

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број: 5

26.04.2008. 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", број 7/2002, 3/2003, 5/2003, 12/2003 и 8/2005) Скупштина Општине Сремски Карловци на XXVII седници од 24. априла 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ЦЕНТРА СРЕМСКИХ КАРЛОВАЦА

1.0. УВОД

Постојећи, стари центар Сремских Карловаца је место где је концентрисано највише значајних па и монументалних објеката вредног урбаног наслеђа и простор на коме се налазе скоро сви ванстамбени садржаји насеља, посебно садржаји културе, образовања, религије, управе као и низ пословних и пратећих садржаја.

Формиран још у 16. веку, центар свој коначан облик добија у 18. веку, а са мањим изменама се задржао до данас. Развој центра се може пратити још од половине 18. века када је и формирана матрица насеља која је углавном сачувана: основни саобраћајни правци, улице, блокови, тргови и др.

Простор центра је више пута био предмет разраде урбанистичким плановима. Најзначајнији су били: детаљна урбанистичка разрада простора старог центра – детаљни урбанистички план (рађен 1982 – 1983. године, усвојен 1985. године) и урбанистички пројекат (рађен 1987. године, усвојен 1989. године).

Генералним планом Сремских Карловаца ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 14/2002 и 12/2003) (у даљем тексту: Генерални план) су поред осталих утврђене и намене простора центра као и циљеви уређења и грађења, али у контексту нових услова заштите градитељског наслеђа. Наиме, Генерални план је дефинисао зону заштите од 22,00 ha (за разлику од почетка деведесетих година када је поред појединачних објеката била заштићена културно-историјска целина тргова и уличних улица од око 10,00 ha). Стога, детаљни планови и пројекти, рађени осамдесетих година,

нису више били у складу са овако дефинисаном зоном заштите нити са одредбама којима је она данас дефинисана.

Такође нека планска решења нису у складу ни са, у међувремену усвојеним, Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 47/03 и 34/2006) па је оцењено да је неопходно доношење плана детаљне регулације центра Сремских Карловаца (у даљем тексту: план), пре свега на основу услова које Закон о планирању и изградњи прописује, а посебно на основу детаљних услова службе заштите споменика културе.

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара које је изradio Покрајински завод за заштиту споменика културе, уз сарадњу и сагласност Републичког завода за заштиту споменика културе, дефинисани су у оквиру поступка утврђивања просторне културно-историјске целине историјског града Сремских Карловаца, која ће обухватити 87 блокова и 1177 објеката у грађевинском рејону Сремских Карловаца.

Предмет израде овог плана је да се на основу свих карактеристика подручја постојећег, старог центра Сремских Карловаца и то са више аспеката - функционалног (његове намене и садржаја), просторно-урбанистичког, правног, а пре свега са аспекта заштите градитељског наслеђа, утврде одговарајућа правила уређења и правила грађења.

1.1. Урбанистичка документација од утицаја на подручје обухваћено планом

За подручје Сремских Карловаца је донето више урбанистичко-планских докумената (генерални планови, детаљни урбанистички планови, урбанистички пројекти), програма, студија и анализа. Први урбанистички програм је урађен 1969. године, а први генерални план 1980. године. Следи више детаљних урбанистичких планова и урбанистичких пројеката од којих треба издвојити као документацију од значаја за простор који ће бити обухваћен границом плана:

1. Детаљни урбанистички план центра Сремских Карловаца ("Службени лист града Новог Сада", број 17/85) и
2. Урбанистички пројекат центра Сремских Карловаца ("Службени лист града Новог Сада", број 13/89)

Изради новог Генералног урбанистичког плана се приступило 1993. године. У оквиру његове израде написано је низ студија и анализа рађених у различитим институцијама.

Генералним планом ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 14/2002) зона центра је дефинисана као зона **старог центра**, која обухвата простор садашњег, постојећег центра као и зону проширења – **нови центар**, који се налази у продужетку постојећег, између пута М-22/І, односно железничке пруге и Дунава. Површина постојећег, старог центра износи око 12,50 ha.

Специфичност Сремских Карловаца је да је зона центра истовремено и зона заштите урбаног наслеђа, а делом просторна, културно-историјска целина која је

заштићена као културно добро од изузетног значаја. Генералним планом је дефинисана зона заштите од 22,00 ха (за 12,00 ха већа од зоне заштите из 1990 године).

Због тога детаљна урбанистичка разрада простора, утврђена у поменутом детаљном урбанистичком плану и урбанистичком пројекту, није била у потпуности усклађена са великом зоном заштите, нити са одредбама којима је она данас дефинисана. Поједина планска решења (саобраћајнице које пробијају изграђено ткиво центра, потпуна реконструкција неких блокова, решења парцелације и др.) не само да нису у потпуности усклађена са условима уређења у оквиру зоне заштите већ су у супротности и са одредбама, у међувремену усвојеног, Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003 и 34/2006) па је било неопходно стављање ове планске документације ван снаге.

У оквиру границе плана (зоне старог центра) Генералним планом су утврђене следеће намене: постојећи центар, становање (постојеће становање), образовање (основне и средње школе, интернати), дечија заштита (дечија установа), комунални комплекси (пијаца) и зелене површине (јавне зелене површине).

1.2. Положај, карактеристике и улога подручја у простору насеља, однос подручја са простором у окружењу

Границом плана је обухваћен простор старог, постојећег центра Сремских Карловаца који се у највећем делу налази у саставу зоне заштите и чини њен најрепрезентативнији део.

У Сремским Карловцима се под центром традиционално подразумевају Трг Бранка Радичевића и Трг патријарха Бранковића. Међутим, простор тргова мора се посматрати интегрално са непосредним окружењем: уливним улицама и припадајућим блоковима или деловима блокова који се налазе између улица и директно се настављају на простор тргова.

Под уливним улицама се сматрају улице које представљају делове заштићене културно-историјске целине: Патријарха Рајачића до Горње цркве, Митрополита Стратимировића до Доње цркве, Карловачких ђака до раскршћа са Гајевом, Прерадовићева до пијаце и Карађорђева до Дома здравља.

Међутим, поред овог подручја, границом плана су обухваћени и блокови према државном путу I реда М-22/I Суботица – Нови Сад – Београд тако да простор у оквиру плана представља логично заокружено целину која се преиспитује не само са аспекта заштите градитељског наслеђа већ и шире – функционално (намене и садржаји), организационо (структура блокова), саобраћајно (веза са магистралним путем, међусобна функционална повезаност простора) итд.

Укупна површина овако дефинисане урбанистичке целине износи 21,80 ха.

Главна веза језгра, постојећег центра са државним путем I реда М-22/I је преко Трг патријарха Бранковића, али постоје и укључења на крајњем западу (продужетак Карађорђевог улице) и истоку (улица Змај Јове Јовановића).

Уливне улице језгра су и основне везе центра и осталих делова насеља (према Доњем крају (католичком), Белилу, Дудари, Доки и Черату и новијим деловима уз магистрални пут ("баре").

На постојећу урбанистичку структуру центра и морфологију блокова је утицао и Стражиловачки поток, који својом долином раздваја две издужене фрушкогорске косе Магарчевог брега и Ровине, као и рељеф и специфична конфигурација терена.

Сремски Карловци су изразито моноцентрично насеље, у центру је сконцентрисано скоро 80% свих ванстамбених садржаја насеља – посебно садржаји културе, образовања, религије, управе, али и низ пословних и пратећих садржаја.

Блокове који се наслањају на тргове, поред високовредних објеката, заштићених споменика културе чине и низови пословно-стамбених објеката. Постојећи блокови уз уливне улице према главним трговима имају углавном мешовиту намену (становање и пословање), али постоје и поједине зграде или групе зграда чистог становања.

Оштра граница између зоне центра и зоне становања не постоји, присутност становања свуда, па и на простору Трга Бранка Радичевића, је за Сремске Карловце уобичајена и у претходној урбанистичкој документацији окарактерисана као повољна. Такође се сматра повољним и мешање зоне центра са зоном радних активности и пословања уз Прерадовићеву улицу.

Анализа постојећих намена и садржаја је показала да се на простору центра поред традиционалних садржаја, трговачко-услужног и управно-административног карактера, налазе и садржаји који не морају бити у центру, а налазе се ту као последица наслеђеног развоја града (Гимназија, Богословија са интернатом).

У функције вишег реда спадају резиденцијални простор Патријаршије и Стефанеума који утичу посредно на насеље и његов центар путем повремених изложби, јавних скупова итд. Утицај ових значајних функција требао би у будућности да буде знатно већи.

1.3. Основни циљеви уређења и грађења овог дела насеља

Постојећи стари центар Сремских Карловаца је место где је концентрисано највише монументалних објеката урбаног наслеђа и где се налазе скоро сви ванстамбени садржаји насеља, посебно садржаји културе, образовања, религије, управе, али и низ пословних и пратећих садржаја.

Основни циљ израде плана је преиспитивање овог простора и дефинисање услова за његово уређење. При томе ће се поћи од основног планерског става да се центар (његови тргови, блокови и улице) као део зоне заштите и културно-историјска целина од изузетног значаја не мења, али да му се развој обезбеди бољим и рационалнијим коришћењем постојећих капацитета односно да се обезбеди, поред очувања, и унапређење градитељског наслеђа, односно ревитализација и урбана обнова.

