00 m
- корисна висина телефонских, телеграфских и других линија које нису под напоном не мање у односу на НВПН..... 16,5 m
- корисна висина линија под напоном од 110 kV не мање у односу на НВПН од 19,0 m

Ова висина се увећава по 1 cm за сваки киловат изнад 110 kV

- кабл који се полаже преко корита реке, укопава се у приобаље 1 – 2 m до дубине од 4,5 – 5 m испод ЕН а на већим дубинама у зони корита се полаже синусоидно.

У приобаљу може да се ангажује само 30 m акваторије од уреза при ниском пловидбеном нивоу, односно у случају потенцијалне изградње пристана, као и приликом коришћења постојећих, може се извезивати највише једно пловило по ширини уз пристан.

У акваторији потенцијалних пристана, као и прилазног пута треба предвидети одржавање дубина од 3,5 m у односу на ниски пловидбени ниво (ЕН) који на km 1245 износи 72,17 мнм. Високи пловидбени ниво (НВПН) на km 1245 је 77,32 мнм.

У случају планирања изградње објеката различите намене на обали у у приобаљу на предметној деоници реке Дунав, потребно је предвидети осигурање предметне (десне) обале до нивоа терена који омогућава безбедно функционисање поменутих објеката. За податак о максималном нивоу Дунава на предметној локацији треба се обратити Републичком хидрометеоролошком заводу Србије.

Ове услове треба схватити као опште услове и применити их зависно од намене израде пројектних документација. Изградњом појединих објеката не сме се утицати на промену дефинисаних габарита пловног пута.

За израду техничке документације потребно је поред предпројектних услова Дирекције за водне путеве исходovati Мишљење у поступку издавања водних услова ЈВП „Воде Војводине“ и Решење о издавању водних услова Покрајинског секретаријата за пољопривреду, шумарство и водопривреду, као и наутичке услове надлежне Лучке капетаније, на основу којих би се урадила одговарајућа техничка документација.

Урађену техничку документацију након израде треба доставити Дирекцији ради добијања сагласности за извођење радова, као и услова под којима се они могу извести.

Услови прикључење на саобраћајну мрежу

- У грађевинском подручју, прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.
- Сви укрштаји и прикључци, односно саобраћајне површине којима се повезује јавни пут ниже категорије са јавним путем више категорије или некатегорисани пут, односно прилазни пут са јавним путем, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут више категорије са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 3 m и у дужини од најмање 10 m.
- Прикључење корисника на пругу могуће је индустријским колосеком али уз претходну сагласност и услове издате од стране „Железнице Србије“ а.д.

13.2. Услови изградње и прикључења водоводне и канализационе мреже

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи од 0,7 до 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује надлежно комунално предузеће на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере унутар самог објекта, која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности комуналног предузећа.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже отпадне и атмосферске канализације полагају у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник отпадне канализације је Ø 250 mm, а атмосферске канализације Ø 300 mm.

Трасе отпадне и атмосферске канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Трасу отпадне канализације полагају у осовини улице, а трасу атмосферске на минимум 1,0 m од осовине улице, а по могућности и више, уколико то дозвољавају ширина регулације улице и распоред постојећих инсталација.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је 1,0 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање отпадне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

Уколико се атмосферска канализација реализује у виду отворених канала поред пута потребно је предвидети заштитне решетке у складу са законима и правилницима који уређују област безбедног одвијања саобраћаја.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

Канализациони прикључци

Прикључак на отпадну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује надлежно комунално предузеће, а у складу са типом објекта и техничким нормативима.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

Ревизионо окно лоцира се у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на отпадну канализацију под условом да постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 ("Службени гласник РС", број 67/11).

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности комуналног предузећа.

Водни услови

- Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без предtretмана, испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине и риголе.

- Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина и технолошке отпадне воде, могу се испуштати у реципијент само након пречишћавања. Третман оваквих вода мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса.

- Забрањено је у водотоке упуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у канале својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у оквиру II класе воде у складу са Уредбом о категоризацији водотока и Уредбом о класификацији вода („Службени гласник СРС“, бр. 5/68). Квалитет ефлуента мора задовољити и одредбе Правилника о опасним материјама које се не смеју уносити у воде („Службени гласник СФРЈ“, бр. 3/66 и 7/66)

13.3. Допунски геотехнички услови изградње објеката комуналне инфраструктуре

Водоводна мрежа

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација водовода могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно, не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација водовода. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи водовода, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

Препоруке за изградњу водовдне мреже

- Упоредо са извођењем ископа треба обавезно вршити континуално подграђивање на свим деловима трасе због близине стамбених објеката и због могућег ремећења стабилности околног терена.

- Након ископа рова, дно треба поравнати и извршити збијање док се не постигне степен збијености једнак или већи од околног терена.

- Приликом збијања се мора строго водити рачуна да се не претера са квашењем испуне – избегавати концентрисано истицање воде. Ров се мора што пре трајно затворити да би се спречило продирање површинских вода у дубље делове терена.

- Контролна испитивање степена збијености/носивости вршити за сваки слој почевши од првог слоја изнад засипа цеви (дебљина слоја највише 50 cm) и то на растојању од најмање 25-30 метара.

Канализациона мрежа

На подручјима где стабилност терена није довољно истражена, а постоји оправдана сумња да би реализација инсталација канализације могла да поремети постојећу стабилност, не препоручује се градња истих док се не дефинише укупна стабилност, односно не обаве адекватни санациони радови који би садржали и услове извођења и експлоатације инсталација канализације. Ово се посебно односи на спровођење техничких мера и активности на будућој мрежи канализације, а у циљу превенције и елиминације погоршања карактеристика стабилности терена.

Препоруке за изградњу канализационе мреже

- Велика денивелација терена и стенска маса подложна клижењу чак и у природним условима, а нарочито при већим засецањима и ископавањима, захтева прилагођавање извођења радова условима клизишта.

- Ископ рова за полагање канализационих цеви треба вршити машински, са вертикалним страницама рова, уз континуално подграђивање и разупирање.

- Након ископа рова, дно треба поравнати и извршити збијање док се не постигне степен збијености једнак или већи од околног терена.

- Приликом збијања се мора строго водити рачуна да се не претера са квашењем испуне – избегавати концентрисано истицање воде. Ров се мора што пре трајно затворити да би се спречило продирање површинских вода у дубље делове терена.

- Контролна испитивање степена збијености/носивости вршити за сваки слој почевши од првог слоја изнад засипа цеви (дебљина слоја највише 50 cm) и то на растојању од најмање 25-30 метара.

- Потребно је поставити дренажни слој испод канализационих цеви. Дренажни слој мора бити одговарајућег гранулометријског састава.

13.4. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Кабловска средњенапонска мрежа и нисконапонска мрежа се изводи каблом одговарајућег типа у рову ширине не мање од 0,5 m на растојању 0,5 m од регулационе линије

Мрежа јавног осветљења се изводи проводником одговарајућег типа са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

Кабловски прикључни ормари морају бити постављени на регулационој линији, односно граници парцеле будућег потрошача.

До трансформаторских станица обезбедити кабловску канализацију са одређеним бројем кабловских цеви за смештај средњенапонских и нисконапонских проводника.

Постојеће енергетске каблове који прелазе испод постојећег или планираног коловоза или испод зоне изградње планираних објеката потребно је изместити у планиране коридоре, прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Укрштање и паралелно вођење каблова са осталом инфраструктуром решавати у складу са техничким прописима.

