

# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број : 3            14.06.2007. године

Сремски Карловци

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 20. став 1. тачка 4. Статута Општине Сремски Карловци ("Службени лист Општине Сремски Карловци, бр. 7/2002, 3/2003, 5/2003, 12/2003 и 8/2005), Скупштине општине Сремски Карловци на 21. седници од 14. 06. 2007. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ ПОСЛОВНОМ ЦЕНТРУ, ПОСЛОВАЊУ И ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ НА ЋУШИЛОВУ У СРЕМСКИМ КАРЛОВЦИМА

#### 1. УВОД

Планом детаљне регулације простора намењеног пословном центру, пословању и породичном становању на Ћушилову у Сремским Карловцима (у даљем тексту - план) обухваћен је простор који се налази југозападно од државног пута првог реда М-22/1 Нови Сад – Београд (у даљем тексту пут М-22/1). Простор се налази на излазу из Сремских Карловаца према Београду. Површина планом обухваћеног подручја је 16,62 ha.

Намена простора према Генералном плану Сремских Карловаца ("Службени лист Општине Сремски Карловци", бр. 14/2002 и 12/2003) (у даљем тексту Генерални план) је породично становање и радни комплекси и пословање – пословни центар.

Према Генералном плану, простор Ћушилова спада у категорију терена који су условно повољни за изградњу (због састава тла, потенцијалних клизишта и сл.), те се за реализацију садржаја на оваквим просторима условљава поштовање посебних услова који се дефинишу на основу инжењерскогеолошких и геомеханичких истраживања.

Будући да је ширење Сремских Карловаца наметнуло потребу за изградњом на подручју Ћушилова, као једном од простора који се налазе на самом ободу грађевинског рејона, за потребе израде плана детаљне регулације израђен је Елаборат о извршеним инжењерскогеолошким и хидрогеолошким истраживањима терена за потребе просторног планирања Ћушилова 1 и Ћушилова 2 у Сремским Карловцима (ДП "Геозавод" – Завод за хидро-геологију и инжењерску геологију, Београд, 2005). Ова документација обезбеђује тумачење инжењерскогеолошког стања и својстава терена и стенских маса, као и параметре хидрогеолошког профила терена. Тумачење својстава природне конструкције терена се врши преко инжењерскогеолошке рејонизације терена, која представља синтезу природних условности, ради дефинисања оцене простора за планирања и грађење.

У поступку привођења простора планираној намени посебну пажњу треба посветити заштити тла и подземне воде као значајног дела животне средине. Стога се палном уважавају све препоруке из наведене документације које су дате за инжењерскогеолошке микрореоне на посматраном простору.

#### 2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Сремски Карловци, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине Виноградарске улице и продуженог правца северозападне границе парцеле број 3285/3. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, претходно описаним правцем, затим прати северозападну границу парцела бр. 3285/3 и 3285/4 до пресека са планираном регулационом линијом, затим пресеца парцелу број 1622 пратећи планирану регулациону линију до тачке на пресеку са границом парцела бр. 1622 и 1619, затим прати границу парцеле број 1619 и продуженим правцем границе парцеле бр. 1619 и 3285/4

долази до осовине улице Јована Живановића. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину улице Јована Живановића до пресека са источном границом парцеле број 3283/2, затим скреће у правцу североистока, прати источну границу парцела бр. 3283/2 и 1583 и продуженим правцем границе парцеле број 1583 долази до осовине улице Митрополита Стратимировића. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати осовину улице Митрополита Стратимировића до пресека са продуженим правцем границе парцела бр.1563 и 1564, затим у правцу североистика прати границу парцела бр. 1563 и 1564 и продуженим правцем долази до осовине пута М-22/1. Даље, граница прати осовину пута М-22/1 и у правцу југоистока долази до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 3248 и 3439/1, затим скреће у правцу југозапада, прати претходно описани правац, затим прати јужну границу парцела бр. 3248, 3249/2, 3438, 3249/1 и 3250/2 и долази до тремеђе парцела бр. 3250/2, 3449/1 и 7828. Даље, граница под правим углом долази до западне планиране регулационе линије саобраћајнице, скреће у правцу северозапада, прати планирану регулациону линију и долази до тачке на пресеку са границом парцела бр. 3293 и 3292. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока и под правим углом долази до осовине продужетка Виноградарске улице, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину Виноградарске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

### **3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОТЦЕЛИНЕ**

У односу на намену, начин коришћења и услове за изградњу, на посматраном простору издваја се пет зона (потцелина) у којима су одређене намене доминантне:

- а) блок пословања према улици Митрополита Стратимировића,
- б) блок становања са пословањем дуж пута М-22/1,
- ц) стамбена зона између продужетака улица Јована Живановића и Виноградарске и
- д) блок са комплексом намењеним садржајима туризма, угоститељства и виноградарства и становањем.