Стратешка опредељења која се поштују при изради планске документације су проистекла из утврђених општих циљева Генералног плана, али и критеријума

утврђених за зону заштите у поступку вредновања просторне структуре и анализе урбане морфологије, а то су:

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

2.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

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

За почетну тачку границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина улице Карађорђевој и јужне регулације пута М-22/1. Од тачке број 1 у правцу југоистока граница прати јужну регулацију пута М-22/1 до тачке број 2 на тремеђи парцела број 2101, 2113 и 2115. Даље граница скреће у правцу југозапада и претходно описаним продуженим правцем долази до тачке број 3 на четворемеђи парцела број 2101, 2115, 190/18 и 189/1 где скреће на југ источном међом парцеле број 2115 до тачке број 4 на тремеђи парцела број 2115, 199/1 и 199/3. Од тачке број 4 скреће на југоисток, обухвата парцелу број 199/1 до тачке број 5 на тремеђи парцела број 199/1, 195 и 2118. Даље граница пресеца парцелу број 2118 продуженим правцем источне границе парцеле број 199/1 до осовине улице Прерадовићеве, тј. до тачке број 6. Од тачке број 6 у правцу северозапада прати осовину улице Прерадовићеве, скреће у правцу југозапада осовином улице Змај Јове Јовановића, затим скреће у правцу југоистока улицом Митрополита Стратимировића, скреће у правцу југозапада осовином улице Чика

Ђурине и у правцу северозапада осовином улице Светозара Марковића долази до пресека са осовином Стражиловске улице где је тачка број 7. Даље граница скреће у правцу југозапада осовином Стражиловске улице до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 1094 до тачке број 8. Даље граница прати продужени правац, затим северну границу парцеле број 1094, прелази Стражиловачки поток, наставља да прати западну границу потока, парцела број 2056 до тачке број 9 на тремеђи парцела број 2056, 1056/1 и 1066. Од тачке број 9 редом прати северну границу парцеле број 1066, сече Гајеву улицу, прати осовину Гајеве улице, северну границу парцеле број 980, сече улицу Карловачких Ђака, прати осовину улице Карловачких Ђака, затим западну границу парцела број 1045, 1046, 1047/1, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1055, сече улицу Јована Гроса до тачке број 10 на југоисточној међи парцеле број 1037. Даље граница прати источну границу парцеле број 1037, сече улицу Вука Караџића, прати источну границу парцела број 441/1, јужна и западна граница парцеле број 442, западну границу парцеле број 443, јужну границу парцела број 445, 446, 452, 453, 454, 455/1, 456, 458, 459, 460, сече улицу Поштанску, наставља да прати јужну границу парцела број 481/1, 481/3, 483 до тачке број 11 на тремеђи парцела број 483, 485 и 2104/1. Од тачке број 11 сече парцелу број 2104/1, улица Патријарха Рајачића прати осовине улица Патријарха Рајачића и Војвођанске до тачке број 12 на тремеђи парцела број 2125, 406 и 399. Од тачке број 12 прати границу парцела број 406, 407 и 402 и до тремеђе парцела број 401, 402 и 2109 одакле у правцу североистока сече Карађорђеву улицу, и њеном осовином долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Укупна површина обухваћена планом је 21,80 ha.

3.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

3.1. Урбанистичко решење

Урбанистичко решење је проистекло из основног циља израде плана да се у оквиру подручја које је обухваћено границом плана омогуће услови за његово уређење и даљи развој. При томе се полази од дефинисаних стратешких опредељења као и од услова и смерница Генералног плана да се стари део центра који представља део зоне заштите (у оквиру које су и тргови Бранка Радичевића и патријарха Бранковића са улицима заштићени као културно-историјска целина од изузетног значаја), не мења, али да му се развој обезбеди бољим коришћењем постојећих капацитета. Развој треба да се базира на повећању квалитета и бољег коришћења расположивог изграђеног и неизграђеног простора центра.

Планом ће се пре свега омогућити активно коришћење подрума и поткровља, али и ефикасније коришћење дворишта (парцела) што подразумева реконструкцију, доградњу и надоградњу постојећих помоћних и пратећих објеката, изградњу нових где

је то могуће, а све то на начин да се основни (улични) вредни објекти (дефинисани претходно урађеном валоризацијом)¹ очувају и ничим не угрозе.

Планом се омогућава и промена намене објеката или делова објеката првенствено ако је нова намена примеренија са становишта функције центра или са становишта очувања и одржавања аутентичности вредних објеката (намене примерене уситњеној структури старог центра).

С обзиром да је границом плана обухваћено нешто шире подручје центра и блокови ван зоне заштите, основни концепт плана обезбеђује њихово рационалније коришћење. Условима уређења и грађења, реконструкцијом и преобликовањем постепено треба приближити њихов изглед слици која је карактеристична за ово насеље.

Концептом урбанистичког решења се и даље два постојећа трга, централни потез града (место највеће концентрације сачуваних објеката највиших и најбројнијих споменичких својстава где доминира низ монументалних објеката вредног урбаног наслеђа), чувају у постојећим просторним односима. То се односи како на регулационе елементе урбане матрице (слободне просторе тргова), тако и на објекте које их окружују који су и сами заштићени споменици културе.

Тргом патријарха Бранковића доминирају објекти Српске православне цркве, са западне стране трга, који су и појединачно заштићени као споменици културе: **зграда Црквеног народног фонда, зграда Семинара и Стефанеум**. Објекти се задржавају без икакве промене. Између објеката Стефанеума и Семинара се успоставља пешачка комуникација – између улице Теодора Крачуна и простора трга.

На северу трга се још налазе пословни објекат на **Тргу патријарха Бранковића бр. 4 и тржни центар** који нарушавају својом архитектуром простор трга. За пословни објекат на Тргу патријарха Бранковића бр. 4 планира се преобликовање уз могућност надоградње једне етажне, а за тржни центар замена или потпуна реконструкција. За тржни центар се условљава расписивање *архитектонског конкурса* којим треба обухватити и објекат **Соколског дома** који се својим габаритом надовезује на тржни центар и заједно са њим чини компактну структуру овог блока. Новим волуменима би се као и планираном спратношћу успоставила равнотежа међу просторним елементима, објекти би "чвршће" легли у простору, а новим обликовањем би се амбијенталне одлике трга унапредиле.

Тргом Бранка Радичевића такође доминирају објекти Српске православне цркве: **Саборна црква, Патријаршија, објекат Патријаршијске библиотеке** (који је у власништву цркве), али се ту налазе и остали високовредни објекти као и заштићени споменици културе: **Стара Патријаршија, објекат Магистрата, Католичка црква са Жупним уредом, Гимназија "Бранко Радичевић"**.

Намене ових објеката се задржавају с тим да се дозвољавају и сви комплементарни садржаји из области образовања, религије, културе, науке итд. који

¹ Графички приказ "Валоризација главних објеката" је саставни део елабората "Подаци о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добра која уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите".

доприносе ревитализацији функција који чине Сремске Карловце духовним и културним средиштем (архиви, библиотеке, научни институти и др.). Пословни простор Скупштине Општине је пресељен у објекат Магистрата, а постојећи објекат је враћен Српској православној цркви.

Западну страну трга уоквирује **низ стамбено-пословних објеката** који су део зоне мешовитог становања. С обзиром да се ради о заштићеним објектима, све изграђене структуре на припадајућим парцелама се углавном задржавају без промена. Изузетак је **објекат хотела** где је започета изградња и реконструкција биоскопске сале.

За слободне отворене просторе тргова (површине у оквиру регулација саобраћајница укључујући партерне пешачке површине, јавне зелене површине) планира се адекватно уређење, озелењавање и опремање урбаним мобилијаром. Могуће је постављање нових споменика неким од великана историје Сремских Карловаца. Све планиране интервенције морају имати за циљ повећање амбијенталних и споменичких вредности тргова. За просторе тргова се условљава расписивање *урбанистичко-архитектонског конкурса*, а коначно решење саобраћајних, пешачких и осталих партерних површина, као и зеленила, утврдиће се на основу конкурса. Услови службе заштите морају бити саставни део услова урбанистичко-архитектонског конкурса.

И у оквиру осталих блокова језгра (блокови уз уливне улице према трговима) се налазе зоне, односно објекти са припадајућим комплексима намењеним **Српској право-славној цркви** као и **површинама и објектима од општег интереса** (култура, јавне службе из области образовања, здравства, социјалне заштите, спорта и рекреације).

Комплекс Горње Ваведенске цркве у улици Патријарха Рајачића као и комплекс **Доње цркве Светог Петра и Павла** у улици Митрополита Стратимировића, односно сви црквени објекти и парцеле или више парцела које црква користи се задржавају без икаквих промена.

Музеј "Илион" спада у објекте културе и као такав је заштићен законом. За комплекс музеја (барокне палате из прве половине 19. века), као и слободни претпростор према Карађорђевој улици се планира одговарајући концепт озелењавања у складу са епохом и стилем у којој је објекат настао и значајем који поседује.

Непосредно уз музеј се у Карађорђевој улици налази комплекс **Дома здравља**.

У Прерадовићевој улици се налазе објекти и комплекси намењени образовању и спорту и рекреацији: **Соколски дом**, као и **објекат Основне школе "23. октобар"**. За зграду Соколског дома треба путем конкурса преиспитати могућност реконструкције, што треба решавати интегрално са објектом тржног центра.

С обзиром да је основна карактеристика школе недостатак школског дворишта, овај проблем ће се решити коришћењем **уређене слободне површине са спортским теренима и игралиштима**. Ову површину, на крајњем северу подручја, према магистралном путу, би користили осим школске деце и грађани Сремских Карловаца. Уређењем овог простора, његовим озелењавањем, поплочавањем и опремањем урбаним

мобиљаром би се унапредио овај амбијент значајан по свом положају на улазу у Сремске Карловце и уз Стражиловски поток.