Прикључење објеката породичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или на спољашњим фасадама објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције „Нови Сад“.

Прикључење осталих објеката извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције „Нови Сад“. Прикључни ормари се не могу постављати на уличне фасаде објеката.

13.5. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Гасоводна мрежа се изводи са цевима одговарајућег типа и профила у рову одговарајуће ширине.

Постојећу гасну инсталацију која прелазе испод постојећег или планираног коловоза или испод зоне изградње планираних објеката потребно је изместити у планиране коридоре.

Укрштање и паралелно вођење гасну инсталацију са осталом инфраструктуром решавати у складу са техничким прописима (0,5m при паралелном вођењу и 0,3m при укрштању). У близини места укрштања ископ предвидети ручно.

Радови се морају извести у складу са важећим прописима уз обавезан надзор од стране стручног лица.

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и изградити према условима ДП „Други октобар“, ЕЈ „Гасовод“.

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера. Прикључни ормари се не могу постављати на уличне фасаде објеката.

13.6. Услови прикључења на топлификациону мрежу

Прикључак и положај прикључка пројектовати и изградити према условима ЈКП „Новосадска топлана“.

13.7. Услови прикључења на мрежу електронских комуникација

Мрежа електронских комуникација се изводи са оптичким или бакарним проводницима одговарајућег типа и профила у микророву, мини рову или рову одговарајуће ширине.

Постојећу инсталацију електронских комуникација која прелазе испод постојећег или планираног коловоза или испод зоне изградње планираних објеката потребно је изместити у планиране коридоре.

Улични кабинети се, осим у оквиру регулације улица, могу постављати и на остало грађевинско земљиште на простору одговарајуће површине са обезбеђеним колским приступом до кабинета.

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Прикључци се не могу постављати на фасадама заштићених објеката. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

Антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара.

Антенски системи мобилне телефоније могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле. Антенске стубове могуће је постављати на парцелама свих намена, односно у свим просторним целинама осим Старог центра и Ширег центра (Горњи и Доњи крај), односно ван зоне заштите просторно-културно историјске целине. Базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице.

Системе мобилне телефоније постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације.

Изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу. Користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме.

Уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера размотрити могућност заједничке употребе.

Обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем.

За постављање антенских система и базне станице мобилне телефоније обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

14. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Јавне зелене површине

Поштовање постојеће вегетације, односно специфичан начин хортикултурног уређења и склад са укупним амбијентом, су најзначајније предложене смернице озелењавања простора Сремских Карловаца.

Формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању.

Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примена четинарских врста максимум 20% и ограничити је само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом.

Очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину.

Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима и не спадају у категорију инвазивних врста, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања.

Дуж фреквентних саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Приликом подизања зеленила са улогом вишефункционалног пуфер појаса потребно је:

- Учешће аутохтоних дрвенастих врста да буде најмање 50% ради очувања биодиверзитета урбаног предела уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева будући да монокултуре евроамеричких топола не испуњавају функције заштитног зеленила.

- Формирати заштитни појас зеленила између пословних зона и осталих садржаја.

Све постојеће паркове потребно је сачувати и обновити, повећање парковских површина треба остварити њиховом реконструкцијом, а планира се и формирање мањих парковских површина и озелењених тргова-скверова интегрално са саобраћајним површинама (партерне пешачке површине, површине у оквиру регулације саобраћајница) уз опремање урбаним мобилијаром.

Парковска површина на улазу у Сремске Карловце представља шири озелењен простор испред старих објеката и потока. Планира се реконструкција парка која се односи на укупно уобличавање овог простора, како би се задржао у флористичком и концептуалном смислу стил и карактер из периода када је настао. Саме зелене површине проширују се врло мало уз задржавање постојећих стаза и проширења у парку. Висока вегетација се допуњује врло мало, искључиво са декоративним врстама дрвећа. Партери захтевају значајнију обраду, с тим да све интервенције треба да буду јединствено третиране као и други делови старог центра. Од партерног зеленила користити декоративно полегло шибље, перене и разне врсте сезонског цвећа, уз пратеће елементе партерне архитектуре и потребан урбани мобилијар.

Парковска површина са дечијим игралиштима уз државни пут ПА-100, као и пијаца цвећа и садног материјала, треба да је одвојена густим зеленим заштитним појасом од ове фреквентне саобраћајнице. Поред стаза потребно је нагласити места за

одмор и опуштање са неопходним парковским мобилијаром и одредити површине са елементима (реквизитима) за игру деце. Вегетација поред већег процента аутохтоних врста, у неким деловима може бити искључиво декоративна висока и партерна. Парк треба да садржи најмање 70% вегетације.

За парковску површину (слободан претпростор Музеја „Илион“ према Карађорђевој улици) планира се одговарајући концепт озелењавања у складу са уређењем комплекса музеја – барокне палате из прве половине 19. века. Врт Музеја „Илион“ града представља аутентичан потенцијал, који ће, повезујући се са постојећим сквером и просторима здравствене станице, представљати једну целину.

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати, а овај атрактивни простор треба да буде допуњен са декоративном високом и партерном вегетацијом, елементима партерне архитектуре и реконструисати га према некадашњем аутентичном изгледу.

У северном делу простора (на Магарчевом брегу) планира се парк са уређеним видиковцем. Локација намењена видиковцу доминантно надвисује језгро Сремских Карловаца. Са овог места је могуће сагледати све знаменитости града, Фрушкогорске шуме, као и део бачке равнице. Пешачки приступ ће се обезбедити степеништем из Пупинове улице, где се планира централни плато видиковца. Поред централног платоа могуће је изградња наткривене летње баште, одморишта, отвореног амфитеатара и других пратећих садржаја.

На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају се панорамски видици, потребно је предвидети подзиде, степенице и мање видиковце. Формиране видиковце треба употпунити елементима партерне архитектуре и обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура.

Ободно и у јужном делу ове парковске површине биће заступљена висока вегетација прилагођена датом терену, док ће према уређеном платоу и поменутиим садржајима бити заступљена декоративна ниска вегетација.

Трг Бранка Радичевића представља складну целину поплочаних и озелењених површина, његово уређење треба да је повезано са уређењем околних декоративних платоа и цркава. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених жардинијера и цветних стубова. Уз реконструкцију партера, потребна је и допуна постојећег дрвореда садницама исте врсте.

У оквиру регулационе ширине Стражиловачког потока, уз поштовање постојеће вегетације, потребно је извршити пре свега уређење, па обезбедити пешачку повезаност и адекватно озелењавање које на тај начин шире повезује приобаље Дунава са Дворском баштом и даље, Стражиловачким путем до самог Стражилова. На деловима парцела уз поток, где су природна проширења, могућа је садња ниже вегетације, док ће се на осталим деловима ивицом потока уређење спровести поставком декоративних озелењених жардинијера.

Све зелене површине типа сквера, трга и сл. треба да су парковски уређене, поред декоративне високе и ниске вегетације на овим просторима треба да су укомпоноване стазе, одморишта и неопходни урбани мобилијар.

