

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број: 4

05. мај 2011. године
Сремски Карловци

Примерак: 40,00 дин.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС и 24/2011) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута Општине Сремски Карловци ("Службени лист Општине Сремски Карловци, број 12/2008), Скупштина општине Сремски Карловци на 19. седници од 05.05.2011. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗО ПРОСЈАНИЦЕ У СРЕМСКИМ КАРЛОВЦИМА

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ ПРОСЈАНИЦЕ У СРЕМСКИМ КАРЛОВЦИМА

Одлука о изради плана детаљне регулације радне зоне Просјанице у Сремским Карловцима донешена је на XII седници Скупштине општине Сремски Карловци и објављена у "Службеном листу Општине Сремски Карловци", број 15/09. На основу члана 48. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС и 24/2011), након објављивања одлуке приступило се изради концепта плана детаљне регулације радне зоне Просјанице (у даљем тексту: Концепт).

Границом плана детаљне регулације радне зоне Просјанице у Сремским Карловцима, обухваћено је подручје које се налази ван грађевинског подручја Сремских Карловаца и то око 2,5 km низводно од насеља.

Овај просторни потес се налази уз саму обалу Дунава, значајне инфраструктурне коридоре (постојеће и планиране) и железничку станицу Карловачки виногради.

Подручје које је обухваћено планом има површину од 54,09 ha.

Просторни план општине Сремски Карловци

Просторним планом општине Сремски Карловци ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 8/2006), локалитет Просјанице се намењује

за радну зону, једноколосечну пругу, пругу за возове великих брзина (планирана у Просторном плану Републике Србије) и теретни пристан.

Просторним планом општине Сремски Карловци, утврђена је и обавеза израде урбанистичког плана одговарајуће регулационе разраде за радну зону Просјанице.

Просторну структуру привредних капацитета, како је утврђено у Просторном плану општине Сремски Карловци, чине неколико облика просторно-организационих јединица, па између осталог, и радне зоне изван грађевинског подручја насеља.

Радна зона Просјанице је планирана радна зона, на којој је могуће градити мање индустријске погоне, објекте за производњу грађевинске галантерије, објекте производног занатства, складишне просторе итд.

Закључено је да на формирање радне зоне на овом простору, утиче више фактора: железнички саобраћај (реконструкција постојеће пруге и доградња другог колосека, како би се омогућио саобраћај брзине до 160 km/h), насип који је неопходан ради одбране од високих вода Дунава, теретни пристан, постојећи пут и сл.

Осим планиране изградње мањих привредних објеката и складишта, планирана је изградња пристана као претоварно-складишног терминала чији капацитет треба да буде дефинисан израдом одговарајућег урбанистичког плана.

У Просторном плану општине Сремски Карловци, траса планиране пруге за велике брзине преузета је из Просторног плана Републике Србије ("Службени гласник РС", број 88/2010).

Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године

Подручје Сремских Карловаца је обухваћено Просторним планом подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године ("Службени лист Аутономне Покрајине Војводине", број 16/2004).

Намене на графичким приказима су усаглашене са Просторним планом општине Сремски Карловци:

- подручје Просјаница представља радну зону изван насеља на "Основној намени површина и размештају туристичких локалитета" са коридором за пруге за возове великих брзина;
- на "Плану инфраструктурних система", представљена је и једноколосечна пруга.

На карти "Природних ресурса, заштите животне средине и природних и културних добара", за простор Националног парка "Фрушка гора" који се ослања на радну зону утврђен је III степен заштите са мерама заштите и унапређивања животне средине. За шире подручје радних зона утврђују се мере санације, ревитализације и превентиве.

У контексту заштите природних ресурса и животне средине дате су и остале смернице за просторе на којима су лоцирани индустријски и енергетски објекти који у одређеној мери врше деградацију природних ресурса. Неопходно је применити предвиђене мере заштите животне средине у складу са законским прописима и вршити континуирану контролу квалитета ваздуха, отпадних вода и буке.

* * *

У међувремену, ЈП "Железнице Србије", Сектор за стратегију и развој из Београда, у оквиру планиране реконструкције и модернизације железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Инђија – Суботица – државна граница, приступило је изради техничке документације и планских докумената.

Саобраћајни институт ЦИП д.о.о. је израдио Идејни пројекат реконструкције и модернизације железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Инђија - Суботица – државна граница, и то за деоницу Стара Пазова – Нови Сад, која пролази и кроз подручје Општине Сремски Карловци.

Коначна траса пруге, која је утврђена након анализе неколико варијантних предлога, уграђена је у концепт планског решења радне зоне Просјанице.

У Концепту плана је утврђено грађевинско подручје које је обухваћено планом и урађена је анализа и оцена постојећег стања грађевинског подручја (намена површина, постојећи објекти и површине јавне намене, преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе, стање вегетације и стање саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре).

Оријентационо је утврђена намена површина и прелиминарно извршена подела на урбанистичке целине и зоне:

- зоне намењене пословним комплексима,
- комплекс специјалне намене;
- пословни комплекс са посебним условима;
- комплекс постојеће железничке станице;
- појас регулисане обале;
- заштитно зеленило;

- железничко земљиште;
- саобраћајнице и
- поток Ђубрик.

У Концепту плана су предложене површине јавне намене и трасе, коридори и капацитети инфраструктуре. Као зона за даљу разраду се предлаже пословни комплекс са посебним условима (део катастарске парцеле број 3485). За овај комплекс ће се условити даља разрада урбанистичким пројектом уз сагласност Министарства одбране.

2. ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Циљ израде плана

Циљ израде плана детаљне регулације радне зоне Просјанице је да се на основу урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма будућих корисника простора, Општине Сремски Карловци, јавних и комуналних предузећа и осталих институција, утврди урбанистичко решење које ће бити основ за издавање локацијске дозволе.

Планом детаљне регулације се дефинишу правила уређења и грађења за подручје које је иако атрактивно по положају, у највећем делу неизграђено и неуређено и стварају услови да се простор приведе планираној намени. Поред правила уређења и грађења по посебним целинама и зонама, планом се утврђује и регулација значајног инфраструктурног коридора (железничка пруга (Београд) – Стара Пазова – Инђија – Суботица – државна граница), који пролази кроз подручје Општине Сремски Карловци, положај новог теретног пристана, регулисање обале и заштите од високих вода Дунава итд.