Уз Прерадовићеву улицу се налази и простор **пијаце** (утврђен Генералним планом као комунална површина). Пијаца се задржава на постојећој површини. Садржаји пијаце ће се допунити **простором за продају цвећа и садног материјала** уз површину са спортским теренима и игралиштима у Мажуранићевој улици.

Планом се утврђује да блок (са врло девастираним грађевинским фондом и без икаквих амбијенталних својстава), који је намењен мешовитом становању, на изузетно атрактивном месту између регулације потока и пијаце, буде предмет разраде *урбанистичким пројектом*. Овај простор се преваходно намењује пословању (трговине и локали) које би било комплементарна намена пијаци. Урбанистичким пројектом може поред овог блока бити обухваћен и простор пијаце за коју се такође условљава разрада.

На самом истоку подручја обухваћеног границом плана се налази **комплекс бензинске пумпе** који се задржава у постојећим границама.

У средишту блока ван зоне заштите (између Карађорђевој улици и улици Теодора Крачуна) налази се **објекат дечје установе**. Објекат се задржава са припадајућим парцелама у постојећој граници комплекса.

У средишту блока се налази и **објекат вишепородичног становања** око кога се планира **уређена јавна отворена површина**.

У улици Митрополита Стратимировића се непосредно уз комплекс Доње цркве налази парцела чији је корисник **Општинско удружење пензионера** и где се планом предлаже **Клуб пензионера** са садржајима градског центра. Планом се оставља могућност да се временом када се стекну услови за иселење, комплекс црквене порте прошири.

У оквиру простора између магистралног пута и улице Теодора Крачуна, планира се **комплекс за садржаје градског центра**.

Остали део подручја се намењује **мешовитом становању**, односно блоковима или деловима блокова мешовите намене (становање и пословање). Како се највећи део подручја обухваћеног границом плана налази у зони заштите², планом се утврђују два основна типа становања:

- **мешовито становање у зони заштите**
- **мешовито становање изван зоне заштите**

Поред овог подручја мешовитог становања, у унутрашњости два блока се задржавају и **објекти вишепородичног становања**.

Међутим, у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе, али и детаљном валоризацијом постојећег стања, утврђују се у оквиру два основна типа становања конкретно услови уређења и изградње (режими) за поједине блокове, делове блокова или уличне низове.

² Граница зоне заштите је дефинисана на основу Одлуке о утврђивању просторних културно - историјских целина из 1990. године и још увек је на снази до усвајања Одлуке о утврђивању Историјског Града Сремских Карловаца за просторно културно-историјску целину.

У складу са положајем и потребом да се поједини амбијенти, не само штите, већ и унапређују, а нарочито хармонично успоставе просторни и архитектонски (стилски) односи између објеката у зони заштите и изван зоне заштите, пажљиво се дефинишу услови уређења, изградње и парцелације.

У оквиру грађевинских целина (зона) намењених **мешовитом становању у зони заштите** центра највећи део уличних објеката се задржава какав јесте, без промена. Тамо где су фасаде оштећене или уништене треба да буду враћене у изворно стање.

Ово се нарочито односи на објекте у улицама Патријарха Рајачића и Митрополита Стратимировића где су концентрисани највреднији наслеђени објекти.

Такође се за поједине објекте планом оставља могућност замене или реконструкције са надоградњом и изједначавањем висине, као и на појединим парцелама могућност изградње нових објеката. Изградњом нових објекта би се употпунили улични низови, заклонили би се дворишни калкани, а добио се значајан стамбено-пословни или пословни простор.

У зонама мешовитог становања у зони заштите се дефинишу три категорије објеката са одговарајућим режимима (категорија А, категорија Б и категорија В), које одговарају утврђеној валоризацији објеката: објекти од посебне вредности, објекти од вредности и објекти без вредности ("Подаци о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добра која уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите").

За блокове или делове блокова мешовитог становања изван зоне заштите (углавном простори између магистралног пута и Прерадовићеве и Карађорђевог улице) важиће услови утврђени за ову намену Генералним планом, али са извесним специфичностима у зависности од положаја у простору.

У оквиру ове зоне се дозвољава изградња нових објеката спратности од П до П+1+Пк. Режији који ће се примењивати су за мешовиту изградњу и за новије и планирано породично становање.

Остале просторне целине – зоне подручја центра представљају **јавне зелене површине и уређене отворене и саобраћајне површине**.

Јавне зелене површине ће сачињавати: парковске површине, зеленило тргова као и улично зеленило (дрвореди и зеленило скверова).

У оквиру тргова Бранка Радичевића и Карловачке митрополије постоје значајне зелене површине које треба очувати, али и даље унапређивати (поново подизати и реконструисати) јер се на тај начин обезбеђује и повећање просторно - амбијенталних вредности.

Поред јавних зелених површина, на подручју центра се појављује зеленило других намена – комплекса: зелене површине уз верске објекте (црквене порте, Патријаршија и др.), уз објекте образовања и културе, зеленило спортских и рекреативних површина, као и зеленило у оквиру зона мешовитог становања (зеленило окућница на парцели) које доприноси укупној озелењености насеља.

У оквиру отворених и саобраћајних површина се појављују партерне пешачке површине, површине у оквиру регулација саобраћајница, уређене површине за паркирање и површине унутар блокова око вишепородичног становања.

Задржавају се и чувају сви мостови и мостићи преко Стражиловачког потока али се дозвољава реконструкција у циљу побољшања функционалности и стилских одлика.

Један од основних циљева плана је **унапређење квалитета и природне и изграђене средине** у просторним целинама како у зони заштите, тако и на целокупном подручју плана. Потребно је, не само чувањем објеката вредног урбаног наслеђа већ и заменом постојећих и доградњом нових објеката, чувати наслеђене карактеристике као и реафирмисати слојевити идентитет центра где је то потребно. То се односи и на посебне амбијенталне целине, нарочито просторе где осим створених урбанистичко-архитектонских вредности на укупни доживљај утичу и природне вредности као што су: видиковци, лесни одрони, долина потока и сл. Ове изузетне аутентичне пунктове и амбијенте треба даље неговати и унапређивати као карактеристику и драгоценост Сремских Карловаца заједно са трговима, озелењеним скверовима и раскрсницама, неправилном регулацијом улице, пешачким пролазима и мостовима преко потока, богатом вегетацијом дворишта са лепим капијама, а нарочито чесмама (не само чувати оне које су заштићени споменици културе већ и оживљавати угашене).

На графичком приказу бр. 5 "План намене површина" у Р 1:1000 су представљени амбијенти које треба уређењем унапредити, али ће се услови и режими даљег уређења односити на целокупно подручје плана. Склад изграђене и природне средине и стварање хармоничних односа у простору ће се постићи не само дефинисањем услова обликовања објеката (у сарадњи са надлежним заводом за заштиту споменика културе), већ и адекватним концептом озелењавања, избором урбаног мобилијара (клупе, канделабри, корпе за смеће, информационе табле или стубови и сл.) и грађевинских материјала у решавању партерних и саобраћајних површина.

3.2. Подела на зоне (грађевинске целине) према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама

У оквиру подручја обухваћеног границом плана издвајају се просторне целине односно грађевинске зоне које се разликују по својим основним карактеристикама: намени, положају у простору, постојећем начину коришћења, планираном начину уређења или изградње, природним особеностима окружења, морфолошкој слици итд.

Подручје је организовано на следеће грађевинске зоне или целине:

Површине и објекти од општег интереса

I Објекти и комплекси здравства

Дом здравља

П ≈ 0,32 ha

II Објекти и комплекси социјалне заштите

| | | |
|-------------|---|-------------|
| | Дечија установа | П ≈ 0,33 ha |
| | Клуб пензионера | П ≈ 0,06 ha |
| III | Објекти и комплекси намењени образовању | |
| | Основна школа "23. октобар" | П ≈ 0,3 ha |
| | Гимназија "Бранко Радичевић" | П ≈ 0,5 ha |
| IV | Објекти и комплекси намењени органима локалне самоуправе и остале јавне службе | |
| | Магистрат | П ≈ 0,18 ha |
| V | Објекти и комплекси намењени култури | |
| | Музеј "Илион" | П ≈ 0,25 ha |
| VI | Објекти и комплекси намењени спорту и рекреацији | |
| | Соколски дом | П ≈ 0,07 ha |
| | Уређена слободна површина са спортским теренима и игралиштима | П ≈ 0,31 ha |
| VII | Јавне зелене површине | |
| | Парковске површине | П ≈ 0,12 ha |
| | Зеленило тргова | П ≈ 0,49 ha |
| VIII | Уређене отворене и саобраћајне површине | |
| | Партерне пешачке површине | П ≈ 0,84 ha |
| | Унутарблоковске површине око вишепородичног становања | П ≈ 0,2 ha |
| | Површине у оквиру регулације саобраћајница | П ≈ 3,33 ha |
| | Површине у оквиру регулације потока | П ≈ 0,34 ha |
| | Саобраћајна површина | П ≈ 0,1 ha |
| | <i>Остале површине</i> | |
| I | Објекти и комплекси Српске православне цркве | П ≈ 3,30 ha |
| | 1. Патријаршија | |
| | 2. Стара патријаршија | |
| | 3. Саборна црква | |
| | 4. Црква Светог Петра и Павла (Доња црква) | |
| | 5. Црква Ваведенска (Горња црква) | |
| | 6. Фабрика свећа | |
| | 7. Пословни објекат (Патријаршијска библиотека, садржаји културе, образовања и др.) | |
| | 8. Зграда Црквеног народног фонда | |
| | 9. Зграда Семинара | |
| | 10. Стефанеум | |
| II | Објекти и комплекси Католичке цркве | П ≈ 0,10 ha |
| | 1. Црква Светог тројства | |
| | 2. Жупни уред | |

| | | |
|------------|---|-------------|
| III | Пословни објекти | |
| | 1. Објекат хотела (туризам, угоститељство, култура) | П ≈ 0,16 ha |
| | 2. Тржни центар | П ≈ 0,19 ha |
| | 3. Пословни објекат на Тргу патријарха Бранковића бр. 4 | П ≈ 0,65 ha |
| IV | Комплекс за садржаје градског центра | П ≈ 0,74 ha |
| V | Становање | |
| | 1. Мешовито становање у зони заштите | П ≈ 5,21 ha |
| | 2. Мешовито становање изван зоне заштите | П ≈ 3,24 ha |
| | 3. Вишепородично становање | П ≈ 0,07 ha |
| VI | Комуналне површине | |
| | Пијаца | П ≈ 0,12 ha |
| | Пијаца цвећа и садног материјала | П ≈ 0,06 ha |
| VII | Бензинска пумпа | П ≈ 0,15 ha |

3.3. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом се разграничавају парцеле које су намењене за јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта.