Ова подела омогућава лакшу оријентацију на посматраном подручју и јаснију артикулацију одредница плана. Правила уређења и правила грађења, као и услови за реализацију планираних намена, дефинисани су за појединачне намене, саобраћајне површине и комуналну инфраструктуру.

### **4. ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу.

Јавно грађевинско земљиште:

**улице:**

целе парцеле бр. 3247, 3250/1, 3253/2,

делови парцела бр. 1622, 2101, 2102, 3248, 3249/1, 3250/2, 3251, 3252/1, 3253, 3254/1, 3255, 3259, 3263/1, 3263/3, 3263/4, 3263/5, 3264, 3266/1, 3266/2, 3267, 3268, 3270, 3273, 3275/1, 3275/2, 3276, 3277, 3278, 3280, 3281/1, 3282, 3283/2, 3285/2, 3285/3, 3285/4, 3293, 3295, 3296/1, 3297, 3302, 3303, 3304, 3438, 7786, 7828;

**пролаз:**

целе парцеле бр. 1564, 3254/4,

делови парцела бр. 3266/1, 3273, 3276.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000 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 чији је списак дат на графичком приказу.

На осталом грађевинском земљишту, грађевинске парцеле ће се формирати на основу услова датих у овом плану.

## **5. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **5.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре**

Простор Ћушилова је са Новим Садом повезан путем М-22/1, и то преко улице Митрополита Стратимировића и новопланиране саобраћајнице на југоисточном делу простора. Са уличном мрежом Сремских Карловаца предметни простор је повезан улицама: Митрополита Стратимировића, Виноградарском и улицом Јована Живановића.

У оквиру грађевинског рејона Ћушилова планирана је мрежа нових улица која се, у највећој мери, ослања на продужетке постојећих улица и на постојеће атарске путеве. На планирано решење уличне мреже утицали су услови из важеће планске документације, као и резултати инжењерскогеолошких и хидрогеолошких истраживања на предметном простору.

Профили нових улица се планирају у ширини од 12 m, са коловозима ширине од 5 до 6 m и тротоарима минималне ширине 1,6 m.

Линијско зеленило (дрворед) у оквиру профила саобраћајница, поставља се како је дефинисано карактеристичним попречним профилем улице (графички приказ број 8). Растојање стабала у дрвореду треба да је око 10 m. При садњи користити дрвеће мање (уже) крошње због ширине самог профила улице.

Планом се предвиђа могућност изградње станице за снабдевање горивом уз пут М-22/1, у зони пословања у јужном делу потцелине "б" (услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта).

Уз пут М-22/1 планирана је и изградња окретнице за возила ЈГПП-а, чиме би се омогућило увођења нове линије, односно продужавање постојеће линије ЈГПП-а која саобраћа до Сремских Карловаца.

Положај постојећих и планираних саобраћајница дат је у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације", у размери 1:1000.

### **5.2. Водна инфраструктура**

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом овог простора ће бити преко планиране водоводне мреже, у оквиру водоводног система Сремских Карловаца.

Планирана секундарна водоводна мрежа је профила Ø 100 mm. Изградиће се у свим планираним улицама и задовољиће потребе за водом предвиђених садржаја.

Планирана мрежа повезаће се на постојећу водоводну мрежу водоводног систем Сремских Карловаца и чиниће јединствен прстен.

Изградња водоводне мреже условљена је изградњом канализационе мреже, односно опремање терена водном инфраструктуром мора тећи паралелно, како би се избегло погоршање постојећих природних услова терена.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре", у размери 1:1000.

### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода ће бити преко планиране канализационе мреже сепаратног типа, у оквиру канализационог система Сремских Карловаца.

У улици Митрополита Стратимировића изграђена је секундарна канализациона мрежа отпадних вода профила  $\varnothing$  250 mm.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода је профила  $\varnothing$  250 mm и изградиће се у свим планираним улицама.

Планира се изградња атмосферске канализације у свим планираним улицама. Улични канали могу бити отворени или затворени, а све у зависности од конфигурације терена, просторних ограничења и хидрауличких услова.

Планом се оставља могућност да се канали обложе, или зацеве, и на тај начин елиминише утицај на стабилност терена, у складу са резултатима инжењерскогеолошких и хидрогеолошких истраживања на предметном простору.

Укупно прикупљене атмосферске воде се оријентишу према крајњем реципијенту Дунаву, односно према постојећој атмосферској канализацији насеља Сремски Карловци.