Интервенције озелењавања на новоформираним површинама треба да су усклађене са основном наменом објеката и простора, да су једноставне, да се базирају на постојећим провереним вредностима (старости и здравственом стању) зеленила Сремских Карловаца. Највећу примену треба да имају листопадне саднице високог дрвећа, затим жардињере испуњене са ниским декоративним врстама шибља и разноликим цвећем испред значајних објеката (при наглашавању улаза), а у складу са њиховим изгледом.

Зеленило око објеката јавног коришћења треба планирати тако да поред еколошко-санитарног аспекта задовоље и естетски принцип озелењавања. Поред аутохтоних врста дрвећа треба користити и алохтоне врсте уколико су интродуковане (унете) на ово станиште, а имају декоративне вредности.

Двориште гимназије, слободни простори око Општине, порте постојећих цркава, пијаце и др. захтевају пажљиво уређење и начин реконструкције, које је у складу са потребним наменама и начином коришћења.

У наслеђеној структури насеља у систему уских, стрмих улица не постоје дрвореди (они се појављују спорадично и без континуитета), али ће се овај недостатак надокнадити пажљивим концептом озелењавања у оквиру уређења малих денivelисаних скверова, раскршћа, појединих колско-пешачких пролаза итд.

Поставка новопланираног линеарног зеленила - дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. Озелењавање улица треба да је у складу са постојећим амбијенталним вредностима.

Улице уског профила прате конфигурацију терена и за њих се примењује посебан вид озелењавања, дрвореди усклађени са садржајем попречних профила улица, помично зеленило-жардињере које су довољне величине за оптималан развој нижег дрвећа или шибља формираног као високо стаблашице, вертикално озелењавање (разне врсте декоративних пузавица) неугледних забата, зиданих ограда, озелењавање подзида, мањих скверова - тргова и сл.

За улице ужег профила, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак формирати једнострану дрворед. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Дрвореди треба да су једнообразни, а разликоваће се у свакој улици по боји, величини и облику крошње и тако ће чинити препознатљиве амбијенте. Јавни пешачки пролази, ако им то ширина дозвољава могу бити покривени крошњама нижих дрворедних стабала.

Уз постојећи државни пут ПА-100 и уз његову нову трасу, односно уз постојећу и планирану железничку пругу, планиране су зелене површине са дрворедима, односно мањим групацијама дрвећа и шибља, пејзажно распоређених, чинећи тако зелени заштитни појас.

Простор око главне зграде железничке станице и пруге, прилази и улази треба да су обрађени најдекоративнијим начином озелењавања. Висока декоративна вегетација са својим обликованим формама (кугласте, пирамидалне и сл.) биће заступљена према државном путу ПА-100. У близини објеката железничке станице као пратећи елемент уређења биће заступљене озелењене и цветне жардињере.

Планско подизање зелених појасева уз постојеће и планиране државне саобраћајнице I и II реда у обухвату Плана, треба да се одвија у складу са предеоним карактеристикама подручја. Није дозвољено стварање шумљеног коридора уз сам појас саобраћајнице који би привлачио животињске врсте и довео до повећања морталитета њихових популација.

У оквиру комплекса школских и предшколских установа, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају мин. 40% површине комплекса.

Зелени заштитни појас ободом комплекса треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањено буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су декоративно

обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. Постојеће школске комплексе уредити на основу елемената предложеног решења, у складу са просторним могућностима.

Простори спортско рекреативних комплекса уз планиране рекреативне садржаје треба да садрже око 40% простора под високом вегетацијом. Основна намена ових површина у зони становања је да се на њиховој територији створи оптимална средина за активан одмор становника стамбених блокова ради бављења активном рекреацијом и спортом. Овде треба да буду створени услови за одржавање тренинга, за слободан активан одмор везан за спорт, спортске игре или забаву. Основне спортске површине и објекте треба лоцирати компактно, а озелењавање предвидети у геометријском стилу, у циљу међусобног раздвајања поменутих површина. Обавезно је формирање заштитног појаса ободом комплекса, ради стварања бољих услова за одвијање спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и заштите од ветра.

Гробље као површина специфичне намене треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса потребно је формирати појас заштитног зеленила од група дрвећа и шибља. За ту сврху користити вегетацију са дубоким кореновим системом који везује терен и спречава његову ерозију. Уређење зелених и слободних површина унутар постојећег гробља биће усклађено према постојећим гробним пољима и гробним местима. Неравнине на терену могу бити савладане терасама или травним шарпама са природним степеништем.

Постојеће Чератско гробље са планираним проширењем треба да је одвојено од околних садржаја зеленим заштитним појасом формираним од бар два реда спратне вегетације. Посебним пројектом озелењавања биће решене слободне површине унутар комплекса постојећег гробља и његовог проширења.

Комплекси православног, католичког и војног гробља на Магарчевом брегу који су лоцирани у источном делу грађевинског рејона задржавају се без проширења. Партерно и хортикултурно уређење унутар комплекса гробља треба да буде спроведено на основу снимљеног стања и посебног пројекта уређења.

Комплекси гробља треба да су одвојени од зона постојећег и планираног становања великим површинама заштитног зеленила.

Непосредно уз комплекс гробља планира се јавна зелена површина. Због конфигурације и нестабилности терена овај простор је неопходно озеленити у виду зеленог заштитног појаса.

Зеленило у оквиру других намена

Уређење слободних зелених површина Карловачких цркава, треба ускладити са елементима заштите и брижљиво укомпоновати вегетацију, одговарајуће партерно решење и потребан парковски мобилијар. Прилази и улази треба да су наглашени декоративном вегетацијом и са аутентичним детаљима партера, при садњи високе вегетације треба водити рачуна да се не заклони, већ да се истакне објекат цркве.

Парковска целина Патријаршијског двора, својом вредном вегетацијом, представља једну од најзеленијих оаза у центру. Постојећу вегетацију потребно је задржати и заштитити уз неопходне мере неге. Уређење треба спровести по постојећем концепту уз провођење пешачких веза и веће активирање ове површине.

Најзначајнија парковска површина Сремских Карловаца је Дворска башта. Ова наслеђена вредна природна целина - арборетум, заштићена је као споменик природе са збирком аутохтоне листопадне и четинарске вегетације и одређеним бројем егзота.

Потребно је направити програм санације и рекултивације целокупне површине, те формирати дендро врт. Овако уређена површина за Сремске Карловце обезбедиће ранији, достигнути углед, већу туристичку и научну понуду, а самим грађанима уређен парковски простор. Затечени објекти треба да се обнове и да су у функцији парка.

Зеленило кућа породичног становања

Уређење слободних површина око кућа породичног становања треба да се заснива на формирању кућног врта и дела површине под воћњаком и повртњаком. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсну листопадну и четинарску вегетацију, цвеће и пузавице. Ограде између суседних парцела и према улици треба да су обрасле цветајућим и зимзеленим шибљем.

На парцелама у намени породичног становања, на терену под нагибом, препоручује се пејзажна обрада кућних вртова. Да би пејзаж кућног врта био што живописнији треба уз саму ограду и терасу садити цветајуће декоративне пузавице. Поред кућног врта, потребних стаза и платоа за одмор, треба формирати и травњак. На деловима простора на којима се издвајају косине терена и терасе, потребно је предвидети подзиде, степенице и видиковце.

При озелењавању користити вегетацију која је претежно аутохтона, са кореновим системом који добро везује земљу и спречава њен одрон и спирање (липа, граб, брест, храст, јавор, багрем, бор, јела, јуниперус, дафина, руј, тамарикс, дрен, глог и сл).