Основни програмски елементи се утврђују на основу:

1. циљева просторног развоја и размештаја привредних делатности, као и услова за изградњу објеката привреде утврђених у Просторном плану Општине Сремски Карловци;
2. мишљења и услова Општине Сремски Карловци;
3. програма потенцијалних инвеститора на подручју Просјаница (Naftachem d.o.o., Нови Сад);
4. анализе и оцене постојећег стања природних и створених вредности;
5. анализе осталих планских докумената и техничке документације (Идејни пројекат реконструкције и модернизације железничке пруге ((Београд) – Стара Пазова – Инђија – Суботица – државна граница) као и услова надлежних институција и јавних комуналних предузећа.

1.2. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације радне зоне Просјанице (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације радне зоне Просјанице у Сремским Карловцима коју је донела Скупштина општине

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ Општине Сремски Карловци, 4/2011

Сремски Карловци на XII седници 10. децембра 2009. године ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 15/09).

Према Просторном плану општине Сремски Карловци ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 8/2006), утврђена је обавеза израде урбанистичког плана одговарајуће регулационе разраде за радну зону Просјанице.

2. ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Подручје које је обухваћено планом налази се у КО Сремски Карловци унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе планског подручја утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 7742, 3486 и 7907(река Дунав). Од ове тачке у правцу југоистока граница прати јужну границу парцеле број 7907 до тромеђе парцела бр. 3484, 3477/1 и 7907, затим скреће ка југу, прати источну и јужну границу парцела бр. 3484 и 3481 до тромеђе парцела бр. 3481, 7753 и 7752. Даље граница скреће ка југозападу, прати западну границу парцеле број 7752, њеним продуженим правцем пресеца пресеца број 7784(железничка пруга Суботица-Београд) и долази до јужне границе парцеле број 7784. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати јужну границу парцела бр. 7784 до парцеле број 7903(поток Ћубрик). Даље граница скреће у правцу југа, прати западну границу парцеле број 7903 до тромеђе парцела бр. 7903, 3493 и 7759, затим у правцу северозапада пресеца парцеле бр. 7903, 7531 и 3529 до пресека јужне планиране регулационе линије пута и западне границе парцеле број 3529. Од ове тачке граница прати јужну планирану регулациону линију пута до пресека са западном границом парцеле број 3574/3, затим скреће у правцу севера, пресеца парцеле бр. 3574/3, 7831, 7741 и 7742 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе планског подручја.

Површина планског подручја је 54,09 ha.

3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних целина

Грађевинско подручје које се планира за радну зону, оријентационо се може поделити на две урбанистичке целине које су раздвојене трасом планиране двоколосечне железничке пруге.

Највећа површина радне зоне намењује се првенствено за пословне комплексе планиране за развој секундарних и терцијарних делатности.

Намена секундарних и терцијарних делатности подразумева различите привредне садржаје из области трговине на велико и мало, угоститељства, грађевинарства, саобраћаја и веза, занатства и услужне делатности, прерађивачке индустрије која ће користити савремену технологију за своје технолошке процесе.

Изградња и функционисање привредних капацитета мора се одвијати уз строго поштовање мера заштите животне средине, природних и непокретних културних добара утврђених законом и планом детаљне регулације.

У оквиру пословних комплекса дозвољене су и остале привредне делатности – активности дефинисане у поглављу "Просторни развој и размештај привредних делатности" (Просторни план Општине Сремски Карловци).

У зони између постојеће трасе једноколосечне и планиране двоколосечне железничке пруге узводно од потока, планом се утврђује пословни комплекс за чију реализацију ће бити неопходна сагласност Министарства одбране и разрада урбанистичким пројектом.

За остале зоне које се намењују за пословне комплексе, планом се утврђују правила уређења, грађења, парцелације итд.

Пословни комплекси су углавном оријентисани на основну саобраћајну мрежу која је утврђена по ободу радне зоне. Саобраћајница уз обалу Дунава дели планиране пословне комплексе од појаса регулисане обале која се утврђује као површина јавне намене. У оквиру овог појаса планира се обалоутврда и слободни појас ширине 10,00 m за инспекциону стазу (зелена површина).

Планским решењем се дефинише оријентациони положај планираног пристана (~150,00 m низводно од постојећег).

Од потока Ћубрик узводно, на делу обале где се налази постојећи пристан, формира се комплекс специјалне намене са заштитном зоном од 50 m од постојећег пристана у оквиру које није дозвољена изградња објеката.

У оквиру регулације саобраћајница које представљају попречну везу залеђа са приобалним појасом, обезбеђују се еколошки коридори према реци.

Границом плана је обухваћен и комплекс постојеће железничке станице (железничко службено место – укрсница Карловачки виногради).

Уређење планиране радне зоне подразумева и насипање терена и издизања коте приземља објеката у циљу заштите од високих водостаја. Поједине зоне се намењују за заштитно зеленило.

3.2. Подела простора на целине са билансом површина

Подела на урбанистичке целине и зоне са билансом површина:

Намена површина	ha	%
Зоне намењене пословним комплексима	21,69	40,10
Комплекс специјалне намене	1,06	1,96
Пословни комплекс са посебним условима	2,94	5,44
Комплекс постојеће железничке станице	1,10	2,03
Појас регулисане обале	1,58	2,92
Инундациони појас реке Дунав	8,11	14,99
Заштитно зеленило	0,90	1,66
Железничко земљиште	8,95	16,55
Саобраћајнице	7,60	14,05
Поток Ђубрик	0,16	0,30
Укупно:	54,09	100

4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.1. План регулације

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у размери 1 : 2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 7743, 7754, 7755 и делови парцела бр. 3481, 3482, 3483, 3484, 3529, 3531, 3533, 3534, 3535, 3557, 3564/1, 3564/2, 3564/3, 3565, 3568/1, 3568/2, 3570, 3571/1, 3573, 3574/3, 3574/4, 7740, 7744, 7831, 7903;
- железничко земљиште: делови парцела бр. 3481, 3484, 3485, 3486, 7741, 7742, 7784, 7903;
- комплекс постојеће железничке станице: целе парцеле бр. 7732, 7733, 7734 и део парцеле број 7740;
- поток Ђубрик: део парцеле број 7903;
- инундациони појас реке Дунав: део парцеле број 3484;
- појас регулисане обале: део парцеле број 3484;
- комплекс специјалне намене: део парцеле број 3485.