За **јавно грађевинско земљиште** се издвајају парцеле или делови парцела у оквиру површина или објеката намењених за:

- 1) Објекте и комплексе здравства (Дом здравља)
- 2) Објекте и комплексе социјалне заштите (Дечија установа, Клуб пензионера)
- 3) Објекте и комплексе намењене образовању (Основна школа "23 октобар" и Гимназија "Бранко Радичевић")
- 4) Објекте и комплексе намењене органима локалне самоуправе и остале јавне службе (Магистрат)
- 5) Објекте и комплексе намењене култури (Музеј "Илион")
- 6) Објекте и комплексе намењене спорту и рекреацији (Соколски дом и Уређене слободне површине са спортским теренима и игралиштима)
- 7) Јавне зелене површине (парковске површине и зеленило тргова)
- 8) Уређене отворене слободне површине (партерне пешачке површине унутар блоковске површине око вишепородичног становања, површине у оквиру регулације саобраћајница и потока)

Све остале парцеле или делови парцела се утврђују као **остало грађевинско земљиште**.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Услови уређења и грађења у оквиру зона (грађевинске целине)

Површине и објекти од општег интереса

I Објекти и комплекси здравства

Постојећи објекат *Дома здравља* (1200 m²) као и припадајући комплекс у Карађорђевој улици (П ≈ 0,32 ha) задовољава потребе грађана Сремских Карловаца имајући у виду демографске пројекције до 2020. године. Иако је објекат скоро реновиран, планом се дозвољавају све интервенције у циљу бољег функционисања објекта (текуће одржавање и обogaћивање садржаја (услуга) ове установе).

У оквиру комплекса планира се неопходно уређење: изградња колског прилаза за амбулантна кола, паркинга и урбаног мобилијара. На зеленим површинама се не дозвољава изградња и за њих се предлаже одговарајући концепт озелењавања. Планира се јединствено уобличен парковски простор испред Дома здравља и комплекса "Илиона".

II Објекти и комплекси социјалне заштите

У оквиру површина намењених социјалној заштити (П ≈ 0,39 ha) налазе се постојећи објекат Дечије установе и Клуб пензионера.

Објекат Дечије установе (1252 m²) се задржава са припадајућим парцелама (П ≈ 0,33 ha) у постојећој граници комплекса с тим да су дозвољене све интервенције на објекту (надogradња приземног тракта или доградња до максималне заузетости парцеле 40%) који омогућавају адекватно коришћење објекта као и уређење комплекса (озелењавање, дечије игралиште).

На парцели (П ≈ 0,06 ha) чији је корисник Општинско удружење пензионера се планом задржава намена из области социјалне заштите – *Клуб пензионера*, али су дозвољени и остали садржаји градског центра. На овој парцели се налазе објекти за које се предлаже реконструкција у циљу уобличавања регулације порте. Максимални степен заузетости парцеле је до 70%, а спратност од П до П+1 (обавезна примена косих кровова без надзитета). Планом се оставља могућност да се временом када се стекну услови за иселење, комплекс црквене порте прошири.

III Објекти и комплекси намењени образовању

У оквиру површина намењених образовању, на подручју обухваћеном границом плана се налазе комплекси Основне школе "23. октобар" и Гимназије "Бранко Радичевић".

Објекат основне школе (А категорија објекта) са припадајућим комплексом (П ≈ 0,3 ha) задржава се без промена. На објекту се дозвољавају све интервенције у циљу одржавања у складу са условима заштите.

С обзиром да је за функционисање школе основна карактеристика недостатак школског дворишта, овај проблем ће се решити коришћењем уређене слободне површине са спортским теренима и игралиштима. За овај простор се планира адекватно уређење: озелењавање, поплочавање и опремање урбаним мобилијаром. За помоћне објекте се планира преобликовање.

Комплекс *Гимназије "Бранко Радичевић"* (П ≈ 0,50 ha) се задржава у постојећим границама са нето развијеном површином објекта од 6.650 m² са максимумом од 600 ученика и радом у једној смени. У складу са смерницама Генералног плана спортски терени за школу се обезбеђују на Дунаву и у спортском центру изнад Дворске баште.

На објекту Гимназије (А категорија објекта, културно добро) дозвољавају се све интервенције у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе. За отворене и слободне просторе комплекса Гимназије (двориште и простор према тргу) се планира одговарајуће уређење: поплочавање, опремање урбаним мобилијаром као и концепт озелењавања. Зидани помоћни објекат и киоск се обавезно уклањају.

IV Објекти и комплекси намењени органима локалне самоуправе и остале јавне службе

Пословни простор Скупштине Општине је пресељен из зграде бивше Патријаршијске библиотеке у зграду *Магистрата* (површина комплекса око 0,18 ha). Овај реконструисани простор задовољава потребе Општине Сремски Карловци. У оквиру објекта, се дозвољавају и остали садржаји у складу са основном наменом објекта (репрезентативан пословни простор). Како је објекат заштићен као културно добро, за све интервенције је надлежан завод за заштиту споменика културе.

V Објекти и комплекси намењени култури

У центру Сремских Карловаца, у објекте културе спада *Музеј "Илион"*. Објекат музеја, заштићен законом као и припадајућа парцела (површина комплекса 0,25 ha) задржавају се без промена. У оквиру парцеле се налази помоћни објекат који се такође задржава уз преобликовање и усклађивање са стилским карактеристикама главног објекта. За комплекс Музеја (барокне палате из прве половином 19. века) као и слободан претпростор према Карађорђевој улици, се планира одговарајући концепт озелењавања у складу са епохом и стилем у којој је објекат настао и значајем који поседује.

За све интервенције на објекту надлежан је завод за заштиту споменика културе.

VI Објекти и комплекси намењени спорту и рекреацији

Соколски дом је једини објекат намењен спорту на подручју центра Сремских Карловаца. Површина под објектом износи 0,07 ha, а спратност је П+1. Соколски дом ће, поред осталих, користити и ученици Гимназије и Богословије.

Објекат се задржава и чува (валоризован као објекат "Б" категорије).

С обзиром да је обавезно расписивање архитектонског конкурса за тржни центар, објекат Соколског дома треба да буде обухваћен конкурсом, јер се својим габаритом надовезује на тржни центар и заједно са њим чини компактну структуру блока. Дозвољава се надоградња поткровља у складу са условима заштите и успостављеним висинским реперима.

Уређена слободна површина са спортским теренима и игралиштима се налази на површини од 0,31 ha на крајњем северу подручја према државном путу. Намењена је како школској деци тако и грађанима Сремских Карловаца. Привођењем простора овој намени би се унапредио овај амбијент значајан по свом положају на улазу у Сремске Карловце и уз Стражиловски поток. Планира се адекватно уређење овог простора: озелењавање, поплочавање, опремање урбаним моблијаром као и изградња потребних спортских терена или игралишта. У складу са будућим концептом уређења потребно је постављање оgrade или заштите према државном путу.

Обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

VII Јавне зелене површине

Као јавне зелене површине се планом утврђују *парковске површине и зеленило тргова* (површина укупно 0,61 ha као и улично зеленило (дрвореди и зеленило скверова).

За парковску површину (слободан претпростор Музеја "Илион" према Карађорђевој улици) планира се одговарајући концепт озелењавања у складу са уређењем комплекса музеја – барокне палате из прве половине 19. века. Планира се формирање јединствено уобличеног парковског простора испред Дома здравља и "Илиона".

Зеленило тргова ($P \approx 0,49$ ha) се планира као део површина слободних отворених простора тргова и интегрално уређује са саобраћајним површинама (партерне пешачке површине, површине у оквиру регулације саобраћајница) уз опремање урбаним мобилијаром.

У наслеђеној структури насеља у систему уских, стрмих улица не постоје дрвореди (они се појављују спорадично и без континуитета), али ће се овај недостатак надокнадити пажљивим концептом озелењавања у оквиру уређења малих денivelиса–них скверова, раскршћа, појединих колско-пешачких пролаза итд. Улично зеленило, међутим ће имати значајну улогу уз утврђену нову регулацију улица у северном делу подручја, односно уз блокове према магистралном путу (улица Теодора Крачуна, продужетак Карађорђевог, продужетак Мажуранићеве итд.).

Коначно решење зелених површина као и саобраћајних, пешачких и осталих партерних површина ће се утврдити на основу *урбанистичко-архитектонског конкурса*.

Услови и смернице за реализацију јавног зеленила као и осталих зелених површина се налазе у пододељку "4.2. Услови за уређење зелених површина".