Заштитно зеленило

Парцеле које се у потпуности налазе на тлу непогодном за изградњу (Ћушилово, Дока, Черат, Ешиковац), уређују се озелењавањем, у функцији заштите тла од клизања. Терен је потребно учврстити и обезбедити посебном техником озелењавања и одговарајућом вегетацијом. На овим теренима се не препоручује изградња објеката, али је могућа градња дечијих и спортских игралишта, парковских и уређених зелених површина. Ови простори се, такође, могу користити као пољопривредно земљиште и баште.

Најстрмији потези и шкарпе обрадиће се вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије. На овом простору три четвртине површине треба да је под вегетацијом, а висока вегетација биће заступљена на око 50% површина.

На делу простора могу се организовати виногради са најквалитетнијим сортама винове лозе. Вегетацијом треба нагласити улазе и прилазе угоститељско - туристичким садржајима (пузавице, дивља лоза и сл.).

Формиране видиковце и природна узвишења треба употпунити туристичким садржајима и елементима партерне архитектуре. При озелењавању на правцима визура користити сасвим ниску вегетацију, те их повезати са плантажама воћа, винограда и вегетацијом околних шума.

Зеленило уз Дунав - зона туристичко спортско рекреативних садржаја

На простору уз Дунав налазе се заједнице низијских шума, иако очуване на релативно малим површинама, од посебног су значаја као чинилац одржавања еколошке равнотеже и оплемењивања пејзажа на овом подручју.

Посебну пажњу треба посветити постојећим вишегодишњим стаблима врба и топола која се налазе на овом локалитету. Функционалност ових стабала максимално

долази до изражаја у летњим спарним месецима, док у зимском периоду својим крошњама смањују ударе ветра и разношење песка са приобалног подручја.

Уређење овог предела подразумева уношење високе и полувисоке вегетације, коју чине врсте раноцветајућег шибља у групама или живицама, солитерна стабла, групе грмља и дрвећа. Потребне су хортикултурне интервенције на површинама поред саобраћајница (железнице) и реке, обавезна је заштита карактеристичних делова пејзажа, као и уређење рекреативних зона и шумских појасева у циљу заштите од ветра, ерозије и клизишта.

Очувати појас приобалне вегетације (врбака и мочварне вегетације) на што већој дужини обале водотока/канала.

Процент високе зеленила на просторима за спорт и рекреацију унутар плавног подручја еколошког коридора Дунава је најмање 50%, а на другим површинама најмање 40%.

Забрањено је сађење инвазивних врста у простору еколошког коридора, а током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста.

Обезбедити континуирани зелени коридор ширине минимум 20% унутар плавног подручја Дунава. Континуитет коридора травне и шумске вегетације обезбедити формирањем дрвореда и уређених зелених површина са жбунастим врстама уз отворене или изграђене делове простора (манифестациони простори, купалишта, спортски терени) као и унапређењем стања вегетације насипа.

На деоницама где се грађевинско земљиште пружа у већој дужини од 500 m, поред предвиђеног континуалног зеленог појаса од минимално 20 m ширине, планским документима обезбедити и блокове заштитног зеленила на сваких 200-500 m дужине обале. Минимална површина ових блокова заштитног зеленила је 0,1 ha, а минимална ширина блока је 20 m.

Приобално земљиште канала/водотока треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 4 m, а оптимално 8 m код локалних коридора, (у случају ужег појаса приобалног земљишта од наведених вредности, обезбедити травни појас до границе водног земљишта). Забрањено је узорпирати приобално земљиште коридора преоравањем, израдњом објеката и сл.

Уз обалу Дунава чији је део планиран за спортско рекреативне активности, могу бити смештени објекти везани за активности на води (привез за чамце или монтажно - демонтажни молови) на тај начин да се не прекида континуитет коридора, а у појасу вишеспратног зеленила планирати објекте који не захтевају вештачку подлогу и осветљење (трим стазе, дечија игралишта, уређене зелене површине).

У зонама водопривредних објеката применити техничка решења којима се обезбеђује континуитет травне вегетације приобалног појаса и проходност терена за слабо покретљиве ситне животиње.

Обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста плавног подручја (тополе, врбе, панонски јасен, брест, храст лужњак, итд) који је неопходно обогатити жбунастим врстама плавног подручја.

Зона туристичко-спортских садржаја треба да садржи високу и декоративну вегетацију укомпоновану у постојеће и планиране садржаје. У зони садржаја спорта и рекреације линијским зеленилом треба раздвојити поједине делове простора. Предлаже се уређење са трим-стазама, отвореним теренима и издвојеним просторима за игру деце са потребним елементима (реквизитима).

Избор врста треба да је прилагођен овом подручју, с тим да масу зеленила чини аутохтони биљни асортиман. Поред основних биљних врста, могу да се унесу и неке драгоцене декоративне врсте другог дрвећа и шибља, а које су већ прилагођене овом поднебљу.

Рибарско викенд-насеље са својом вегетацијом треба да чини директан спој овог подручја са Ковиљско-Петроварадинским ритом и због тога посебну пажњу треба посветити избору вегетације.

Зеленило у оквиру пословања

Простори пословања у зависности од садржаја имаће и различите начине уређења и озелењавања простора. Хортикултурном обрадом планираних радних активности треба постићи, осим декоративне и санитарне улоге и улогу просторног одвајања. Поменуте намене треба раздвојити заштитним појасевима које сачињава ниже дрвеће или цветајуће шибље у низу. Око управних зграда, улаза и прилаза тим објектима биће заступљена декоративна вегетација, озелењене жардињере и цветни стубови.

Комплекси величине до 1 ха треба да имају минимално 20% зелених површина, величине 1-5 ха 25%, а већи преко 5 ха 30-50% зелених површина.

Станица за снабдевање горивом у склопу уређења обавезно треба да има заступљен зелени заштитни појас према околним наменама. Декоративна вегетација треба да нагласи објекат или угоститељске садржаје. На простору где су планирани резервоари за гориво изоставља се садња високе и ниске вегетације, те се планира формирање декоративног травњака.

Општи услови озелењавања

Услови за формирање уличног зеленила су:

- ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара је минимално 1,5 m,
- растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4 – 7 m у зависности од избора врста,
- код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати сметњу за нормално кретање пешака и хендикепираних лица као и да се не сме смањити саобраћајна прегледност,
- растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте 5 - 15 m,
- при избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове),
- потребно је користити квалитетне дрворедне саднице старости најмање 8 година.

Дрвеће и шибље се може садити на минималној удаљености од одређених инсталација:

дрвеће	шибље
- водовода 1,5 m	
- канализације 1,5 m	
- гасовода 2,0 m	2,0 m
- ТТ мреже 1,0 m	
- електрокабла до 2,5 m	0,5 m

Код подизања нових дрвореда:

- садњу спровести према садржају попречног профила улице,
- садњу ускладити са оријентацијом улице,
- избор врста прилагодити висини зграда,

- сагледати могућност садње у једносмерним улицама,
- сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама,
- сагледати могућност формирања травних површина са дрворедима.

Код реконструкције *паркова* важе следећи услови:

- сачувати парк у постојећим границама;
- уклонити привремене објекте;
- изградња нових објеката није дозвољена;
- реконструисати парк у стилу у којем је подигнут.