Планирана канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода предметног простора.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре", у размери 1:1000.

### **5.3. Енергетска инфраструктура**

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја ће бити из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије извршиће се реконструкција ТС 35/10 kV "Сремски Карловци" која ће бити разводно постројење 20 kV док се не изгради преносна ТС 110/20 kV. Надземни 10 kV вод који се налази у јужном делу подручја ће се заменити 20 kV надземним водом, а надземни 10 kV вод који прелази преко планираних пословних садржаја (паралелно са путем М-22/1) могуће је изместити и каблирати у регулацији планираних саобраћајница. Овај вод ће такође прећи на 20 kV напонски ниво. За потребе снабдевања планираних садржаја биће потребно изградити нове стубне трансформаторске станице 20/0.4 kV. Од будућих ТС и са постојеће стубне ТС у улици Митрополита Стратимировића полазиће нисконапонска дистрибутивна мрежа за напајање свих постојећих и планираних објеката на овом подручју. Нове ТС могу се градити и на парцелама инвеститора које су намењене пословању, у зависности од потреба.

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем на местима у профилима улица како је планом одређено.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система. На подручју постоји изведена дистрибутивна гасоводна мрежа која се снабдева топлотном енергијом из гасификационог система Сремских Карловаца преко главне мерно-регулационе станице "Сремски Карловци".

Да би се обезбедило квалитетно снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу до свих планираних објеката и повезати је у постојећи гасификациони систем. За потребе снабдевања објеката на парцелама које су намењене

пословању могућа је изградња мерно-регулационих гасних станица у случају потреба за већим количинама топлотне енергије.

### Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно повезано на телекомуникациони систем мрежом каблова у постојећим и планираним улицама. На подручју Сремских Карловаца постоји изграђен телекомуникациони систем са аутоматском телефонском централом и телефонском мрежом чији капацитети задовољавају захтеве корисника. Са ове постојеће мреже потребно је изградити телекомуникациону мрежу до свих постојећих и планираних садржаја. Да би се то омогућило потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

У оквиру попречних профила улица резервисани су независни коридори за телекомуникационе инсталације.

## **6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

На основу инжењерскогеолошких испитивања (Елаборат о извршеним инжењерскогеолошким и хидрогеолошким истраживањима терена за потребе просторног планирања Ћушилова 1 и Ћушилова 2 у Сремским Карловцима) извршена је рејонизација терена обухваћеног планом. На простору који је предмет овог плана издваја се пет микрорејона са различитим одликама терена, у односу на које су дефинисани посебни услови за изградњу објеката. Рејонизација терена је представљена у графичком приказу број 3.2 "Инжењерскогеолошка рејонизација терена обухваћеног планом, у односу на коју су дефинисани услови за изградњу објеката" у размери 1:1000, а сами услови су дефинисани у тексту плана, пододељак 10.1.

### Постојећи објекти

Постојећи објекти који се налазе на планом обухваћеном подручју се у целости задржавају, изузев уколико улазе у регулације саобраћајница. Објекти који се налазе на терену неповољном за изградњу задржавају се једино уз претходно извођење детаљних истраживања терена у циљу утврђивања мера санације терена, обезбеђења објеката и услова њихове експлоатације, како је дато у пододељку 10.1. текста плана.

Намене постојећих објеката у складу су са планираним. Уколико се планира промена намене објеката, она мора бити у складу са наменама дефинисаним планом, како је дато на графичком приказу број 3.1. "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације", у размери 1:1000.

Постојеће објекте је могуће доградити и/или надоградити тако да укупна изграђеност парцеле и спратност буду у границама дефинисаним планом за одговарајућу намену.

### **6.1. Породично становање**

На простору Ћушилова се, према Генералном плану Сремских Карловаца, планира ново породично становање, које подразумева становање у слободностојећим и (изузетно) двојним објектима.

Правила за изградњу породичних објеката су дефинисана у складу са општим условима дефинисаним Генералним планом Сремских Карловаца, који се примењују у зонама породичног становања:

- стамбени објекат се гради на парцели;
- грађевинска линија објекта може бити померена у односу на регулациону;
- на парцели се гради само један стамбени објекат;

- поштују се постојеће границе парцела, с тим да се постојеће парцеле могу делити, или спајати (са суседним) уколико се тиме не нарушавају односи у окружењу;
- објекти у зони становања могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни;
- пословне просторије могу се градити у саставу стамбеног објекта, у саставу помоћног објекта, или као самостални приземни објекат, зависно од врсте и делатности;
- величина помоћног објекта је највише 30 m<sup>2</sup>, а спратност је приземна;
- паркирање и гаражирање возила решава се на парцели;
- обавезна је изградња косих кровова;
- највећа дозвољена спратност објеката је П+1+Пк; број станова се ограничава на два; дозвољава се изградња сутерена или подрума тамо где простор није угрожен подземном водом; дозвољено је активно коришћење поткровља;
- максимални степен заузетости парцеле износи 40%.