VIII Уређене, отворене и саобраћајне површине

У јавне *уређене, отворене и саобраћајне површине* спадају: партерне пешачке површине, површине у оквиру регулација саобраћајница, површине за паркирање, површине унутар блокова око вишепородичног становања, површине у оквиру регулације потока.

Сви тргови, улице, улицице и пролази у оквиру зоне заштите се задржавају без промена (осим изузетних интервенција у циљу бољег функционисања) што значи да се задржавају и све евентуалне неправилности (у промени профила и регулације, нагибу и другом) које су за Сремске Карловце карактеристичне.

Потребно је стално одржавање ових површина центра, али и даље унапређивање њиховог уређења и изградње (избор материјала и облога, пратећих елемената урбаног мобилијара: канделабри, клупе, корпе за смеће и др.) као значајних елемената за амбијенталност простора.

Посебно наглашене амбијенте на графичким приказима, у архитектонском смислу уобличити у целине и садржајно их обогатити. Адекватним уређењем атрактивним попличавањем тротоара, тргова, дворишта, јавних пролаза (гранитне коцке, клинкер плочице, опека, камен и др.), осветљењем, увођењем дрвореда или цветних акцената у простору, уређењем и обнављањем постојећих као и изградњом нових чесми и фонтана као и одговарајућим елементима урбаног мобилијара повезати их у јединствену мрежу вредних отворених јавних простора који морају да одају утисак хармоничне и естетски добро укомпоноване целине.

Елементи урбаног мобилијара (канделабри, корпе за смеће, клупе, информациони стубови, рекламне табле, ограде, жардињере, скулптуре итд.) морају бити пројектовани од стране архитеката и дизајнера (уз услове и сагласности надлежне службе за заштиту споменика културе) и примерени изгледом и волуменом амбијенту и објектима којих окружују³.

Посебан акценат треба да је на уређењу површина у оквиру регулације Стражиловачког потока. Задржавају се и чувају сви мостови и мостићи преко потока, али се омогућава и постављање нових. Планом се дозвољавају реконструкције и све интервенције како у оквиру корита потока тако и на мостовима у циљу побољшања функционалности и стилских одлика.

³ Мерама заштите непокретних културних добара се предлаже израда посебног пројекта Урбане опреме.

Планом се омогућава побољшање свих видова саобраћаја уз прилагођавање специфичним карактеристикама насеља (у оквиру постојеће матрице и без угрожавања градитељског наслеђа). У централној зони града је потребно обезбедити његово смањење односно делимично укидање⁴.

Услови за реализацију ових површина се налазе у пододељку "4.5. Услови за регулационо и нивелационо решење са планом саобраћаја".

Остале површине

I Објекти и комплекси Српске православне цркве

Сви објекти и комплекси Српске православне цркве на подручју плана (укупне површине 3,30 ha) налазе се у оквиру заштићене просторне културно - историјске целине коју представљају Трг Карловачке митрополије и Трг Бранка Радичевића са улици улицама. Ради се о углавном монументалним објектима вредног урбаног наслеђа који доминирају у центру Сремских Карловаца који су и сами углавном заштићени споменици културе. *Зграда Црквеног фонда, зграда Семинара и Стефанеум* се задржавају без икаквих промена. Њихове припадајуће парцеле у оквиру комплекса се задржавају осим успостављања пешачке комуникације, односно јавног пролаза између улице Теодора Крачуна и простора трга.

На Тргу Бранка Радичевића се налазе појединачни заштићени објекти – културна добра са припадајућим парцелама односно комплексима: *Патријаршија, Саборна црква, пословни објекат број 7* (некадашња Патријаршијска библиотека). У оквиру комплекса Патријаршије се налази и објекат *Старе патријаршије*.

Сви објекти се задржавају без промена као и припадајуће парцеле. Могућност интервенције у оквиру појединачних комплекса (нпр. на постојећим дворишним објектима у оквиру комплекса Патријаршије) биће могуће искључиво уз сагласност службе заштите. Планира се уређење ових целина, уз одговарајући концепт озелењавања (попљочавање, урбани мобилијар, декоративна расвета, допуњавање већ постојећег вредног зеленила и др.).

Намене ових објеката се задржавају (осим објекта бр. 7 из којег је исељен пословни простор Скупштине Општине). Дозвољени су и сви остали комплементарни садржаји из области религије, образовања, културе, науке итд. који доприносе ревитализацији функција који чине Сремске Карловце духовним и културним средиштем (архиви, библиотеке, научни институти и др.).

Фабрика свећа такође задржава постојећу намену. Међутим, уколико се стекну услови, планом се дозвољава могућност промена намене у садржаје примереније атрактивном положају у простору (из области образовања, културе, науке, туризма, угоститељства и др.).

Комплекс Горње ваведенске цркве у улици Патријарха Рајачића као и комплекс *Доње цркве Светог Петра и Павла* у улици Митрополита Стратимировића, односно

⁴ Мерама заштите непокретних културних добара се предлаже израда Студије саобраћаја и Студије за омогућавање приступа лицима са посебним потребама споменицима културе.

сви црквени објекти и парцеле (збир парцела) које црква користи се задржавају без икаквих промена. Међутим, планом се оставља могућност да се временом, када се стекну услови, комплекс црквене порте прошири на парцелу чији је корисник Општинско удружење пензионера. Ова парцела која се наслања на црквену порту, налази се у непосредној близини платана велике старости (споменик природе) па ће на будући режим утицати услови заштите како градитељског наслеђа тако и природе.

II Објекти и комплекс Католичке цркве

На Тргу Бранка Радичевића се налази и комплекс Католичке цркве (црква Светог Тројства, Жупни уред). Објекат цркве и Жупни уред се задржавају уз обнову оригиналног изгледа. Помоћни објекат се може заменити објектом исте спратности и изгледа уз могућност проширења према условима Завода за заштиту споменика културе.

III Пословни објекти

Као пословни објекти се планом утврђују: *објекат хотела, Тржни центар и пословни објекат на Тргу патријарха Бранковића бр. 4.*

Улични објекти хотела ($\Pi \approx 0,16$ ha) као заштићено културно добро се задржавају без промена. Намена овог пословног комплекса је поред угоститељства: туризам, култура и остали садржаји градског центра примерени значају овог објекта. За дворишни део комплекса се планира реконструкције и обнова биоскопске сале (планира се преобликовање конструкције и успостављање нове висинске регулације која ће бити дефинисана у складу са условима заштите и одређеним висинским реперима). За помоћне објекте се условљава уклањање пегларнице, преобликовање кухињског блока и адаптација новозапочетог дворишног објекта за смештај административних и управних функција биоскопа. Нова форма објекта и кровних равни се усклађује са условима заштите који важе за просторну културно-историјску целину. Потребно је поштовати склад и ритам кровних габарита и волумена, не сме се нарушити урбанистичка и амбијентална вредност трга.

Постојећи објекат *Тржног центра* ($\Pi \approx 0,19$ ha) као објекат који својом архитектуром нарушава простор трга, мора бити замењен или потпуно реконструисан – преобликован. Оставља се могућност надоградње једне етаже. За овај објекат условљава се расписивање архитектонског конкурса којим ће се обухватити и објекат Соколског дома који се својим габаритом надовезује на тржни центар и заједно с њим чини компактну структуру блока.

На северу Трга патријарха Бранковића (број 4) налази се пословни објекат ($\Pi \approx 0,65$) девалвираних архи-тектонских вредности. Планира се његова ремоделација уз могућност надоградње једне етаже (максимална спратност $\Pi+1+\Pi_k$).

Новим волуменима ових пословних објеката на Тргу патријарха Бранковића као и планираном спратношћу би се успоставила равнотежа међу просторним елементима, а новим обликовањем би се амбијенталне одлике трга унапредиле.

За све интервенције у простору као и успостављање висинских репера су неопходни услови и сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе.

IV Комплекс за садржаје градског центра

У оквиру простора између државног пута и улице Теодора Крачуна, планира се *комплекс за садржаје градског центра*. Планирани објекти у оквиру овог комплекса, намењују се за атрактивни пословни простор пре свега из области образовања, културе, науке и сл. Нове намене морају бити у складу са основним циљем плана да се обезбеди ревитализација функција које Сремске Карловце чине културним центром. Планирани објекти својом структуром и формом не смеју угрозити монументалне објекте вредног урбаног наслеђа који су заштићени споменици културе, нарочито могућност њиховог сагледавања са државног пута.

За целокупан простор је обавезна разрада урбанистичким пројектом. Максимално дозвољени степен заузетости комплекса је 40%, а спратност до П+1 (обавезна примена косих кровова без надзетка). За овај простор се поред изградње објеката планира и одговарајуће уређење (попличавање партерних површина, озелењавање, опремање урбаним мобилијаром). Током израде урбанистичког пројекта, неопходна је израда Студије утицаја нове изградње на квалитет градског пејзажа Сремских Карловаца.

V Становање

Највећи део подручја обухваћеног границом плана се намењује мешовитом становању, односно блоковима или деловима блокова мешовите намене (становање и пословање). Како се највећи део ових блокова налази у зони заштите,⁵ планом се утврђују два основна типа становања:

- 1. Мешовито становање у зони заштите*
- 2. Мешовито становање изван зоне заштите*

Поред овог подручја мешовитог становања, у унутрашњости два блока се задржавају и објекти *вишепородичног становања*.

1. Мешовито становање у зони заштите

У зони заштите просторне културно - историјске целине обухваћени су делови улица, тргова и блокова где су сачуване амбијенталне вредности са добро осмишљеним слојевима градње, ритам стилских фасада, детаљи, волумени, кровови и др., али постоје и деградирани простори чија је амбијенталност нарушена изградњом нових непримерених објеката. Тако се поред објеката проверених стилско-архитектонских и историјских вредности и вредне технике израде, монументалних објеката јавног карактера са богатом пластиком у овој зони налазе и објекти скромнијих културно историјских и урбанистичко-архитектонских вредности, објекти код којих су нестале

⁵ Граница зоне заштите дефинисана на основу Одлуке о утврђивању просторних културно-историјских целина из 1990. године.