За *спортске паркове* важе следећи урбанистички критеријуми уређења простора:

- отворени спортски терени заузимају максимално 25% од површине парцеле,
- максималан степен изграђености износи до 5% , а максимална спратност П за објекте пратећих техничких, санитарних и сервисних садржаја,
- није дозвољено фиксно наткривање спортских терена, у случају потребе за затварањем услед временских услова, могу се користити лаке, монтажне конструкције,
- минимално учешће уређених зелених површина износи 70%.

За *парк шуме* карактеристично је такво композиционо решење, које је подређено лако и погодном кретању посетилаца. Неопходно је предвидети систем пешачких стаза. Кружни пут треба да је димензионисан за већи број људи, основни путеви се допуњују системом другостепених парковских путева и стаза, слободних пејзажних облика.

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

- Зону масовне активности-шетња, бављење спортом и другим врстама активног одмора.
- Зона мирног одмора и шетње, овде је потребно обезбедити систем пешачких и бициклических стаза.
- Треба предвидети карактеристичан облик различитих парковских елемената: клупа, надстрешница, стаза и одморишта. Све треба да је обликовано у природном стилу, уз веома мале интервенције на уређивању појединих простора у декоративном смислу.

Зеленило *гробља* као површине специјалне намене треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса потребно је формирати појас заштитног зеленила (ширине од 10-15 m). Учешће зелених површина треба да буде 40% или $0,2 - 0,4 \text{ m}^2$ на 1000 становника за украсно и заштитно зеленило.

У појасу зеленила потребно је формирати места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу.

Скверове треба формирати у склопу пешачких зона, нових саобраћајних решења, уређивањем неуређених простора града, пренаменом грађевинског блока или грађевинске парцеле у склопу реконструкције делова града.

Код подизања нових *скверова* важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,

- стазе и платои могу да заузимају до 35 % површине сквера,
- објекти могу да заузму до 5% површине сквера,
- планирати дечја игралишта сагласно типу сквера,
- планирати учешће цветних површина од 2 до 4%,
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера.

15. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине на подручју насеља Сремски Карловци обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградација животне средине – воде, ваздуха, земљишта, као и заштита и унапређење свих облика природних вредности.

Заштита животне средине и побољшање квалитета живљења, спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11-УС), и другим подзаконским актима из ове области.

Потребно је утврдити обавезу инвеститора да се пре подношења захтева за издавање одобрења за изградњу објеката који подлежу процени утицаја на животну средину обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09).

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, бр. 23/94). Неопходно је предузимање следећих мера:

- успоставити мониторинг земљишта и пратити резултате;
- у рубним зонама грађевинског подручја које су под баштама, воћњацима и виноградима, неопходно је вршити контролисану примену агротехничких и хемијских мера заштите биља да би се тло заштитило од потенцијалног загађења;
- обезбедити услове за санацију и рекултивацију напуштених локација депонија комуналног отпада, неуређених одлагалишта отпада и сточног гробља, као и осталих деградираних простора;
- спроводити рационалну изградњу планиране канализационе мреже и отпадне воде одводити на планирани пречистач отпадних вода на локалитету непосредно уз Дунав;
- на местима угроженим ерозијом и бујицама забранити скидање биљног покроба;
- одржавати и надвисити постојећи насип (одбрана од поплава);
- одржавати систем за одводњавање и наводњавање (чишћење канала од муља и растиња);
- у току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта,

- предвидети превентивне и оперативне мере заштите, реаговања и поступке санације за случај хаваријског изливања опасних материја у околину;
- за одржавање саобраћајница насеља Сремски Карловци, у зимском периоду, примењивати биоразградиве материјале;
- плански развијати комуналне површине;
- формирати заштитно зеленило на теренима непогодним за градњу и на стрмим теренима; планирана вегетација треба да заштити земљиште од спирања и ерозије и да добро веже земљу (липа, граб, брест, храст, јавор, багрем, јела и др.).

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10, 63/13), Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух („Службени гласник РС“, бр. 71/10, 6/11-исправка) и др. подзаконским актима.

Заштита ваздуха успоставиће се применом следећих мера:

- ограничити емисије загађујућих материја из саобраћаја, привредних објеката и домаћинства до дозвољених граница загађивања;
- спроводити ефикасну контролу емисија, успостављањем катастра аерозагађења и систематским испитивањем утицаја загађеног ваздуха на здравље становништва;
- спроводити техничко-технолошке мере за спречавање и смањење емисије које обухватају: измену технологије, измену коришћене енергије, као и побољшање састава и квалитета горива;
- реконструкција, односно измештање погона који представљају извор загађења;
- афирмисати бициклички саобраћај;
- користити обновљиве изворе енергије (пре свега соларну и геотермалну енергију) за загревање домаћинства и припрему топле потрошне воде;
- правилном оријентацијом улица и зграда омогућити природну аерацију простора;
- санирати све неуређене депоније отпадака;
- плански озелењавати јавне површине са изградњом нових паркова, спортско-рекреативних површина, дечијих игралишта;
- формирати заштитне зоне високог зеленила око објеката загађивача, уз канале, саобраћајнице, у оквиру пољопривредног земљишта, фарми, комуналних и површина на којима се депонују отпаци;

Заштита, унапређење и управљање водама

Приликом израде плана и изградње објеката морају се предвидети адекватна техничка решења, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде.

Приликом израде Плана морају се испоштовати следећи услови:

- Израда планске, односно техничке документације мора бити у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине Сремски Карловци.

- У реке, отворене канале и водотоке, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о

класификацији вода („Службени гласник СРС“, број 5/68) омогућавају одржавање II класе вода у реципијенту и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12) задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14), односно Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник СРС“, број 31/82).

- Атмосферске воде (расхладне и сл.), чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

- Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одвести на централни УПОВ (Уређај за пречишћавање отпадних вода). Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12).

- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.) пре улива у градску (јавну) канализациону мрежу предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

- Капацитет УПОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом.

- У потоке и отворене канале, на подручју обухваћеног планом, могу се упуштати атмосферске и друге пречишћене воде уз услов да се претходно изврши анализа да ли и под којим условима постојећи потоци и канали могу да приме додатну количину атмосферских вода, а да не дође до изливања из канала по околном терену.

- Ради заштите од великих вода и леда, техничком документацијом предвидети усаглашавање планираних објеката са постојећим системом одбране од поплава и леда, као и техничке мере за функционисање система одбране.

- Предвидети постављање уређаја за преузимање отпадних минералних уља, уљних смеша, отпадних вода и других отпадних материја са пловних објеката.

- На насипима и другим водним објектима забрањено је копати и одлагати материјал, прелазити и возити моторно возило, осим на местима на којима је то дозвољено и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност водних објеката.

- На водном земљишту забрањено је градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, забрањено је одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал, складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода.

Власник, односно корисник водног земљишта или водног објекта дужан је да:

- дозволи постављање и рад мерних инструмената, неопходних за истраживање, ископавања или бушења, експериментална пумпања, узимање узорка и друге послове везане за истраживање вода за потребе снабдевања водом или других истраживачких делатности, под условима и на начин прописан законом, као и за потребе мониторинга вода,

- учествује по упутству јавног водопривредног предузећа, у извођењу мањих радова на одржавању корита за велику воду, осим корита за малу воду, ради спречавања ерозије, одроњавања обала или смањења пропусне моћи корита за воду, уклони сам или учествује, по упутству јавног водопривредног предузећа, у уклањању из корита водотока или са свог земљишта предмете који могу нарушити водни режим,
- учествује у одржавању заштитних водних објеката, учествује у спровођењу одбране од поплава.