У случају неусаглашености наведених бројева парцела и бројева парцела на наведеном графичком приказу, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. На осталом грађевинском земљишту грађевинске парцеле ће се формирати деобом постојећих парцела, под условима датим у овом плану.

4.2. План нивелације

Природне карактеристике терена утицале су на нивелационо решење. Грађевинско подручје обухваћено планом налази се између реке Дунав и железничке пруге, тј. на надморској висини од 75,00 m до 78,50 m (железничке пруга). Близина Дунава и ниво подземних вода одређују минималну нивелету која износи 79,30 m, што проузрокује знатно насипања и до 4,0 m. Планиране саобраћајнице су са минималним нагибима, испод 1%

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- денивелисано укрштање.

5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено овим планом детаљне регулације ограничено је:

- са југозапада постојећим некатегорисаним путем и
- са југа магистралном једноколосечном електрифицираном железничком пругом (Београд – Стара Пазова – Инђија – Суботица – граница Мађарске).

Постојећи пут представља саобраћајну везу предметног подручја са државним путем I реда М-22/1. Ова саобраћајница укршта се у истом нивоу са магистралном пругом Београд – Стара Пазова – Инђија – Суботица – граница Мађарске у km 60+869.

У северозападном делу обухваћеног простора налазе се асфалтиране саобраћајнице које се користе искључиво за функционисање постојећих предузећа који се налазе на овом подручју.

Магистралном једноколосечном електрефицираном пругом одвија се јавни путнички и железнички саобраћај. У km 62+208 ове пруге налази се железничко службено место – укрсница Карловачки Виногради (са свом припадајућом инфраструктуром).

На десној обали реке Дунав на km 1240+430 до 1240+510 налазе се претоварне дизалице које врше претовар робе са бродова на копно.

ЈП "Железнице Србије" планира да изврши модернизацију и реконструкцију железничке пруге (Београд – Стара Пазова – Инђија – Суботица – граница Мађарске) тако да се омогући одвијање саобраћаја брзинама до 160 km/h на целој дужини пруге. Саобраћајни институт ЦИП је 2009. године израдио Генерални пројекат ове пруге, а такво решење унето је у план детаљне регулације.

Траса планиране двоколосечне пруге на предметном подручју делимично се налази на објекту (вијадукту), а делимично на земљаном насипу.

Планирана саобраћајна (друмска) мрежа треба да опслужи целу радну зону и задовољи услове са аспекта приступачности, безбедности и функционалности. У оквиру попречних профила ових саобраћајница осим коловоза планирана је изградња тротоара (минимална ширина двосмерних тротоара је 1,6 m), бицикличке стазе и зеленило са дрворедима.

Код km 59+979 предлаже се укрштај планиране друмске саобраћајнице са трасом планиране двоколосечне пруге испод планираног железничког вијадука.

Планом се задржава постојећи приступ радној зони на постојећем укрштају у истом нивоу (у km 60+869) уз испуњење услова које прописују ЈП "Железнице Србије".

Уколико просторни услови то дозвољавају и ЈП "Железнице Србије" дају услове и сагласност за прикључење и изградњу индустријског колосека, инвеститор може да изгради индустријски колосек. Услови ЈП "Железнице Србије" морају бити издати након израде Идејног пројекта нове трасе пруге (Београд – Стара Пазова – Инђија – Суботица – граница Мађарске).

У складу са условима Дирекције за унутрашње пловне путеве "Пловпут" планом је одређен положај постављања претоварних пристана.

Услови за уређење саобраћајних површина

Тротоаре и паркинге треба израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча. Препорука је да се паркинзи изведу са тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга.

Паркирање возила за потребе делатности и запослених по правилу обезбеђује се на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на 70 m² корисне површине.

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Приликом изградње нових, односно обнављања старих мостова, са обе стране потока неопходно је обезбедити пролазе за ситне животиње, који одговарају потребама већине законом заштићених животињских врста. Простор испод моста треба да садржи хоризонталну површину изнад максималног нивоа воде који омогућује пролаз копнених животиња под мостом. Услове за прелазе и пролазе за животиње тражити од Покрајинског завода за заштиту природе.

5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање санитарном водом биће решено преко планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система насеља Сремских Карловци.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 150 mm и Ø 100 mm у свим планираним улицама.

Потребе за технолошком водом решиће се захватањем из подземних водоносних слојева или Дунава. Услови и режим коришћења ових вода дефинисаће се посебним условима од стране ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада.

Планирана водоводна мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко сепаратне канализационе мреже у оквиру канализационог система насеља Сремски Карловци.

Канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим планираним улицама. Укупно прикупљене отпадне воде ће се преко планираних црпних станица препумпавати у канализациони систем Сремских Карловаца. Планирана мрежа биће профила Ø 250 mm.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде могуће је решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности како би се спречило загађење подземних водоносних слојева.

Канализациона мрежа атмосферских вода изградиће се у свим будућим улицама и биће оријентисана ка потоку Ћубрик и Дунаву. Атмосферске воде, пре упуштања у Дунав, по свом саставу морају задовољити другу класу квалитета воде.

На месту укрштања потока Ћубрик и саобраћајне инфраструктуре (саобраћајнице, железничка пруга) урадити пропусте који задовољавају поред хидрауличких услова (довољни протицајни отвор за несметано отицање воде) и услове Покрајинског завода за заштиту природе. Нагиб обале потока не може бити већи од 45° (оптимално 30°) да би се обезбедило кретање животиња приликом сезонских миграција.