стилске одлике, који не доприносе квалитету амбијента улице или блока (руинирани, склони рушењу) као и нови, потпуно у нескладу са амбијентом.

У складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе, извршеном категоризацијом објеката у "Подацима о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара који уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите" и детаљном валоризацијом постојећег стања, у оквиру мешовитог становања у зони заштите се дефинишу три категорије објеката са одговарајућим режимима (А, Б, В).

Категорију А - представљају објекти значајних споменичких вредности – споменици културе изузетног или великог значаја или објекти који имају посебне историјске, културне, архитектонске вредности. Код ових објеката мора остати непромењен хоризонтални и вертикални габарит. Не дозвољава се доградња и надоградња осим на објекту на Тргу Бранка Радичевића бр. 9 где се дозвољава надоградња спрата. *Изузетно, дворишни делови објеката могу бити дограђени или надограђени*, али не изнад висине уличног габарита објекта. Улична фасада се не може мењати изузев када је оштећена ранијим изменама. У том случају промене морају *доприносити повратку на изворно стање* и то како у смислу обликовања, тако и у примењеним материјалима. Исто се односи на облик и нагиб крова и на врсту кровног покривача.

Најстарији објекти, за које се утврди да су изгубили носива својства конструктивних елемената, могу се заменити поступком тоталне реконструкције у свему према оригиналном изгледу уз строгу контролу службе заштите.

Постављање назива фирми, табла са именима значајних личности, светиљки и сл., и других техничких уређаја, ограда око парцела итд. могу се обављати искључиво према условима надлежних установа заштите.

Дозвољене су (и пожељне) све врсте осавремењавања и бољег коришћења објекта, а то подразумева унутрашње адаптације и реконструкције, увођење савремених инсталација, активно коришћење тавана и подрума (тамо где је то могуће) и промене намене (објекта или делова објекта) уколико су нове са становишта услова заштите повољније од претходних. Осветљење поткровља могуће је преко лежећих кровних прозора и то само уколико се не нарушава естетика и склад изворног изгледа објекта. Етажа сутерена се не може користити за становање, а приземље и више етажне могу бити стамбени или пословни простор, с тим да врста пословног простора мора бити таква да не угрожава суседе. Склониште се не планира.

Дворишни простор мора бити у свему усклађен са објектом. Могуће је наткривање (застакљивање) атријумских дворишних простора.

Код објеката мешовите намене у приземним дворишним етажама није пожељно становање.

Остали објекти на парцели (ако их има) не подлежу режиму главног А. објекта, решавају се слободно у складу са својом валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Препарцелација се не планира, али је (изузетно) могућа, под условима који важе за режим мешовите изградње.

Категорију Б - представљају објекти скромније културно - историјске и урбанистичко-архитектонске вредности или објекти који су само делимично сачували амбијентална и споменичка својства. Они се углавном *задржавају онакви какви јесу*, али се могу у одређеним случајевима *доградити и надоградити*. Изузетно, уколико су грађевински веома лошег квалитета, може се приступити поступку *реконструкције*. Условљава се, међутим, у свим овим случајевима: очување фасаде уколико је квалитетна, реконструкција изворне фасаде, или коришћење само неких елемената старе фасаде, а све у складу са условима заштите.

Висина надоградње лимитирана је котом венца првог суседног објекта који ће условима заштите бити дефинисан као реперан. Уколико се објекат који се надограђује (или замењује) налази између два вредна објекта, користе се коте вишег. Улична грађевинска линија се не може мењати. Изузетно, грађевинска линија се може мењати само ако су суседни објекти већ померени на нову грађевинску линију. Кров и кровни покривач се усаглашавају са реперним објектом.

Обликовање мора бити такво да објекат чини складну целину. Дограђени и надограђени делови треба да буду подређени, односно одговарајуће усаглашени са основним објектом који се надограђује.

Намене су исте као код групе објеката А категорије.

Склониште се мора градити уколико је у питању потпуна реконструкција (замена). Уколико је у питању само доградња или (и) надоградња, склониште се не планира, користи се ојачање дела подрума (уколико постоји).

Парцела се користи по ширини у целини, ако је тако и раније било, али се, уколико је дубока, и излази на две јавне површине може скратити, препарцелисати. Изузетно, уколико се врши парцелација, важе услови за режим мешовите изградње. Пожељни су колски пасажии, а уколико су постојали, обавезни су. Двориште, дворишни објекти и остале интервенције су исте као код објекта А категорије.

Отварање портала, излога на уличној фасади и др. могуће је само у складу са изворним изгледом и отворима и то јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин не наруше основне вредности, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др.

Категорију В - представљају објекти код којих су нестале стилске назнаке или су занемарљивих вредности, деградирани, руинирани, или потпуно нови (често у нескладу са амбијентом). Ови објекти се, уколико постоји економски или други интерес, могу заменити. Уместо њих се могу изградити нови објекти.

Ако се гради нови објекат:

- висина му се одређује на нивоу улице, у складу са висином реперног објекта или уколико се интерполује између два објекта са споменичким својством одређен је висином суседних објеката. Положај на парцели се одређује у односу на грађевинску линију улице (која се поклапа углавном са регулационом линијом). Ивична изградња (збијена или не), се условљава;

- габарит се по дубини може решавати слободно у складу са функцијом објекта. У случају да се нови објекат гради уз објекат који је планиран за чување, дворишним крилима треба прекрити забатне и калканске зидове суседних објеката.
- где год је могуће, минимална висина етажне треба да износи 2,6 m, а у приземљу 3 m.
- колски пролаз је веома пожељан због решавања паркирања и гаражирања, изношења смећа и из противпожарних разлога;
- обликовање треба да буде усклађено са карактеристикама уже зоне у којој се објекат налази и огледа се: у броју и облику отвора (прозора и врата), у односу пуног и празног на фасади, обликовању крова, примењеним материјалима и другом;
- интерполовани објекти могу бити покривени једносливним или двосливним крововима, кровни надзидак не може бити виши од 1/3 висине спратне етажне.
- нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних сачуваних објеката, а у случају замене низа објеката, нагиб мора бити приближно преовлађујућим у оквиру уличног низа (33-45°);
- намена може бити - стамбена, пословна и мешовита, с тим да садржај пословања мора бити такав да не угрожава околне садржаје или јавни простор зоне. Код мешовитих објеката пословање треба да је у приземљу, а становање на спрату. У центру препоручује се да улични део приземља има јавне локале. Етажа сутерена се не може користити за становање;
- склоништа се граде у складу са прописима за 50% становника или (и) 2/3 од највеће смене запослених. Објекти који имају локале морају имати склониште решено на такав начин (повучено од улице) да се непосредна веза јавног уличног простора (тротоара) и локала несметано остварује. Уколико је склониште потпуно испод нивоа терена, положај му се не условљава;
- дворишта морају бити одговарајуће уређена, поплочана и озелењена. Уколико има простора, дворишта треба да прихвате мирујући саобраћај корисника зграде. Препарцелација је могућа.

У случају да се постојећи објекти задржавају, за главне и дворишне објекте на парцели као и остале интервенције, важе услови као за објекте "Б" категорије.

За све три категорије објеката (А, Б и В) поред наведених основних услова уређења и грађења, који важе за објекте и парцеле, у случају интервенције на објектима (доградња или надоградња постојећих главних објеката, изградња нових објеката на парцели било главних или дворишних објеката) или у случајевима парцелисања, примењују се урбанистички показатељи и услови за парцелацију који су дати у оквиру дела текста "Режим за мешовиту изградњу".

Поред урбанистичких услова уређења и грађења утврђених овим планом за све интервенције у простору су неопходни и услови надлежне службе за заштиту споменика културе који се морају издати за целу парцелу (како за главне тако и за

дворишне објекте). Посебне мере заштите за све објекте су представљене у елаборату "Подаци о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту и утврђеним мерама заштите".

У процесу урбане обнове примењиваће се у складу са извршеном валоризацијом објеката и њиховом генералном идентификацијом различите конзерваторске технике и поступци (конзервација, ревитализација, рестаурација, реконструкција, санација, интерполација, нова изградња итд.).

2. Мешовито становање изван зоне заштите⁶

Режим за мешовиту изградњу

Примењује се у блоковима који се директно ослањају на центар града. Ове блокове углавном сачињавају парцеле са више или мање очуваним традиционалним начином изградње, са стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима. Услови за уређење, изградњу и парцелацију ових парцела за овај режим су следећи:

- објекти становања су породични или вишепородични (уколико парцеле задовољавају одговарајуће услове);
- објекти се постављају на једној граници парцеле (према суседу) и на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом; објекти сачињавају прекинут или непрекинут низ;
- дозвољена је изградња објеката чија је основа облика ћириличног слова Г и П и формирање низа са полуатријумским или атријумским коришћењем парцела;
- уколико се изградњом формира прекинут низ, удаљеност од границе према суседу износи минимално 4 m;
- на свакој парцели је потребно обезбедити колски улаз и паркирање или гаражирање на парцели, осим у изузетним случајевима у којима се дозвољава изградња породичне куће и пословног простора који не захтева манипулисање возила и просторни услови то не омогућавају;
- за нове објекте, помоћни и пословни простор су у саставу јединственог објекта. За парцеле са већ изграђеним објектима, дозвољава се постављање помоћног или пословног простора као слободностојећих објеката у складу са наслеђеном организацијом на парцелама и до дозвољеног степена заузетости. Слободностојећи помоћни или пословни објекти могу бити искључиво приземни;
- максимално се поштује затечена парцелација али се у складу са захтевима дозвољава деоба или спајање парцела под одговарајућим условима и уколико се не нарушавају односи у окружењу.