## 6.2. Пословање

У оквиру намене пословања планира се изградња објеката пословне намене у комбинацији са породичним становањем, што је у складу са наменом дефинисаном Генералним планом Сремских Карловаца.

### Потцелина а)

На парцелама у оквиру ове потцелине могућа је градња привредних или пословних, породичних стамбених и помоћних објеката. Планирана спратност главног објекта на парцели је П+Пк, док остали објекти могу бити само приземни. На парцели може да буде само један стамбени објекат. Изузетак представљају наслеђени објекти који се као такви задржавају. Пословне просторије могу се градити у саставу стамбеног објекта, у саставу дворишног објекта, или као самостални објекат, зависно од врсте и делатности. Максимална заузетост парцеле је 50%.

Главна оријентација објеката је према улици Митрополита Стратимировића. Објекти се постављају на регулациону линију. Адекватну пажњу неопходно је поклонити уређењу објеката и обликовању фасада према путу М-22/1. То подразумева изградњу другог објекта на парцели (пословног, помоћног, или стамбеног - ако је главни објекат пословне намене) уз регулацију према путу М-22/1. Главну фасаду објекта треба оријентисати ка путу М-22/1 и градити га на самој регулационој линији, или повученог до 5 m од ње. Архитектонски израз треба да је савремен, непретенциозан и без еклектичких елемената.

Колски приступ парцелама је из улице Митрополита Стратимировића, док је пешачки приступ могућ и из простора према путу М-22/1, и то са посебног тротоара, пешачке стазе која мора бити уз саму регулациону линију и која не сме имати везу са коловозом пута М-22/1.

Неопходно је поштовати затечену парцелацију, а промене су могуће (спајања и деоба парцела) уколико се не нарушавају односи у окружењу.

### Потцелина б)

У већ изграђеном делу простора дуж пута М-22/1 налазе се објекти различитих намена из области мале привреде и пословања у комбинацији са становањем. На реализованим парцелама могу се градити објекти основне намене пословања, с тим да је могуће градити и највише један стамбени објекат на парцели, или заједнички објекат мешовите намене (становање и пословање).

Спратност објеката се ограничава на П+1+Пк, а број станова се ограничава на два. Максимална заузетост парцеле је 50%.

Простор у јужном делу ове просторне целине, уз продужетак улице Јована Живановића, такође се намењује пословању у комбинацији са становањем. Један од могућих садржаја је станица за

снабдевање горивом. Услов за реализацију станице за снабдевање горивом је израда урбанистичког пројекта. Могући су и други садржаји пословне намене, а према већ наведеним условима за ову потцелину.

Делови неколико парцела се налази испод траса надземних струјних водова, те се испод њих не сме приступити градњи објеката високоградње. Трасе ових надземних водова дефинисане су у графичким приказу "План енергетске инфраструктуре", у размери 1:1000. Надземни вод који је паралелан са путем М-22/1 могуће је изместити и каблирати у регулацији планираних саобраћајница, у ком случају не важе наведена ограничења.

### **6.3. Комплекс намењен садржајима туризма, угоститељства и виноградарства**

Простор на коме се данас налази велики виноград има јужну оријентацију, благо је нагнут ка југу и има визуре на околни пејзаж и Дунав. Положај и оријентација виле Грбић, која се налази у северном делу комплекса винограда, представља квалитетан просторни потенцијал за будуће уређење ове целине.

Планом је предвиђена реконструкција постојећег објекта, уз могућност изградње нових садржаја на парцели. Додатним уређењем самог винограда и пратећих садржаја, ова просторна целина би се могла унапредити у смислу туристичко угоститељске понуде у служби виноградарства.

Приликом реконструкције објекта некадашње виле Грбић потребно је задржати што је могуће више од оригиналног изгледа, водећи пре свега рачуна о оријентацији и визурама ка јужној страни. Евентуална доградња постојећег, или градња нових објеката, мора бити у служби основне намене туризма и угоститељства, пре свега винарије, са могућим смештајним капацитетима. Обим градње је потребно врло пажљиво одредити, али укупан степен заузетости не сме прећи 10% површине парцеле. Спратност нових објеката условљена је висином постојећег објекта виле Грбић, односно мора бити нижа од наведеног објекта. Реконструкција постојећег објекта може обухватити све грађевинске и архитектонске елементе изузев доградње нових етажа.