Планирана канализациона мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

Одбрана од поплава

Предметни простор браниће се од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у сто година, што захтева насипање постојећег терена до коте од око 79,30 m н.м.. Кота пода будућих објеката биће за пола метра виша од планиране коте терена и износиће 79,80 m н.м..

Комплекс специјалне намене браниће се од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у сто година преко мобилне одбране, имајући у виду да се планом задржава постојећа нивелета терена и уређење приобалног појаса.

Низводно од потока Ћубрик, планира се изградња обалоутврде уз Дунав у циљу ојачања будуће обале, с обзиром да су неопходна знатна насипања.

Планом је дат оријентациони положај обалоутврде. Њен тачан положај и техничке карактеристике дефинисаће се пројектно-техничком документацијом.

Планира се заштитни појас уз обалоутврду, ширине 10 m, за потребе радно инспекционе стазе.

5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 35/10 kV "Сремски Карловци" која ће преласком на двостепени систем трансформације електричне енергије постати разводно постројење (РП) 20 kV, а у каснијој фази ће се реконструисати и постати преносна ТС 110/20 kV. Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до будућих ТС 20/0,4 kV на подручју Просјаница које ће даље преко нисконапонске мреже снабдевати електричном енергијом све планиране садржаје.

Тренутно је из ТС 35/10 kV могуће обезбедити максимално 1 MW ангазоване снаге за постојеће и планиране садржаје, док ће се након изградње ТС 110/20 kV обезбедити до 4 MW. Ради обезбеђења квалитетног напајања потребно је изградити одговарајући број ТС 20/0.4 kV и кабловску 20 kV мрежу до њих. Овај број трансформаторских станица зависиће од потреба за електричном енергијом појединих просторних целина. Нове ТС могу се градити на свим парцелама намењеним пословању, као слободностојеће или у оквиру објеката, у приземљу објекта. Све ТС градити на максималној могућој коти због превенције у случају плављења терена. До нових ТС је потребно обезбедити колски прилаз ширине мин. 3m за пролаз возила за редовно и хаваријско одржавање. На местима укрштања са постојећом и планираном пругом и на местима укрштања са саобраћајницама постављати челичне цеви за пролаз каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Планирани садржаји снабдеваће се топлотном енергијом из сопствених топлотних извора, из гасификационог система и коришћењем обновљивих извора енергије.

За снабдевање из сопствених извора потребно је изградити котларницу која ће користити енергент који не утиче штетно на животну средину (брикети и пелети од биомасе, течни нафтни гас итд.). За прикључење у гасификациони систем потребно је изградити гасоводну мрежу од постојеће мреже у Сремским Карловцима. За потребе потрошача који захтевају веће количине топлотне енергије могућа је изградња сопствених мерно-регулационих гасних

станица, уз изградњу гасовода средњег притиска до комплекса. На местима укрштања са постојећом и планираном пругом и на местима укрштања са саобраћајницама постављати цеви за пролаз гасне инфраструктуре.

Препоручује се што већа употреба обновљивих извора енергије, као и добра термичка изолација планираних објеката ради повећања енергетске ефикасности.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај ОММ-а прибавити од Електродистрибуције "Нови Сад".

Услови прикључења на гасоводну мрежу

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.

5.4. Телекомуникације

Ово подручје ће бити прикључено у телекомуникациони систем Сремских Карловаца. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу у Карађорђевој улици или на продужене степене (мини-централне) које не захтевају велику површину, односно могу се постављати и у оквиру објеката. Планира се изградња приводног оптичког кабла и постављање телекомуникационе опреме у кабинетима димензија 2,5 x 4 m. Да би се омогућило повезивање свих будућих објеката у телекомуникациони систем, потребно је у регулацијама саобраћајница до објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација. На местима укрштања са постојећом и планираном пругом и на местима укрштања са саобраћајницама постављати челичне цеви за пролаз телекомуникационе инфраструктуре.

На подручју је могуће постављати антенске системе мобилне телефоније уз поштовање свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област.

Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. Општа правила уређења простора

Уређење и коришћење простора обухваћеног границом плана заснива се на рационалној организацији и уређењу простора, на усклађивању његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима и са потребама дугорочног социјалног и економског развоја Општине Сремски Карловци.

Просторна организација се заснива на дефинисању посебних целина – зона које се разликују по својој намени, положају у простору, начину уређења и коришћења простора.

Поред правила која се примењују у појединим зонама за одређене намене, на подручју плана се примењују и посебни услови као што су: заштита непокретних културних добара, заштита животне средине и природних вредности, заштита живота и здравља људи и заштите од елементарних и других непогода, ратних дејстава, стандарди приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама итд.

6.2. Услови за заштиту непокретних културних добара

У оквиру просторне целине која је обухваћена планом нема евидентираних споменика културе.

На основу података из Просторног плана општине Сремски Карловци, постоји евидентирано археолошко налазиште на потесу Матеј, локалитет Ђубрик (остаци великог винчанског насеља).

Археолошка налазишта су само евидентирана, али нису вршена археолошка истраживања.

Као мера заштите подручја плана, на основу члана 109. Закона о културним добрима, утврђује се обавеза инвеститора да ако наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежан завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Чланом 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94) утврђена је обавеза инвеститора да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које се открије приликом изградње објеката – до предаје добра на чување овлашћеној установи.

6.3. Услови за уређење зелених површина

Интервенције озелењавања на површинама јавне намене треба да су усклађене са основном концепцијом уређења простора.

Пожељно је да се системом зеленила шумски потези Националног парка "Фрушка гора" повезују са дрворедима и нижим растињем уз саобраћајнице и железничку пругу чиме се одржава биолошка карактеристика Подунавља.

Линеарно зеленило прати саобраћајну мрежу и потесе уз поток.

Због еколошког значаја, у оквиру плана се обезбеђују простори еколошких коридора и то пре свега у оквиру регулација саобраћајница нижег реда и потока Ђубрик које повезују залеђе локалитета са обалом и које се наслањају на парцеле Националног парка "Фрушка гора". Уз саму обалу, у виду континуираног травнатог партера – зелене површине се планирају у оквиру инспекционе стазе.