⁶ За ову зону, поред основног режима, за објекте важи и генерална идентификација објекта на графичком приказу "Заштита културних добара".

Услови за парцелацију:

- минимална површина парцела за прекинут или непрекинут низ износи 200 m^2 , а парцеле не могу бити веће од 600 m^2 ; дозвољава се спајање парцела уколико су постојеће величине до максимално 300 m^2 . Толерисаће се одступања до 10%;
- изузетно за потребе јавних служби или других садржаја значајних за град парцеле могу бити веће, али се тада морају урбанистичким пројектом посебно одредити услови изградње објеката како не би дошло до нарушавања склада у волуменима, обликовању и др.

За вишепородичне објекте се условљава минимална површина парцеле од 500 m^2 и обавезно обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места на парцели у складу са бројем станова (5-7 станова максимум).

Урбанистички показатељи за парцеле су:

- максимални степен заузетости је до 70%;
- коефицијент изграђености је до 1.

Ограђивање уличног дела парцеле се усклађује са начином ограђивања у суседству. Препоручује се подизање зиданих ограда или делимично зиданих, али су дозвољене и прозачне. Ограде се постављају на грађевинској линији која се овде поклапа са регулационом.

У складу са положајем у простору и потребом да се поједини амбијенти не само штите већ и унапређују, а нарочито хармонично успоставе просторни, архитектонски и стилски односи између објеката у зони заштите и изван зоне заштите, утврђује се следећи режим изградње:

- висинска регулација од П до П+1+Пк за блокове (делове блокова према Мажуранићевој и Прерадовићевој улици);
- висинска регулација од П до П+Пк за све остале блокове с обзиром на непосредну близину зоне заштите и објеката са амбијенталним одликама.

Услови обликовања и материјализација

У овој зони становања, с обзиром да се ради о блоковима или деловима блокова са више или мање очуваним традиционалним начином изградње, све интервенције у простору, без обзира да ли се ради о реконструкцији постојећих или изградњи нових објеката, морају бити у циљу заштите и унапређења типолошких карактеристика објеката и простора који су специфични за Сремске Карловце. Планирају се, у складу са закључцима програмских анализа, основна два типа куће као и организација објеката на парцели (њихов склоп и диспозиција):

- развијена традиционална кућа (полуатријумска или атријумска, приземна или на спрат, са једним или више станова) или
- традиционална (панонска) војвођанска кућа једноставне основе.

Поред типологије (осовног облика објеката и њихова материјализација), технике грађења, конструктивни склоп, геометрија фасада (њихов ритам, пластика и отвори) морају се поштовати урбанистичке и архитектонске карактеристике наслеђа.

Поред основних услова изградње (објекти и њихови склопови морају сачињавати прекинут или непрекинут низ и бити постављени на регулацију), положај објеката, њихова висинска регулација, волумен и кровови (положај и нагиб кровних равни) морају се усклађивати са суседним или са објектима у уличном низу који се чувају.

Све доградње постојећих уличних објеката дуж парцеле или изградња нових дворишних објеката морају се решавати у складу са архитектуром главног објекта уз очување или унапређење типа и стила објекта.

Облици кровова морају бити оригинални – двоводни или једноводни у посебним случајевима. Како је један од основних циљева плана омогућавање активног коришћења поткровља (таванских простора) посебну пажњу посветити димензијама и облику кровних прозора (лежећи отвори) који морају бити искључиво резултат анализе (у складу са условима који важе за просторну културно-историјску целину). Препоручује се отварање прозора према дворишту.

Висина новоизграђених објеката или где се дозвољава надзиђивање постојећих до П+ Пк у блоковима који су наслоњени на зону заштите, ће се одредити према преовлађујућој висини венаца у улици, делу уличног низа или блоку (делу блока). Обавезно је мишљење службе заштите о одређивању висинских репера.

Неопходно је коришћење аутентичних традиционалних материјала (малтерисање, дрво, бибер цреп и др.), а у примени боја коришћење пастелних тонова (теракота, роза, жута, зелена итд.).

На уличним фасадама зидна платна морају да доминирају у односу на стаклене површине док је на фасадама према дворишту дозвољен слободнији архитектонски израз.

Режим за новије и планирано породично становање

Највећи део блока између улица Карађорђево и Теодора Крачуна се намењује за новије и планирано породично становање. Уз улицу Теодора Крачуна и уз део Карађорђево улице се налазе слободностојећи или двојни објекти спратности од П до П+1+Пк (парцеле на којима је у целисти или делимично реализовано становање) па се и планом у складу са Генералним планом утврђују следећа правила уређења и грађења:

- дозвољава се појединачна реконструкција, доградња или надоградња постојећих објеката или изградња нових до спратности П+1+Пк за новије породично и до П+Пк за планирано породично становање;
- на парцели може да постоји само један стамбени објекат;
- за новије породично становање је остављена могућност да је у случају заинтересованости, могуће на две или више парцела формирање прекинутог или непрекинутог низа у циљу уобличавања и завршавања блока на традиционални начин изградње. У том случају ће услови изградње, уређења, и урбанистички показатељи важити као за режим мешовите изградње;

- за планирано породично становање се предлаже традиционални начин изградње са условима изградње, уређења и урбанистичким показатељима који важе за режим за мешовиту изградњу;
- објект се гради тако да се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом (улица Теодора Крачуна);
- објекти у овој зони могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни; увођење пословања или радних активности је могуће на свим парцелама уколико то просторни и хигијенски услови омогућавају (уколико не смета становању);
- у зони новијег породичног становања помоћне просторије се могу градити у саставу стамбеног објекта, као анекс или као самостални приземни објекти док у зони планираног становања искључиво у оквиру стамбеног објекта или као анекс;
- остали објекти на парцели садрже гаражу, оставу или пословање чија делатност гасовима, отпадним водама, буком, вибрацијама или другим штетним дејством не угрожава услове становања;
- максимално се поштује затечена парцелација, али се у складу са захтевима парцеле могу делити или спајати (са суседним) уколико тиме не нарушавају односе у окружењу.
- паркирање и гаражирање возила се решава на парцели;
- обавезна је изградња косих кровова;
- дозвољава се изградња сутерена или подрума тамо где простор није угрожен подземним водама; у случају изградње сутерена максимална спратност објекта је П+Пк (укупно три етажe).
- услови за формирање нових грађевинских парцела:
 - величина парцеле за слободностојеће објекте се креће од 300 до 600 m², за двојне објекте 200 до 300 m² уз толеранцију одступања од 10%;
 - минимална ширина фронта је 12 m за слободностојеће и 8,5 m за двојне објекте.
- урбанистички показатељи за парцеле планиране за слободностојеће или двојне објекте;
 - максимална заузетост је до 50%
 - коефицијент изграђености до 0,8.

У оквиру ове зоне становања дозвољава се савремени архитектонски израз уз употребу нових техника и материјала али уз поштовање историјског контекста: постојећих просторних односа (масе и размере), облика кровова, ритма отвора и архитектонских елемената на фасадама.

Све интервенције у простору морају бити подређене очувању али и унапређењу карактеристичне слике и силуете Сремских Карловаца, његових визура и симбола.

3. Вишепородично становање

У унутрашњости два блока задржавају се објекти вишепородичног становања на заједничкој парцели. Ове целине се сматрају завршеним. Дозвољавају се све адапта–

ције, интервенције којима се мења структура станова, побољшава квалитет живљења, повећава ниво уређености простора и друго.

VI Комуналне површине

Генералним планом су утврђена два места за пијаце (укупна површина око 0,18 ha). Простор *пијаце уз Прерадовићеву улицу* се задржава на постојећој површини. С обзиром на низ објеката и киоска различитих димензија који су доста хаотично постављени у простору, планом се условљава разрада урбанистичким пројектом којим ће се коначно дефинисати објекти који се задржавају и услови за изградњу нових. До усвајања урбанистичког пројекта се дозвољава текуће одржавање објеката као и реконструкција у складу са постојећим габаритима.

Садржаји пијаце се допуњују *отвореним простором за продају цвећа и садног материјала* ($\Pi \approx 0,06$ ha) уз површину са спортским теренима и игралиштима у Мажуранићевој улици.

Обе пијаце морају задовољити одређене санитарно-хигијенске услове. Простори за пијацу морају бити заштићени, уређени, асфалтирани или поплочани материјалима који су отпорни на оштећења, погодни за лако чишћење и одржавање.

Пијачни објекти морају бити повезани на систем за снабдевање електричном енергијом и водоводну и канализациону мрежу. Пијаце морају имати чесму и довољан број хидраната, санитарни чвор, просторије за одржавање чистоће на пијаци. Потребно је обезбедити довољан број корпи за отпатке, просторе за смештај контејнера.

Иако се за пијацу у Прерадовићевој улици до израде урбанистичког пројекта не планира изградња нових објеката, дозвољавају се све интервенције у циљу побољшања санитарно-хигијенских услова.

VII Бензинска пумпа

На самом истоку подручја се налази комплекс бензинске пумпе ($\Pi \approx 0,15$ ha) који се задржава у постојећим границама. Планира се даље уређење комплекса и оставља могућност текућег одржавања и реконструкције пословних објеката искључиво у функцији основне намене.

4.2. Услови за уређење зелених површина

Јавне зелене површине

Поштовање постојеће вегетације, односно специфичан начин хортикултурног уређења и склад са укупним амбијентом, су најзначајније предложене смернице озелењавања простора обухваћеног планом.