Такође, крајњи јужни део парцеле се налази испод траса надземног струјног вода, те се испод овога вода не сме приступити градњи објеката високоградње. Траса овог надземног струјног вода дефинисана је у графичким приказу "План енергетске инфраструктуре", у размери 1:1000.

Условљава се разрада комплекса урбанистичким пројектом, а будућем инвеститору се препоручује избор архитектонског решења конкурсом, због атрактивности намене, али и могуће комплексности садржаја.

### **6.4. Зелене површине**

#### Зеленило на теренима непогодним за изградњу

На овим теренима је могућа изградња објеката једино под условима дефинисаним у пододељку 10.1. текста плана. У супротном, парцеле се уређују као зелене површине.

Парцеле које се у потпуности налазе на тлу непогодном за изградњу (нанос активног – примиреног клизишта – микрорејон "С-2" и нанос активног клизишта – микрорејон "С-3", видети графички приказ број 3.2), 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.

Веће површине на тлу непогодном за изградњу се могу уреди по принципу уређења парковских површина. Због специфичне конфигурације терена, на овом простору би били потребни подзиди, отворени и истурени платои и видиковци, степенице и сл. Уређење треба да прати одговарајући

парковски мобилијар (клубе, канте за отпатке, канделабри и сл.), као и елементи за дечија игралишта. Вегетација треба да је декоративна листопадна и четинарска, висока и партерна, али прилагођена овом терену.

#### Заленило у намени становања

На парцелама у намени породичног становања, на терену под нагибом, препоручује се пејзажна обрада кућних вртова. На деловима парцела који су на тлу непогодним за изградњу (микрорејон "С-2" и "С-3"), могуће је подизање кућних вртова, или башти у којима се могу садити декоративно дрвеће и воћне саднице (вишња, бресква, кајсија, јабука и сл.). 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).

#### Зеленило у намени пословања

За озелењавање прилаза пословним објектима, и у оквиру слободних површина у овој намени, користити декоративну четинарску и листопадну вегетацију. На деловима где није могућа садња зеленила, користити жардињере и разне видове вертикалног озелењавања.

#### Зеленило у намени туризма, угоститељства и виноградарства

На овом простору треба организовати плантажни виноград са најквалитетнијим сортама винове лозе. Декоративну вегетацију распоредити око угоститељских садржаја. Вегетацијом такође нагласити улаз и прилаз комплексу (пузавице, дивља лоза и сл.).

### **7. БИЛАНС НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА**

Површина грађевинског рејона је бруто 16,62 ха.

Површина грађевинског рејона је нето 12,60 ха.

#### **Површина јавног грађевинског земљишта**

Саобраћајнице	3,94 ха
Јавни пролази	0,08 ха
Укупно:	4,02 ха

#### **Површина осталог грађевинског земљишта**

Породично становање	8,78 ха
Пословање	2,18 ха
Комплекс садржаја туризма, угоститељства и виноградарства	1,64 ха
Укупно:	12,60 ха

### **8. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

У оквиру простора обухваћеног планом издвајају се парцеле намењене породичном становању и парцеле, превасходно уз пут М-22/1, намењене пословању. Графичким приказом "План поделе на јавно и

остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела", у размери 1:1000, дефинисани су услови за формирање парцела.

Постојећа парцелација се поштује где год је то могуће. Захтеви за нову парцелацију (препарцелацију) одобравају се уколико задовољавају услове и показатеље из Правилника о општим правилима регулације и парцелације и Генералног плана Сремских Карловаца, и не нарушавају створене односе у ближњем окружењу (величина парцеле 300 - 600 m<sup>2</sup> за слободностојеће, а 200 - 300 m<sup>2</sup> за двојне објекте (уз могуће одступање до 10%); ширина фронта 10 - 12 m<sup>2</sup> за слободностојеће, односно 8,5 m за двојне породичне куће).

За формиране грађевинске парцеле које немају директну везу са јавним путем, могуће је обезбедити приступ преко приватног пролаза минималне ширине 2,5 m.

## 9. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Коте терена обухваћеног планом крећу се од 78.50 до 120.00 m н.в. Најнижи терен је на источном делу, уз пут М-22/1 и расте према западном делу нагибима испод 12%. Планом нивелације дато је решење са минималним земљаним радовима, које представља основу за пројектовање саобраћајница. Приликом пројектовања саобраћајница могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду. Остало земљиште уредити након реализације саобраћајница.