У оквиру инундационог појаса реке Дунав, потребно је очувати природолике карактеристике обале у што већој мери. Очувати приобалну вегетацију врбака и мочварне вегетације.

План озелењавања простора радне зоне се базира на фаворизовању аутохтоних дрвенастих врста као и егзота које се адаптирају датим условима средине а који не спадају у категорије инвазивних. Обезбедити опстанак постојећих квалитетних стабала. Аутохтоне врсте околног подручја (тополе, врбе, панонски јасен, брест, храст, лужњак итд.) треба да буду заступљене минимално 50%.

Појас обогатити жбунастим врстама плавног подручја да би се створило вишеспратно зеленило са улогом еколошког коридора за врсте околних шума.

Предлаже се, због релативно кратког века врба и топола, обнављање зеленила сваких 10-15 година (замена болесних и оштећених јединки) што ће

обезбедити добру старосну структуру и смањити штету од природних дистурбација (поплаве, олује и сл.).

На подручју плана није дозвољено сађење инвазивних врста, а током уређења зелених површина треба одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јесенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmis pumila*). На предметном простору и багрем (*Robinia pseudoacacia*) се понаша инвазивно.

У оквиру пословних комплекса минимална заступљеност озелењених површина је 30% површине комплекса. Формирати заштитне зелене појасеве према суседним површинама. Ради побољшања локалне микроклиме, паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарама.

Минимална удаљеност нових објеката од обале не би требало да буде испод 50 m.

Током планирања заштитног зеленила објеката, уз међне линије парцела које се граниче са обалним појасом водотока, и других еколошких коридора, обавезно формирати вишеспратно заштитно зеленило минималне ширине од 5 - 10 m. Зеленило саставити од аутохтоних врста Фрушке горе.

На просторима где не постоје услови за формирање напред описаног појаса заштитног зеленила (саобраћајнице и сл), обалу потока визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1-3 m.

Заштитни појас потока у ширини од најмање 7 m треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. Забрањено је узурпирати заштитни појас канала преораванем, изградњом објеката и сл.

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру саобраћајних профила, које је потребно уједначити коришћењем квалитетних садница.

У односу на планирани попречни профил нових улица, потребно је реализовати све елементе вегетације у улици – дрвореде, травњаке, низове шибља, водећи рачуна о прегледности одвијања саобраћаја и начина поставке уличне расвете.

6.4. Услови и мере заштите животне средине

Мере заштите животне средине којима ће се негативни утицаји спречити односе се на постојеће и планиране намене.

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004, 36/2009 и 72/2009), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

Мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину обухватају мере предвиђене Законом и другим прописима, нормативима и стандардима, мере које ће се предузети за случај удеса, планове и техничка решења заштите животне средине и примену услова добијених од надлежних органа и организација.

Детаљнијим сагледавањем планираних активности и евентуалних негативних утицаја, према којима се пројекти у оквиру комплекса могу наћи на Листи I и Листи II (према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину - "Службени гласник РС", број 114/2008) или по мишљењу надлежног органа могу имати значајан утицај на животну средину, условљава се израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009), односно покретање поступка за процену утицаја на животну средину.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на предметном подручју обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", број 36/2009), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", број 11/2010) и Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирању података ("Службени гласник РС", бр. 30/97 и 35/97).

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити мониторинг, који ће пратити имисију буке, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини спроводиће се мере заштите у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник Републике Србије" бр. 36/2009 и 88/2010).

Употребљену воду треба контролисати и спроводити редовна испитивања у складу са Законом о водама ("Службени гласник Републике Србије", број 30/2010), Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82), Правилником о начину и минималном

броју испитивања квалитета отпадних вода ("Службени гласник РС" бр. 47/83 и 13/84) и Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/2001 и 47/2006). Мониторинг квалитета отпадних вода потребно је спроводити преко узорака за сваки излив и то пре мешања отпадних вода са водама пријемника, тако да квалитет отпадних вода треба да задовољи захтеве за одговарајућу класу воде у пријемнику.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом затворене канализационе мреже. Зауљене отпадне воде са паркинга, саобраћајница, манипулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпади морају се одлагати у складу са санитарно хигијенским захтевима.

На простору обухваћеном планом нема евидентираних и регистрованих заштићених природних добара. У складу са Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/2009 и 88/2010), пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Заштиту природних вредности простора регионалног еколошког коридора Дунава и потока Ђубрик треба обезбедити очувањем квалитета животне средине у зони утицаја на природне вредности како би се омогућиле сезонске и дневне миграције врста између Фрушке горе и плавног подручја Дунава за бројне строго заштићене врсте. На простору еколошког коридора и у зони утицаја на осетљиве екосистеме није дозвољено складиштење опасних материја и нерегуларно одлагање отпада. Складишној технологији треба посветити посебну пажњу са аспекта заштите од пожара, експлозија и акцидентног изливања.

Потребно је очувати природолике карактеристике обале Дунава. Приликом изградње нових или обнављању старих мостова, са обе стране потока неопходно је обезбедити пролазе за ситне копнене животиње. Простор испод моста треба да садржи хоризонталну површину изнад максималног нивоа воде који омогућује пролаз копнених животиња под мостом.

У складу са планираном наменом потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад а према Одлуци о одржавању чистоће на територији Општине Сремски Карловци ("Службени лист Општине Сремски Карловци ", бр. 17/08).

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,6 m, дужине до 10 m и висине око 3,9 m. Саобраћајне површине морају да буду прилагођене габаритима и масама камиона за пражњење контејнера.

За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута за специјална возила за одвоз смећа. На контејнерском месту треба обезбедити одлив оцедних и атмосферских вода у сливник. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. 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 правилног управљања отпадом у оквиру радне зоне неопходно је идентификовати све врсте отпадних материја које ће се генерисати и класификовати их према пореклу (опасан отпад, комунални чврст отпад, индустријски отпад). Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/2009 и 88/2010), Правилником о начину поступања са отпадима који имају својство опасних материја ("Службени гласник РС", број 12/95) и Правилником о начину разврставања, паковања и чувања секундарних сировина ("Службени гласник РС", број 55/2001) и Регионалним планом управљања отпадом у општинама Инђија, Ириг, Рума, Сремски Карловци, Шид, Стара Пазова и Пећинци.

У складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник Републике Србије", број 36/2009), потребно је извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових.

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.

Простор радне зоне треба да има решено питање отпадних вода. Отпадне воде треба да задовоље захтевани квалитет отпадних вода које се могу испуштати у канализацију комуналних отпадних вода што подразумева сопствени уређај за пречишћавање отпадних вода у зависности од типа отпадних материја у њима.

Решавање проблема отпадних вода за кориснике зоне је различит, па је потребно обезбедити одговарајући предтретман.

У периоду док се не изгради канализација отпадних вода, отпадне воде треба одводити у водонепропусне септичке јаме.

Ради спречавања неконтролисаних инцидентних ослобађања опасних материја потребно је у потпуности испоштовати све законске одредбе о транспорту и складиштењу опасних материја.

Посебну пажњу треба посветити зонама опасности за складиштење опасних материја, у складу са прописима о изградњи постројења за запаљиве течности, и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности.

Мере заштите животне средине од утицаја железничког саобраћаја оствариваће се применом погонских, саобраћајних и грађевинских мера заштите.

Заштита животне средине, поред основних елемената заштите - система сакупљања и одвођења технолошких вода, система сакупљања и одвођења отпадних и атмосферских вода, изолације отпадних материја од околног простора, усаглашавања нивоа вибрације и буке са прописаним вредностима, а у складу са чл. 69., 70., 71., 72., 73., 74., 75. и 76. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр, 135/2004, 36/2009 и 72/2009), подразумева и континуално праћење стања животне средине – мониторинг.

6.5. Услови и мере заштите од елементарних и других непогода

Сремски Карловци могу бити угрожени од елементарних непогода:

- земљотреса од 8° MCS скале;
- олујних ветрова до 100 km/час;
- ерозије на стрмим деловима и уз поточне долине;
- пожаром у деловима насеља или на пољопривредним парцелама због држања запаљивих пољопривредних усева у летњим месецима;
- 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 које се планирају на овом подручју су следеће:

- изградња објеката ниже спратности, одговарајући начин фундаирања и незапаљиви материјали код помоћних објеката, обавезни серклажи, изолација због високих подземних вода и сл.;

- добру изолацију високих подземних вода и изградњу без подрума где су високе подземне воде;
- изградњу објеката од ватроотпорног материјала;
- оптимални степен заузетости код нових пословних комплекса, релативно ниска спратност и мала густина насељености;
- санирање свих клизишта геомеханичким захватима тако да се спречи угрожавање градитељског наслеђа;
- у зимским месецима због леда и сметова може да дође до прекида саобраћаја, што се може решавати благовременим чишћењем путева, снега, изградњом снегобрана и другим мерама.

6.6. Услови заштите од ратних дејстава

У складу са чланом 29. и 30. Закона о планирању и изградњи, саставни део планског документа и правила уређења су и опште и посебне мере заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.

Према члану 41. истог Закона, плански документ са прилозима мора бити доступан на увид јавности осим прилога који се односи на посебне мере, услове и захтеве за прилагођавање потребама земље као и подацима о подручјима и зонама објеката од посебног значаја и интереса за одбрану земље.

У оквиру подручја обухваћеног планом налазе се објекти уређења територије од посебног значаја за Војску Србије који се штите зоном забране изградње минимално 50 m на води и обали узводно и низводно од војних објеката (графички приказ број 3.2).

У оквиру пословних комплекса, за потребе одбране и склањања становништва и материјалних добара, инвеститори су у обавези да изграде одређене врсте заштитних објеката.

Степен заштите од механичког удара утврђује се на основу степена угрожености, у складу са условима надлежног министарства.

Планирају се двонаменска склоништа. Мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба да буде у функцији основне намене.

Капацитет склоништа се одређује према броју корисника, односно за 2/3 запослених у највећој смени.

Димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом, а према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

Кота пода склоништа мора бити минимално 30 cm виша од максималног нивоа подземних вода.

6.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом деце и старих особа

У складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97) обезбедити услове за несметано кретање особа са инвалидитетом, деци и старим особама, и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- на свим јавним и пословним објектима обезбедити приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 cm и нагиба од 1:20 до 1:10, односно 8-10%.

6.8. 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;
- 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;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и употребом топлотних пумпи за пренос енергије од извора до циљног простора;
- 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.

6.9. Локације за које је потребна израда урбанистичког пројекта

У оквиру подручја обухваћеног границом плана, даља разрада урбанистичким пројектом се условљава за пословни комплекс са посебним условима (део катастарске парцеле број 3485). За реализацију овог комплекса је неопходна сагласност Министарства одбране. Планом детаљне регулације се утврђују обавезујући услови као и услови усмеравајућег карактера за израду урбанистичког пројекта.

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1. Услови уређења и грађења у оквиру посебних целина и зона

Зоне намењене пословним комплексима

Површине зона које се намењују за пословне комплексе износи 21,69 ha. Пословни комплекси се планирају за изградњу садржаја секундарног и терцијарног сектора, од производње до трговине и складиштења производа.

У оквиру пословних комплекса дозвољене су и остале привредне делатности – активности дефинисане у поглављу "Просторни развој и размештај привредних делатности" (Просторни план Општине Сремски Карловци).

Дозвољене су све делатности које не угрожавају животну средину, односно, уколико је делатност потенцијални загађивач обавезне су одговарајуће мере заштите животне средине.

Пословни комплекси се планирају на парцелама које морају имати излаз на јавну површину – приступну саобраћајницу.

Минималне величине планираних парцела комплекса износе 2500 m².

Планирана спратност објеката је од П до П+2.

Максимални индекс заузетости пословних комплекса износи 50%.

Дубина и облик грађевинских парцела комплекса могу бити различите у зависности од регулације планираног блока, али мин. ширина уличног фронта се утврђује на 25,00 m.

На свакој парцели се може градити један или више објеката.