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поштовање граничних вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима;
- примену мера звучне заштите које се обезбеђују кроз планирање наменске употребе простора;
- планирањем саобраћаја;
- подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера на најугроженијим локацијама насеља (око саобраћајница, пруге и сл.);
- укључивањем мера заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката (звучна изолација и сл.).

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је :

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада;
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења;

- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања најјонизујућим зрачењима;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења;
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин;

- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Заштита од акцидентата

За све објекте и постројења који могу бити узрок удеса потребно је урадити процену ризика и сачинити планове заштите. Процењом ризика треба да се идентификује и квантификује подручје где потенцијално може доћи до настанка удеса, што је значајан предуслов за адекватно планирање превенције, припреме, реаговања на удес и санације последица (управљање ризиком).

Заштита од отпадних и опасних материја

У циљу правилног управљања отпадом неопходно је поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, бр. 98/10), Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС“, бр. 56/10) и др. подзаконским актима.

У погледу побољшања хигијенских услова, на основу броја становника, запремине сабирних посуда и пражњења посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- санација и рекултивација постојећих дивљих депонија;
- контрола и превенција непланског депоновања отпада;
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања;
- смањење количине отпада на извору;
- одлагање животињских лешева и ветеринарских конфиската треба да буде у складу са Законом о ветеринарству, који подразумева нешкодљиво уклањање лешева животиња и других отпадака животињског порекла до објекта за сабирање, прераду или уништавање отпада животињског порекла на начин који не представља ризик по друге животиње, људе или животну средину; поступање са животињским отпадом подразумева сакупљање, разврставање према степену ризика (категирије), складиштење и третман отпада. Лица која се баве делатностима које стварају споредне производе животињског порекла дужна су да обезбеде њихов пренос до најближег објекта за сакупљање отпадака или до објекта у коме се они прерађују или уништавају на нешкодљив начин;
- руковање опасним отпадом треба да се врши у складу са Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10).

16. ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

16.1. Услови и мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских

падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Сремски Карловци могу бити угрожени од елементарних непогода:

- земљотреса од 8° MCS;
- олујних ветрова до 100 km/час;
- ерозије на стрмим деловима и уз поточне долине;
- пожаром у деловима насеља или на парцелама због држања запаљивих пољопривредних усева у летњим месецима, великог процента изграђености (преко 30%) и због коришћених материјала помоћних објеката;
- поплавама због високог водостаја Дунава и високих подземних вода, и због изливања нерегулисаних потока у атару;
- клизиштима и нестабилним теренима који се могу покренути у случају земљотреса, атмосферских вода, или због неконтролисане (непрописне) изградње.

Мере заштите од земљотреса

Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Мере заштите од пожара подразумевају:

- одговарајућу противпожарну хидрантску мрежу, односно капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара;
- погодни распоред појединачних објеката, односно одговарајућу удаљеност између зона предвиђених за становање, јавне намене и специјалне намене;
- приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката;
- безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара;
- могућност евакуације и спасавања људи а све у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 30/91).

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Мере заштите од поплава и високих подземних вода

Одбрана од поплава од Дунава је решена изградњом насипа и регулацијом потока.

Високе подземне воде захтевају добру изолацију и изградњу без подрума где су високе подземне воде.

Мере заштите од снежних падавина

У зимским месецима због леда и сметова може да дође до прекида саобраћаја, што се може решавати благовременим чишћењем путева, снега, изградњом снегобрана и др.

Мере заштите од клизишта

На нестабилним теренима се не препоручује нова изградња или се прописују посебни услови за нову изградњу, адаптације и доградње.

Нестабилни терени су и на делу уз Дунав где су угрожени високим водама Дунава и подземним водама, што се исто односи на простор планиран за рекреацију, преко пруге уз Дунав, тј. између Дунава и железничке пруге.

Санирати сва клизишта геомеханичким захватима тако да се спречи угрожавање градитељског наслеђа.

Пре израде пројектне документације за адаптацију и реконструкцију старих објеката обавезно обезбедити испитивање дубине и начина фундирања, квалитета и носивости опеке, малтера и других елемената који утичу на очување статичке стабилности објеката.

16.2. Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

16.3. Заштита од ратних разарања

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист СРЈ“, број 38/95), за потребе израде плана прибављени су услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру од 5. октобра 2011. године.

Сви елементи који имају карактер поверљивих података обрађени су у посебном Анексу који је саставни део плана.

У Анексу су утврђени услови за прилагођавање плана потребама одбране земље.

Анекс не може бити доступан јавности.

На подручју општине Сремски Карловци, налазе се два комплекса специјалне намене. Око комплекса уз Заношки поток, који се налази у ванграђевинском подручју, утврђује се зона забране изградње. Комплекс уз постојећи државни пут ПА-100, који се налази у грађевинском подручју, може променити намену уз сагласност Министарства одбране.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

17. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилази објектима као и пројектовање објеката (објекти високоградње јавне и пословне намене, стамбене и стамбено-пословне зграде са десет и више станова) као и посебних уређаја у њима мора бити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

Правилником о техничким стандардима приступачности прописују се ближе техничке мере, стандарди и услови којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Концепт приступачности се мора базирати на принципу "дизајн за све" који представља основу стварања окружења за све, односно приступачност окружењу, услугама, производима најширем могућем кругу корисника.

Приступачност треба да обезбеди услове са савладавање висинских разлика (између две пешачке површине и на прилазу до објекта), оптимално дефинисање тротоара и бициклистичких стаза, места пешачких прелаза и паркинга, стајалишта јавног превоза и јавних телефонских говорница и сл.

Поред претходно наведеног Правилника треба узети у обзир и СРПС У.А9.201-206 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

18. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планом

предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

1. У зонама породичног становања и туристичко-угоститељских садржаја снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).
2. У зонама вишепородичног становања, пословања, општеградским центрима, јавним службама и комуналним комплексима, као и за комплекс пумпне станице прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

19. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

На основу утврђеног стања терена, на истраживаном подручју Сремских Карловаца важну улогу у развоју нестабилних падина имају неотектонски покрети, физичке особине леса и лесу сличних наслага, морфолошке карактеристике терена, ерозијска активност токова и утицај антропогених фактора. И поред повољне чврстине леса и лесу сличних наслага, ипак се у њему доста често јављају клизишта.

Нестабилности у лесу могу се јавити и код тањих наслага леса, које леже на песковито-шљунковитим седиментима горњег плиоцена. Разлог томе је што је моћност песковито-шљунковитих слојева мала и што леже на глинама, те је на тај начин такође смањена дренажа лесних наслага.

Теренском проспекцијом на подручју Сремских Карловаца појаве нестабилности регистроване су на темељу следећих карактеристичних форми:

- карактеристични облик деформације површине терена (клизни цирк, пукотине клизања, денивелације или издизање тла);
- карактеристично коленасто савијање стабала и њихово померање;
- деформације на зградама и путевима;
- карактеристично искривљење сојеница (изохипса) у супротном смеру.