## 10. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

### 10.1. Посебни услови за изградњу објеката, према инжињерскогеодетској рејонизацији терена

Према инжењерскогеолошким и хидрогеолошким истраживањима терена за потребе просторног планирања Ћушилова 1 и Ћушилова 2 у Сремским Карловцима, на терену обухваћеном планом разликују се три рејона различитих карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката. Унутар појединих рејона издвајају се и микрорејони, као градација утврђених карактеристика тла. Рејони "А" и "В" обухватају релативно стабилно земљиште, на којима је дозвољена изградња објеката, уз одређена ограничења која су дефинисана посебним условима изградње. Рејон "С" обухвата део терена који је захваћен процесима клизања тла и терен стрмих лесних одсека.

За сваку појединачну парцелу на којој се планом предвиђа изградња објеката било које намене, обавезно је придржавати се **посебних услова изградње објеката**, који се дефинишу за појединачне рејоне, односно микрорејоне:

- Микрорејон "А-1" - комплекс прашине и песка и рејон "В" - глиновито-песковите-прашине

Због високог нивоа подземне воде (0,0 – 3,0 m) треба очекивати доток воде у темељни склоп, те је неопходно применити мере дренарања воде из темељног склопа. Најповољније је да се ископ обавља током сувог периода године.

Геостатичке прорачуне за сваки новопроектовани објекат обавезно разрадити посебном пројектном документацијом.

Сваки ископ у терену који је дубљи од 2 m обавезно је подградити на одговарајући начин, и обавити ове радове у што краћем року.

При изградњи саобраћајница потребно је извршити замену тла и насипање тла материјалом до потребних вредности физичко – механичких параметара. Треба обезбедити брзо површинско одводњавање и имати у виду осетљивост прашинастог тла на дејство мраза.

За изградњу објеката инфраструктуре неопходна је припрема подтла како би се избегла неравномерна слегања објеката.

- Микрорејон "С-1" – нанос умиреног клизишта

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 активирања 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 овом микрорејону, условљава израда геомеханичког испитивања тла, као посебан део документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

- Микрорејон "С-2" – нанос активног-примиреног клизишта и микрорејон "С-3" – нанос активног клизишта

На овим теренима се не препоручује изградња објеката. Обзиром да се стенска маса 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 њихов утицај на покретање стенских маса.

Парцеле које су целом својом површином на овим теренима уређују се као зелене, пољопривредне, или виноградарске површине. За парцеле које су делом на овим теренима, наведени услови важе само у тим деловима. То значи да се у овим деловима парцеле не граде објекти, али се они могу користити за винограде, баште, травњаке и сл. На остатку парцеле, на коме је могућа изградња објеката, важе услови дефинисани за одговарајућу намену (графички приказ број 3.1 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000) и посебни услови за изградњу објеката за одговарајући рејон, односно микрорејон.

Изузетно, изградња на овим теренима је могућа ако се планира изградња објеката од општег значаја (путеви), или ако се испостави да је конкретна локација погодна за изградњу објекта великог економског потенцијала, односно ако вредност или значај инвестиције оправдава улагање у санацију непогодног терена. У том случају условљава се израда урбанистичког пројекта за конкретну локацију, уз претходно извођење детаљних истраживања терена у циљу утврђивања мера санације терена, начина изградње и услова експлоатације објекта.

## 10.2. Разрада простора урбанистичким пројектом

Квмплекс намењен садржајима туризма, угоститељства и виноградарства – за овај простор условљава се израда урбанистичког пројекта, на основу конкретног програма инвеститора, под условима утврђеним планом (поделељак 6.3). Уз разраду урбанистичким пројектом препоручује се и спровођење архитектонског конкурса у циљу избора најприхватљивијег решења.

Станица за снабдевање горивом – реализацији овог садржаја, који је могуће лоцирати у оквиру потцелине "ц", мора претходити израда урбанистичког пројекта, према конкретним захтевима инвеститора и условим дефинисаним планом за намену пословања.

Изградња објеката на теренима непогодним за изградњу (микрорејон "С-2" и "С-3") – изградња објеката на овим теренима је могућа једино уз претходно урађен пројекат санације терена и, у односу на то и на конкретне захтеве инвеститора, израђен урбанистички пројекат.

### 10.3. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и особа са инвалидитетом ("Сл. гласник РС", број 18/97). Тротоаре израђивати од монтажних бетонских елемената, или плоча који могу бити и у боји, што је у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

У графичком приказу број 3.1. "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације", у размери 1:1000, су приказани сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу предвиђа се једним колским прилазом по једној катастарској парцели. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m.

Највећи уздужни нагиб саобраћајнице износи 12%, најмања ширина тротоара 1,6m, најмањи радијус кривина у уличној мрежи саобраћајница износи 6 m, а на местима где саобраћају возила ЈГПП-а, радијуси кривина морају бити минимално 8 m.