Организација пословног комплекса – односно распоред објеката као и међусобна удаљеност зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите као и осталих зона заштите (заштитни појаси уз поток и пругу).

Грађевинске линије дефинишу се са мин. 5,00 m од регулационе линије (изузев портирница или других објеката уколико је потребно због функције).

Удаљеност објекта од границе суседне парцеле је мин. 4,00 m на једној страни због противпожарних услова, односно мин. 2,00 m на супротној страни.

У заштитном пружном појасу, ширине 200 m, се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека. На растојању мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница и 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 железничких пруга.

Објекти као што су рудници, циглане, кречане, каменоломи, индустријске зграде, постројења и слично не могу се градити на растојању мањем од 50 m рачунајући од осе крајњег колосека постојеће и планиране железничке пруге (Закон о железници – "Службени гласник РС", број 18/2005).

У заштитном пружном појасу се може планирати паралелно вођење трасе каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8 m рачунајући од осе крајњих колосека; тачније ван границе железничког земљишта.

При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, као и за сваки продор инфраструктуре кроз труп пруге инвеститор односно његов пројектант је дужан да се обрати ЈП "Железнице Србије", Сектору за стратегију и развој, за давање техничких услова за пројектовање, као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге а у складу са Законом о железници ("Службени гласник РС", број 18/05).

Уколико се планирају садржаји као што су складишта за нафтне деривате, минимална растојања резервоара од осовине крајњих колосека постојеће и планиране железничке пруге утврђују се у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", број 20/1971 и 23/1971).

Уколико максимални капацитет појединачних надземних резервоара не прелази 3.000 m³, минимално растојање резервоара од крајњег колосека

постојеће пруге мора бити 60,00 m, а од крајњег колосека планиране железничке пруге 30,00 m.

У оквиру пословних комплекса могућа је изградња једног стана од максимум 60,00 m² бруто развијене грађевинске површине, који се може градити у оквиру пословног објекта или као слободностојећи објекат.

Обавезно је озелењавање комплекса мин. 30% од површине парцеле, Формирати зелене заштитне појасеве према суседним површинама.

Комплекси се могу ограђивати транспарентном оградом осим ако намена пословног комплекса не условљава посебне услове ограђивања. Ограде се могу постављати висине до 2,20 m. Обале потока Ђубрик визуелно одвојити од простора радних активности зеленилом висине од 1,00 до 3,00 m. Заштитни појас потока у оквиру пословних комплекса треба да има травну вегетацију.

Паркирање путничких или теретних возила се планира у оквиру парцеле у складу са нормативима за одговарајућу делатност (или оријентационо једно паркинг место на 70 m² изграђеног пословног простора).

Планира се раван кров или са благим нагибом до 10% (сакривен иза атике).

Уколико технолошки процес условљава могуће су и веће висинске регулације. Кота пода приземља пословних објеката је мин. 50 cm у односу на планирану нивелету.

Комплекс специјалне намене

На деловима катастарских парцела број 3485 и 3486 КО Сремски Карловци налази се објекат уређења територије од посебног значаја за одбрану земље. Услови уређења, грађења и коришћења овог комплекса се дефинишу у складу са условима Министарства одбране Србије. Утврђује се зона заштите од 50,00 m од постојећег пристана у оквиру које није дозвољено градити објекте.

Пословни комплекс са посебним условима

На делу катастарске парцеле број 3485, а између постојеће и планиране трасе железничке пруге, планира се пословни комплекс величине око 2,94 ha. Како је део парцеле број 3485 од интереса за одбрану земље, неопходна је сагласност Министарства одбране за реализацију овог комплекса и даља разрада урбанистичким пројектом.

Услови за израду урбанистичког пројекта:

- планирана спратност објеката је П+1 (П+2);
- максимални индекс заузетости је до 50%;

- објекти се постављају слободно у оквиру комплекса, тако да се поштују заштитни појасеви потока, постојеће и планиране железничке пруге;
- остали услови важе као и за зоне намењене пословним комплексима;

Комплекс постојеће железничке станице

У складу са својим развојним плановима, Законом о планирању и изградњи (члан 46, "Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/2009 - исправка и 64/2010 – одлука УС), Законом о безбедности у железничком саобраћају ("Службени лист СРЈ", број 60/1998), Законом о железници ("Службени гласник РС", број 18/05) и Просторним планом Републике Србије ("Службени гласник РС", број 88/2010), ЈП "Железнице Србије" издали су услове за планирани развој железнице на предметном подручју. Поред магистралне једноколосечне електрифициране железничке пруге као и планиране двоколосечне електрифициране железничке пруге (Београд) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница, границом плана је обухваћен и комплекс постојеће железничке станице (службено место – укреница Карловачки виногради). Према условима, железница задржава железничко земљиште за потребе развоја железнице у циљу производње основних железничких услуга превоза путника и превоза робе као и коридоре свих раније укинутих пруга.

У складу са тим, услови уређења, грађења и коришћења овог комплекса као и све остале интервенције у оквиру његових граница, утврдиће се на основу програма развоја ЈП "Железнице Србије".

Појас регулисане обале

Простор регулисаног дела обале, површине око 1,58 ha, утврђује се као површина јавне намене. У оквиру ње се планира обалоутврда и слободни појас ширине 10,00 m за инспекциону стазу (зелена површина без високог зеленила). На графичким приказима је представљен оријентациони положај обалоутврде.

Поплочани или бетонирани делови обале не могу бити стрмији од 45° и структура њихове површине треба да омогући кретање животиња малих и средњих димензија.

Уз овај појас, у складу са условима Дирекције за унутрашње пловне путеве "Пловпут", могу се постављати пристани. На графичком приказу је представљен оријентациони положај планираног пристана на око 150,00 m низводно од постојећег пристана који одговара положају и ширини пловног пута.

У планирању осветљења треба избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења у складу са еколошком функцијом

локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са потребама јавних површина).

Статус објеката који се налазе у појасу регулисане обале, с обзиром да је положај обалоутврде оријентациони, утврдиће се након израде пројектно-техничке документације и у складу са законима и општинским одлукама.