Категоризација терена према погодности за изградњу¹⁶

Оцена погодности терена за изградњу заснива се на међусобном утицају следећих природних карактеристика терена: инжењерско геолошких процеса и појава (нестабилне падине, ерозија), структурно тектонских односа (положај слојева, раседи),

¹⁶ Подаци на основу елабората Индустропројект Загреб: Инжењерско-геолошка истраживања ширег подручја Сремских Карловаца, Загреб, 1982, коришћених за потребе Генералног плана.

физичко-механичких карактеристика тла и стена, хидрогеолошких карактеристика (ниво подземне воде), хидролошких односа, нагиба терена.

На подручју Сремских Карловаца издвојене су следеће категорије тла по подобности за изградњу:

1. оптимално повољан терен,
2. повољан терен,
3. условно повољан терен,
4. неповољан терен,
- 1а. неповољан терен због повремених плављења.

Оптимално повољан терен обухвата подручја која су најпогоднија за изградњу. У геоморфолошком погледу то су платои, терени са врло благим нагибом и шире речне долине. Анализом аероснимака и теренском перспекцијом нису примећени знаци нестабилности тла, што значи да се ради о стабилном терену добрих физичко-механичких карактеристика. То је подручје платоа југозападно од Ровина, и било које се протеже централним делом истражног простора.

Друго веће подручје оптимално повољног терена изграђено је од песка, шљунка и глина, код којих носивост није велика, али је сасвим довољна за изградњу различитих објеката на њима. Највећим делом овај део терена је данас изграђен, а то је подручје самог места Сремски Карловци ближе железничкој прузи Нови Сад-Београд.

На свим наведеним подручјима унутар описане категорије могућа је градња без претходних санационих радова.

Повољан терен обухвата делове терена са нешто већим нагибом (18-15°) него код прве категорије, а који према процени немају најповољнија физичко-механичка својства тла. Терен је изграђен од леса и лесу сличних наслага. Према подацима досадашњих геомеханичких бушења ниво подземне воде је релативно низак, што је повољно у хидрогеолошком погледу. У структурно-тектонском погледу постоје мање неповољности услед тектонских линија дуж којих може доћи до мањих нестабилних падина. Унутар ширег истражног подручја Сремских Карловаца највећи део површине припада категорији повољног терена. То је простор јужно и југозападно од самог места Сремских Карловаца. Иако на том делу терена нису регистровани инжењерско геолошки процеси и појаве, ипак је пре градње објекта потребно извршити одређене истражне радове.

Условно повољан терен по погодности за изградњу обухвата неколико међусобно различитих подручја, чије разлике су дефинисане на основу стабилности и нагиба терена. То су подручја на којима су регистроване лабилне падине и стара клизишта и падине на којима су интензивна јаружања и спирања. У оквиру истраживаног простора Сремских Карловаца, подручја сврстана у ову категорију су подручја Ровина и терен на крајњем југоисточном делу Сремских Карловаца. То су подручја великих старих клизишта који имају неповољне одлике не само у инжењерско геолошком него и у структурно тектонском и хидрогеолошком погледу. И поред тога што је на овим локалитетима дошло до природног смиревања, ипак су то потенцијална места, где би могло доћи до поновног покретања ако би се пореметила природна равнотежа. Због тога је потребно извршити детаљна инжењерско геолошка и геомеханичка истраживања на основу којих би се одредио обим и врста санације.

У групи условно повољних терена за изградњу су и они делови терена који би по својој стабилности одговарали категорији повољних терена, али су због већег нагиба (15-25°) сврстани у ову категорију. На подручју Сремских Карловаца то је стрми део источне падине Ешиковачког потока и стрми део падине западно од Матошеве улице. Градња објеката на оваквим подручјима није искључена, али је због већег нагиба отежана. Осим тога, уколико би се пришло градњи морало би се водити

рачуна о вегетацијском покрову који би у највећој мери требало задржати и на тај начин спречити појачану ерозију.

Неповољан терен обухвата подручја на којима се не препоручује градња. То су површине захваћене активним клизањем и јаким ерозионим процесима. На подручју Сремских Карловаца овом категоријом обухваћено је шире подручје активног клизишта на Петроварадинској улици и делови подручја Ћушилова и Ешиковца на југоистоку грађевинског подручја. На основу литолошке грађе претпоставља се да је клизна плоча овог активног клизишта релативно дубоко, те санација захтева детаљне истражне радове.

Неповољан терен због повремениог плављења издвојен је у посебну категорију терена која по својим инжењерско геолошким, физичко-механичким и хидрогеолошким карактеристикама, хидролошким и структурно-тектонским односима одговарају оптимално повољном терену, али су због плављења и задржавања воде на површини сврстани у категорију неповољних терена. Неповољност за градњу постоји све док се не изврши заштита од плављења и док се не исуше замочварени делови.

На основу података из елабората о извршеним инжењерскогеолошким и хидрогеолошким истраживањима¹⁷, на делу испитиваног терена регистровани су:

- нанос умиреног клизишта,
- нанос активног-примишеног клизишта,
- нанос активног клизишта.

Нанос умиреног клизишта

Пошто се ови терени налазе у условима граничне равнотеже стенских маса, извођење грађевинских радова не сме да доведе до нарушавања успостављене равнотеже.

Свака неконтролисана грађевинска активност у терену може да буде узрок активирања умиреног процеса клизања. Да би се спречило активирање процеса клизања, потребно је пре извођења грађевинских радова, посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње, а касније и експлоатације објеката. Ови терени су условно погодни за изградњу објеката.

Нанос активног-примишеног клизишта

Ова клизишта су у ствари активна клизишта која су по динамици тренутно умирена, тј. налазе се у примиреном стању. Кретање материјала се одвија нешто спорије, у односу на нанос активних клизишта, а огледа се у малим (mm-cm) померањима тла.

На оваквим теренима не може се препоручити извођење објеката. Из тих разлога, пре било каквог коришћења терена у урбанистичке сврхе, потребно је извести детаљна истраживања терена у циљу утврђивања санације истог, као и у циљу утврђивања начина изградње и услова експлоатације објеката.

Нанос активног клизишта

¹⁷ Подаци на основу "Елабората о геомеханичком испитивању тла на локацији насеља Ровине у Сремским Карловцима – Институт за грађевинарство при Грађевинском факултету у Београду, Лабораторија за механику тла, Београд, 1993.год.; „Елабората о извршеним инжењерско-геолошким и хидролошким истраживањима терена за потребе просторног планирања Ћушилова I и Ћушилова II у Сремским Карловцима“ – ДП „Геозавод“, Завод за хидрогеологију и инжењерску геологију”, Београд, 2005.год.); „Инжењерско-геолошке карте са катастром клизишта и нестабилних падавина на делу територије Новог Сада јужно од Дунава – I фаза“ – Институт за путеве а.д. Београд – 2002. год.

Обзиром да се стенска маса ових терена налази у сталном покрету, извођење било каквих радова у овој средини је отежано и ризично, па се тешко може предвидети сигуран начин извођења радова и „понашање“ стенских маса при извођењу истих. На овом терену се не препоручује градња.

На истражном простору Сремских Карловаца регистровано је активно клизиште на терену Петроварадинске улице. Ово клизиште се активирало на рубном делу старог клизишта Ровине, тако да постоји опасност од његовог даљег ширења. Неопходна су детаљна инжењерскогеолошка и геомеханичка истраживања, као и санација овог дела терена ради заштите од ширења клизишта.