Паркирање возила се, по правилу, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг, или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине.

На посматраном подручју могућа је изградња станице за снабдевање горивом са "ужим садржајем". Станица за снабдевање горивом са "ужим садржајем" подразумева следеће садржаје:

- истакачка места за све врсте горива
- манипулативну површину
- цистерне
- систем цевовода
- отворе за пуњење и преглед цистерни
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом
- надстрешницу

Приликом израде пројекта за станице за снабдевање горивом, обавезно применити "Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива" ("Службени лист СФРЈ" број 10/65 и 25/70), као и остале техничке прописе и правилнике који важе за изградњу станица за снабдевање горивом.

### 10.4. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

#### 10.4.1. Прикључење на водоводну и канализациону мрежу:

##### Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком;
- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада. „

#### Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију предвиђа се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

#### **10.4.2. Прикључење на електроенергетску мрежу**

##### Објекти породичног становања

Снабдевање објеката породичног становања решити прикључењем на постојећу, или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити тако да буде на фасади објекта, или у специјалним случајевима на другим местима. У случају прикључења на подземну мрежу, ако је објекат повучен унутар регулационе линије, могуће је у огради поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

##### Пословни објекти

Прикључење пословних објеката, или комплекса извести на постојећу, или планирану електроенергетску мрежу, сопственом трансформаторском станицом, или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

#### **10.4.3. Прикључење на топоводну мрежу**

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу, или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулациони сета-станице) пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

#### **10.4.4. Прикључење на телекомуникациону мрежу**

Прикључак на телефонску мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а прикључак на кабловски дистрибутивни систем (КДС) извести према условима дистрибутера

### **11. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Мере и услови очувања културних добара уграђени су у планско решење и дефинисани правилима уређења и правилима грађења за јавно и остало грађевинско земљиште. Планира се очување основних архитектонских елемената некадашње Виле Грбић, уз неопходну санацију и могућу доградњу.

На планом обухваћеном подручју налази се неколико постојећих бунара и јавних чесми које се задржавају.

## **12. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У постојећим природним условима терена развијени су геолошки процеси који нарушавају природну средину. Регистрована су клизишта која су настала као последица: природне конструкције терена и радом површинских и подземних вода.

Осим природних фактора, природну средину угрожавају и различити видови антропогених утицаја које се огледају у: насипању и засецању терена, скидању хумног покривача и вегетације, неадекватног одвођења површинских вода у ниже делове терена.

На основу геолошких и геотехничких истраживања геолошких услова изградње и експлоатације планираних објеката, при урбанизацији истражног подручја посебну пажњу треба посветити заштити тла и подземним водама. Неопходно је испоштовати све препоруке које су дате за инжењерскогеолошке микрореоне.

При урбанизацији овог простора посебну пажњу треба посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој инфраструктурној мрежи: водовод, фекална канализација, кишна канализација, путна мрежа.

Истраживања геотехничких карактеристика тла омогућила су реално сагледавање услова за реализацију планираних садржаја на теренима који имају природна ограничења. Услови се односе се на фундарање објеката, замену тла, обезбеђивање флексибилних веза при изградњи подземне инфраструктуре и обезбеђивање правилног избора конструктивних система који се односе на услове сеизмике подручја.

На подручју плана важећи је режим понављања потреса од 7-8° MCS на сваких 150 година. С обзиром на коефицијент сеизмичности, при фундарању објеката треба тежити да се исти фундарају тако да се избегне уношење целокупне сеизмичке енергије у конструкцију. Круте конструкције треба фундаментирати тако да се омогући њихов "рад" као целине у условима земљотреса, чиме се избегава деформисање објекта по висини.

У складу са наменом простора у оквиру граница плана, као и у оквиру суседних намена, обезбедиће се спречавање свих облика загађења као и услови и мере за остваривање квалитених услова животне средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.

Делатности које се могу одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

Заштитно зеленило формираће се на просторима падина са нагибом терена на којем се не може реализовати основна намена и на нестабилним теренима.

Све активности у простору које утичу на промену квалитета у водоносном слоју, површинским токовима биће усмерене на спречавање њиховог штетног дејства на простор. Дивљу депонију отпадака треба уклонити.