Инундациони појас реке Дунав

Део површине обале од границе парцеле број 3484 (граница плана детаљне регулације) до обалоутврде представља инундациони појас реке Дунав. Овај простор, који представља плавно подручје, задржава природолике карактеристике обале и у оквиру њега се задржава (где то не ремети постављање пристана) приобална вегетација врбака и мочварна вегетација.

С обзиром да је на графичким приказима представљен оријентациони положај обалоутврде чија ће се конструкција, димензије и положај утврдити техничком документацијом, у оквиру зоне инундационог појаса налазиће се и делови шкарпе обалоутврде. Применом одговарајућих техничких решења на сваких 200 до 300 m формирати мање зелене површине (мин. ширине 5,00 m) које треба да буду саставни део заштитног зеленила.

Заштитно зеленило

Поједине зоне на подручју обухваћеном границом плана намењују се заштитном зеленилу.

У оквиру ових зона, не дозвољава се изградња објеката, а уређење и озелењавање се планира у складу са условима за уређење зелених површина.

Железничко земљиште, саобраћајнице, поток Ђубрик

Правила грађења и уређења у оквиру зона намењених железничком земљишту, саобраћајницама и потоку Ђубрик уређују се у складу са условима и програмима развоја надлежних јавних, јавних комуналних предузећа и Покрајинског завода за заштиту природе и дефинисана су у делу текста плана детаљне регулације "Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре".

7.2. Услови за формирање грађевинских парцела

На делу грађевинског подручја које је обухваћено границом плана, дефинисане су површине јавне намене и представљене на графичком приказу број 3.4. "План регулације површина јавне намене" у Р 1:2500. Парцелација и

препарцелација површина јавне намене врши се у складу са графичким приказом.

На површинама осталих намена, у оквиру зона намењених пословним комплексима или пословном комплексу са посебним условима, грађевинске парцеле се формирају на следећи начин:

- 1) Препарцелацијом постојећих катастарских парцела
Спроводи се у следећим случајевима:
 - када се успостављају нове регулације саобраћајница и осталих површина јавне намене односно блокови (зоне, комплекси) за изградњу планираних садржаја;
 - када се парцеле у оквиру формираних блокова (зона, комплекса) могу делити на нове грађевинске парцеле у зависности од конкретних захтева у складу са условима утврђених планом.

- 2) Обавезним припајањем две или више катастарских парцела или њихових делова
Примењује се у случајевима када постојеће катастарске парцеле, или њихови делови, који ће формирати нову грађевинску парцелу својим обликом, ширином фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

У оквиру зона намењених пословним комплексима, примењују се следећа правила:

- минимална површина парцеле се утврђује на 2.500,00 m². Максимална површина се не условљава, лимитирана је површином планираног блока;
- минимална ширина уличног фронта се утврђује на 25,00 m уз дозвољена одступања до 10%;
- дубина и облик парцеле могу бити различити у зависности од облика блока, али свака парцела мора имати приступ са јавне површине (саобраћајнице).

У оквиру пословног комплекса са посебним условима, обавезна је реализација комплекса у целости.

8. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ДОМЕНА ЈАВНОГ СЕКТОРА

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за функционисање садржаја на простору који је обухваћен планом

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ Општине Сремски Карловци, 4/2011

потребно је извршити радове на уређивању грађевинског земљишта. У табели која следи дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова планираних радова на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				343.656.000
1.1.	Коловоз ТТВ	m ²	30.500	8.640	263.520.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m ²	13.000	3.780	49.140.000
1.3.	Бицикличке стазе	m ²	8.200	3.780	30.996.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				169.515.400
2.1.	Црпна станица канализације	m	2	8.000.000	16.000.000
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	5.200	11.880	61.776.000
2.3.	Канализациони вод Ø 1200 mm	m	100	69.000	6.900.000
2.4.	Канализациони вод Ø 500 mm	m	350	12.960	4.536.000
2.5.	Канализациони вод Ø 400 mm	m	900	9.720	8.748.000
2.6.	Канализациони вод Ø 300 mm	m	1.750	8.100	14.175.000
2.7.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	5.200	7.128	37.065.600
2.8.	Водоводна мрежа Ø 150 mm	m	2.300	4.860	11.178.000
2.9.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	2.350	3.888	9.136.800
3.	ЕНЕРГЕТИКА				44.600.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	4.200	8.000	33.600.000
3.2.	Гасоводна мрежа	m	2.750	4.000	11.000.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				39.420.000
4.1.	Нивелација терена	m ³	73.000	540	39.420.000
5.	УКУПНО				597.191.400

Процена средстава дата је по ценама за јануар 2011. године.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- отуђења грађевинског земљишта,
- конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са Законом,
- других извора у складу са законом.

9. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе, која садржи правила уређења и правила грађења, услове за прикључење на инфраструктуру и друге услове у вези са посебним законима, осим за комплекс намењен пословању који се налази на делу парцеле број 3485 обавезна је разрада урбанистичким пројектом. За реализацију овог комплекса неопходна је сагласност Министарства одбране Републике Србије.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Просторног плана Општине Сремски Карловци	А3
2. Постојећа функционална организација простора	Р 1 : 2500
3.1. Катастарско-топографска подлога са границом обухвата плана	Р 1 : 2500
3.2. Планирана намена површина са поделом на урбанистичке целине и зонама заштите	Р 1 : 2500
3.3. План саобраћаја, регулације и нивелације	Р 1 : 2500
3.4. План регулације површина јавне намене	Р 1 : 2500
3.5. План водне инфраструктуре	Р 1 : 2500
3.6. План енергетске инфраструктуре	Р 1 : 2500
3.7. Попречни профили	Р 1 : 100 (200)

План детаљне регулације радне зоне Просјанице у Сремским Карловцима израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини општине Сремски Карловци, Општинској управи надлежној за послове урбанизма, министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Општине Сремских Карловаца".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ**
Број: 35-59/2011-И/1
Дана: 05.05.2011.
Сремски Карловци

ПРЕДСЕДНИК

Рајко Маринковић, с.р.