Из тих разлога, пре било каквог коришћења терена у урбанистичке сврхе, потребно је извести детаљна истраживања терена у циљу утврђивања санације истог, као и у циљу утврђивања начина изградње и услова експлоатације објеката.

20. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијске дозволе и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Просторног плана општине АЗ
2. Подела подручја на просторне целине Р 1 : 10 000
3. План намене површина са границом плана..... Р 1 : 5 000
4. План регулације површина јавне намене са планом саобраћаја и нивелације Р 1 : 2 500
5. План водне инфраструктуре Р 1 : 2 500
6. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 2 500
- Спровођење плана
- 7.1. Спровођење плана Р 1 : 5 000
- 7.2. Спровођење плана са посебним правилима у односу на инжењерско-геолошке услове..... Р 1 : 5 000
8. Заштита животне средине и природних добара Р 1 : 10 000
9. Заштита културних добара..... Р 1 : 5 000
10. Инжењерско-геолошка карта катастра клизишта и нестабилних терена... Р 1 : 20 000
11. Категорије терена према погодностима за изградњу..... Р 1 : 20 000
12. Карактеристични профили..... Р 1 : 100, 1 : 200 и 1 : 300
Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама

План генералне регулације Сремских Карловаца садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Општине Сремски Карловци“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Општине Сремски Карловци.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Општине Сремски Карловци, Општинској управи-Одељењу за урбанизам и грађевинско земљиште, и у Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Општинској управи - Одељењу за урбанизам и грађевинско земљиште.

План генералне регулације Сремских Карловаца доступан је на увид јавности у згради Скупштини Општине Сремски Карловци, Трг Бранка Рдичевића 1, и путем интернета (www.sremski-karlovci.org.rs).

Ступањем на снагу овог плана престају да важе урбанистички планови из одељка „10.“ пододељак „10.5.“, и то: Генерални план Сремских Карловаца („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 14/02 и 12/03); Регулациони план комплекса Универзитета у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 5/97 и 12/03); Урбанистички пројекат комплекса „Капела мира“ у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 1/91 и 12/03); План детаљне регулације простора намењеног спорту и рекреацији између пруге и Дунава у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 9/06) и План детаљне регулације приобаља Калиште у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 15/09). План детаљне регулације саобраћајнице Сремски Карловци – Стражилово („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 3/11) престаје да важи у делу за који се овај план доноси.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе делови урбанистичких планова, и то: Регулациони план стамбене зоне „Ровине“ у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 3/97 и 12/03); План детаљне регулације Старог центра Сремских Карловаца („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08); План детаљне регулације простора за пословање дуж пута Суботица – Београд у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 3/07 и 8/10); План детаљне регулације простора намењеног пословном центру, пословању и породичном становању на Ћушилову у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 3/07); План детаљне регулације подручја Доке са комплексом Католичког гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08); План детаљне регулације „Черат“ у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08); План детаљне регулације Ешиковца у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08); План детаљне регулације становања са комплексом Чератског гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08); План детаљне регулације Магарчев брег са комплексом гробља у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 5/08); План детаљне регулације саобраћајнице од окретнице на Дудари до Стражиловског пута у Сремским Карловцима („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 9/06).

Остаје на снази и примењиваће се и даље План детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд-Нови Сад-Суботица-граница Мађарске деоница: Стара Пазова-Нови Сад на подручју општине Сремски Карловци („Службени лист Општине Сремски Карловци“, број 17/14).

До доношења планова детаљне регулације забрањује се изградња нових објеката на обухваћеном простору осим за уређење и реализацију инфраструктурних система на постојећим јавним површинама у складу са правилима утврђеним у одељку „10.“ пододељак „10.4.“.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Општине Сремски Карловци“.

Образложење

Законом о планирању и изградњи прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Општине Сремски Карловци утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина општине Сремски Карловци.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13–УС, 132/14 и 145/14) и члану 40. став 1. тачка 6. Статута Општине Сремски Карловци („Службени лист Општине Сремски Карловци“, бр. 12/2008 и 17/2012).

Закон о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 132/14), у члану 130. став 2, између осталог, прописује да се урбанистички планови за које је донета одлука о изради могу окончати по одредбама закона по којима су започети.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације Сремских Карловаца („Службени лист општине Сремски Карловци“, број 15/09).

Комисија за планове Општине Сремски Карловци извршила је стручну контролу на седницама одржаним 17. октобра 2013. године, 20. новембра 2013. године, 25. новембра 2013. године, 12. фебруара 2014. године и 13. марта 2014. године.

Плански основ за израду плана је Просторни план општине Сремски Карловци („Службени лист општине Сремски Карловци“, број 15/14) у коме су утврђени услови и смернице за просторни развој и уређење насеља које је уједно и једино насеље на територији општине са статусом општинског центра.

Просторним планом општине је утврђена обавеза даље разраде овог планског документа израдом урбанистичког плана за грађевинско подручје Сремских Карловаца.

Сремски Карловци представљају насељено место за које се, као седишту јединице локалне самоуправе, обавезно доноси план генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи.

Основни разлог због кога се приступило изради плана је усклађивање просторног развоја насељеног места Сремски Карловци са законима и просторним плановима који су донети у међувремену: Закон о планирању и изградњи, Просторни план Републике Србије (“Службени гласник РС“, број 88/10), Регионални просторни план АП Војводине („Службени лист АПВ“, број 22/11), Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године („Службени лист АП Војводине“, број 16/04), Просторни план подручја посебне намене Специјалног резервата природе „Ковиљско-петроварадински рит“ („Службени лист АП Војводине“, број 3/12) и Просторни плана подручја посебне намене међународног пловног пута Е80-Дунав (Паневропски коридор VII), („Службени гласник РС“, број 14/15).

План садржи обухват плана и границу грађевинског подручја, поделу простора на посебне целине и зоне, претежну намену земљишта по целинама и зонама, регулационе и грађевинске линије, површине јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање зона за које није предвиђена израда плана детаљне регулације, коридоре и капацитете инфраструктуре, вертикалну регулацију, правила уређења и правила грађења по зонама и целинама, зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације или урбанистички пројекат и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина.

Посебне услове за израду плана доставили су Јавно предузеће „Војводинашуме“ Петроварадин; „Железнице Србије“ а.д. Београд; Агенција за управљање лукама, Београд; Дирекција за водне путеве, Београд; „Телеком“ Србија, Предузеће за

телекомуникације а.д.; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; Јавно предузеће „Електромрежа Србије“, Погон преноса „Нови Сад“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“, Нови Сад Електровојводина „Електродистрибуција Нови Сад“, Нови Сад; јавно предузеће „Национални парк Фрушка гора“, Сремска Каменица; Јавно предузеће „Путеви Србије“ Београд; Радио телевизија Војводине, Одељење КУЕМС, Нови Сад; Републички сеизмолошки завод, Београд; Туристичка организација Војводине, Нови Сад; Покрајински секретаријат за културу и јавно информисање; Покрајински секретаријат за науку и технолошки развој; Покрајински секретаријат за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине; Покрајински секретаријат за здравство, социјалну политику и демографију; Покрајински завод за заштиту споменика културе, Петроварадин; Републички завод за заштиту споменика културе, Београд; Министарство одбране, Управа за инфраструктуру.

Мишљење у поступку издавања водних услова доставило је Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“, Нови Сад.

САДРЖАЈ

1.	План генералне регулације Сремских Карловаца	1
----	--	---