## **13. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА**

### **13.1. Мере заштите од елементарних непогода**

Град Сремски Карловци може бити угрожен следећим елементарним непогодама:

- земљотресима од 8 MCS°;
- олујним ветровима до 100 km/час;
- ерозијом на стрмим деловима и уз поточне долине;
- пожарима у градском делу или на пољопривредним парцелама због држања запаљивих пољопривредних усева у летњим месецима, великог процента изграђености (преко 30%) и због слабих материјала помоћних објеката;
- поплавама због високог водостаја Дунава и високих подземних вода, и због изливања нерегулисаних потока у атару;

Клизишта и нестабилни терени се могу покренути у случају земљотреса, атмосферских вода, или због неконтролисаних (непрописних) изградње.

Мере заштите које се планирају у Сремским Карловцима су следеће:

- неопходно је водити рачуна код изградње објеката о спратности, начину фундирања, обавезним серкљажима, изолацијама због високих подземних вода и сл;
- поплаве од Дунава су онемогућене изградњом насипа и регулацијом Ешиковачког потока;
- високе подземне воде захтевају добру изолацију и изградњу објеката без подрума у подручјима угроженим високим подземним водама;
- објекти, а посебно помоћни објекти морају се градити од ватроотпорног материјала;
- проценат изграђености код нових стамбених парцела не може бити већи од 40%, а код пословних 50%;
- у зимским месецима због леда и сметова може да дође до прекида саобраћаја, што се решава благовременим чишћењем путева, снега, изградњом снегобрана и др.

### **13.2. Заштита од ратних разарања**

У случају рата и непосредне ратне опасности неопходно је да се у граду Сремским Карловцима обезбеди склањање становништва и материјалних добара.

Мере заштите становништва од ратних разарања на предметном простору подразумевају планирање склоништа на следећи начин:

- за планиране пословне објекте обавезно је изградити склоништа за 1/5 од броја запослених у највећој смени; уколико је капацитет до 25 особа, градити склоништа допунске заштите, отпорности 50 – 100 kPa, а за капацитет преко 25 особа, склоништа основне заштите, отпорности 100 – 200 kPa,
- у објектима породичног становања планирају се склоништа допунске заштите, отпорности 30 kPa, за најмање три лица.

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски. Најбоље је као гараже, или складишни простор.

Код реконструкције и доградње инвеститор мора уплатити за одржавање склоништа.

Изградња склоништа регулисана је Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист" - Савезно министарство за одбрану, број 5-11/1998).

Зависно од висине подземних вода, склоништа могу бити укопана, полуукопана и надземна, што ће зависити од терена.

## **14. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

У средњорочном периоду планирани приоритетни радови су следећи:

1. Изградња планираних саобраћајница и реконструкција постојећег оштећеног коловоза.

2. Изградња планиране канализационе и водоводне мреже.

Табела – Потребна средстава за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњу комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>58.000.000</b>
1.1.	Коловоз 3-СТВ	m <sup>2</sup>	10.000	4.000	40.000.000
1.2.	Реконструкција коловоза	m <sup>2</sup>	500	2.400	1.200.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	m <sup>2</sup>	6.000	2.800	16.800.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>26.416.000</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 250	m	2.200	8.800	19.360.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	m	2.450	2.880	7.056.000
<b>3.</b>	<b>ЕНЕРГЕТИКА</b>				<b>9.600.000</b>
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 кV	m	1.200	8.000	9.600.000
<b>4.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>94.016.000</b>

Процена средстава урађена је по ценама на дан 04.04.2007. год.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде од закупнина грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

## 15. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

За простор намењен садржајима туризма, угоститељства и виноградарства и за станицу за снабдевање горивом утврђена је обавеза израде урбанистичког пројекта.

Изградња објеката на теренима непогодним за изградњу (микрорејон "С-2" и "С-3") могућа је уз претходно урађен пројекат санације терена и након тога израђен урбанистички пројекат.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- |  | Размера    |
|--|------------|
| 1. Положај у ГП Сремских Карловаца   |            |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом.....   | Р 1 : 1000 |
| 3.1. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације.....  | Р 1 : 1000 |
| 3.2. Инжињерско-геолошка рејонизација терена обухваћеног планом, у односу на коју су дефинисани услови за изградњу објеката..... | Р 1 : 1000 |

- |   |            |
|---|------------|
| 4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима<br>за формирање грађевинских парцела..... | P 1: 1000  |
| 5. План водне инфраструктуре.....   | P 1 : 1000 |
| 6. План енергетске инфраструктуре.....  | P 1 : 1000 |
| 7. План зеленила.....   | P 1 : 1000 |

План детаљне регулације простора намењеног пословном центру, пословању и породичном становању на Ћушилову 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 и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Сремски Карловци  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ  
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ  
Број: 35-84/07-І/І  
14. јун 2007. године  
Сремски Карловци

ПРЕДСЕДНИК  
Проф др Славко Кеврешан, с.р.