Сремски Карловци немају дрвореде или се они појављују спорадично и без континуитета, што је последица наслеђене структуре насеља, уских стрмих и кривудавих улица. Недостатак дрвореда је донекле надокнађен малим, по правилу

денivelисаним озелењеним скверовима на раскршћима улица. Ови озелењени простори су драгоцени и заједно са зеленим површинама око јавних чесми трајно се задржавају чинећи тако препознатљиве амбијенте.

Озелењавање улица треба да је у складу са постојећим амбијенталним вредностима.

Улично зеленило треба да буде решено у виду дрвореда или солитерних стабала на трговима.

Улице уског профила прате конфигурацију терена и за њих се примењује посебан вид озелењавања:

- помично зеленило-жардињере довољне величине за оптималан развој нижег дрвећа или шибља формираног као високо стаблашице;
- жардињере испуњене са ниским декоративним врстама шибља и разноликим цвећем испред значајних објеката (при наглашавању улаза), а у складу са њиховим изгледом;
- линијско зеленило – дрвореди усклађени са садржајем попречних профила улица
- вертикално озелењавање (разне врсте декоративних пузавица) неугледних забата, зиданих ограда и сл.

Уз постојећи магистрални пут М-22/1 и уз његову нову трасу, односно уз постојећу и планирану железничку пругу, планиране су зелене површине са дрворедима, односно мањим групацијама дрвећа и шибља, пејзажно распоређених, чинећи тако зелени заштитни појас. Овде је дозвољена садња дрвећа на 3 m рачунајући од спољне ивице земљишног појаса.

У оквиру регулационе ширине Стражиловачког потока, уз поштовање постојеће вегетације, потребно је извршити пре свега уређење, па обезбедити пешачку повезаност и адекватно озелењавање које на тај начин шире повезује приобаље Дунава са Дворском баштом и даље, Стражиловачким путем до самог Стражилова. На деловима парцела уз поток, где су природна проширења, могућа је садња нижег дрвећа, док ће се на осталим деловима ивицом потока уређење спровести поставком декоративних озелењених жардињера.

Парковска површина на улазу у Сремске Карловце представља шири озелењен простор испред старих објеката и потока. Планира се реконструкција парка која се односи на укупно уобличавање овог простора, како би се задржао у флористичком и концептуалном смислу стил и карактер из периода када је настао. Саме зелене површине проширују се врло мало уз задржавање постојећих стаза и проширења у парку. Висока вегетација се допуњује врло мало, искључиво са декоративним врстама дрвећа. Партери захтевају значајнију обраду, с тим да све интервенције треба да буду јединствено третиране. Од партерног зеленила користити декоративно полегло шибље, перене и разне врсте сезонског цвећа, уз пратеће елементе партерне архитектуре и потребан урбани мобилијар.

Парковска целина Патријаршијског двора, својом вредном вегетацијом, представља једну од најзеленијих оаза у центру. Постојећу вегетацију потребно је задржати

и заштитити уз неопходне мере неге. Уређење треба спровести по постојећем концепту уз провођење пешачких веза и веће активирање ове површине.

Трг Бранка Радичевића представља складну целину поплочаних и озелењених површина. Уз реконструкцију партера, потребна је и допуна постојећег дрвореда садницама исте врсте.

Интервенције озелењавања на новоформираним површинама треба да су усклађене са основном наменом објеката и простора, да су једноставне, да се базирају на постојећим провереним вредностима (старости и здравственом стању) зеленила Сремских Карловаца. Највећу примену треба да имају листопадне саднице високог дрвећа.

Зеленило (врсте дрвећа и шибља) око објеката јавног коришћења треба планирати тако да поред еколошко-санитарног аспекта задовоље и естетски принцип озелењавања. Поред представника аутохтоног дрвећа треба користити и алохтоне врсте уколико су индуковане за ово станиште, а имају декоративне вредности.

По основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94), као и Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004) око сваког културног добра његова непосредна околина чини са њим јединствену просторну целину. Ако за неко културно добро није донето решење о заштићеној околини непосредна окружења око споменика културе треба третирати јединствено.

Заштићени споменици природе су:

- тиса (*Taxus baccata*) у парку Патријаршијског двора
- платан (*Platanus acerifolia*) у порти месне цркве Светог Петра и Павла
- две тисе (*Taxus baccata*) у дворишту Карловачке гимназије
- крупнолисна липа (*tilia grandifolia*) у парку Музеја "Илион".

Стари центар Сремских Карловаца као простор највећег урбанитета осим дрвореда који прате саобраћајнице треба да садржи декоративно солитерно дрвеће, партерно шибље и озелењене цветне жардињере.

Слободна површина са спортским теренима и игралиштима, као и пијаца цвећа и садног материјала треба да је одвојена густим зеленим заштитним појасом од саобраћајнице М-22/1. Унутар ових површина може да се нађе и по које солитерно стабло и група шибља у циљу раздвајања намена.

Зелене површине у оквиру других намена

Врт Музеја "Илион" града представља аутентичан потенцијал, који, повезујући се са постојећим сквером и просторима здравствене станице, треба да представља једну целину. Постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати, а овај атрактивни простор треба да буде допуњен са декоративном високом и партерном вегетацијом, елементима партерне архитектуре и реконструисати према некадашњем аутентичном изгледу.

Повећати квантум зеленила на спортским и образовним установама, подизањем зеленог заштитног појаса и увођењем декоративне вегетације унутар самог комплекса.

Двориште гимназије, слободни простори око Општине, порти постојећих цркава, пијаце и др. захтевају пажљиво уређење и начин реконструкције, које је у складу са потребним наменама и начином коришћења.

Зеленило око кућа породичног становања

Уређење слободних површина око кућа породичног становања треба да се заснива на формирању кућног врта и дела површине под воћњаком и повртњаком. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсну листопадну и четинарску вегетацију, цвеће и пузавице. Ограде између суседних парцела и према улици треба да су обрасле цветајућим и зимзеленим шибљем.

4.3. Услови за образовање парцела јавног грађевинског земљишта

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу, број 7 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела".

Јавно грађевинско земљиште:

Здравство:

- део парцеле број 411,
- цела парцела број 412;

Социјална заштита :

- целе парцеле бр. 251/3, 291/2, 296/1;

Образовање:

- целе парцеле бр. 1057, 279;

Јавне службе (магистрат):

- део парцеле број 440;

Култура:

- цела парцела број 413;

Спорт и рекреација:

- делови парцела бр. 200, 283/3, 2113;

Зелене површине:

- целе парцеле бр. 286, 414;

Заједничке блоковске површине:

- делови парцела бр. 285, 301/2, 434/2;

Стражиловачки поток

- део парцеле број 2057;

Саобраћајне површине:

- целе парцеле бр. 211, 262, 283/2, 284, 287/5, 289/4, 291/3, 293/2, 296/3, 298/3, 442, 443, 2104/2, 2114, 2115, 2117, 2119, 2128,

- делови парцела бр. 200, 287/1, 294/3, 296/2, 298/2, 299/1, 299/2, 300/1, 301/2, 302/1, 302/2, 304/1, 305, 308/1, 308/2, 310/4, 313/1, 2102, 2103/1, 2104/1, 2105, 2108, 2109, 2112, 2113, 2116, 2118, 2127, 2132, 2144; 313/5, 310/1;

Трансформаторске станице:

- целе парцеле бр. 287/6, 288/2,

- делови парцела бр. 199/1,411, 434/2, 440 и у објекту на делу парцеле број 267.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 7 "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 број 8 "Мрежа саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1:1000. На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Од дате парцелације може се одступити приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације, али под условима датим у овом плану.

4.4. Показатељи и биланс планираних намена и капацитети изградње

Урбанистички показатељи и анализе које су рађене за потребе програма овог плана указују на закључак да се последњих година на подручју центра Сремских Карловаца укупна бруто развијена грађевинска површина (БРГП) није знатно увећавала.

На основу података из урбанистичке документације (анализе и студије рађене за потребе Генералног плана), удео становања на простору центра (намена центра) износи 23,9% у односу на пословни (ванстамбени) простор од 76,1%. Просечна густина становања износи 53,00 ст/ха. Уколико се посматра подручје обухваћено границом плана, учешће становања је веће због присуства блокова са становањем као преовлађујућом наменом.

У структури ванстамбених садржаја концентрисаних у центру, учешће образовних и верских објеката је знатно - 43,50%. Преосталих 8,3% представља административни пословни простор органа локалне самоуправе (Скупштине Општине Сремски Карловци), а 48,2% су остали садржаји градског центра (здравство, култура, уметност, трговина, занатство, угоститељство, канцеларијско административни простор итд.). Уколико се изврши провера у којој су мери задовољене потребе грађана за садржајима центра у односу на урбанистичке нормативе и број становника (1991. године је било 7534 становника) види се да су стандардни садржаји центра и већи него што нормативи захтевају, али ће за планирани број од 10.000 становника насеља до

2021. године бити и увећане потребе за објекте јавних служби као и за новим централним садржајима (за подручје целог насеља).

У будућем процесу урбане обнове и постепене трансформације акценат ће бити на бољем коришћењу постојећих капацитета – планирани развој се базира на повећању квалитета и даљем коришћењу расположивог изграђеног и неизграђеног простора центра.

Оствариће се пораст БРГП на нивоу блокова или грађевинских зона (целина) али првенствено кроз реконструкцију постојећег грађевинског фонда при чему се не очекује битно увећање број становника.

Планом се пре свега омогућује активно коришћење подрума, поткровља, ефикасније коришћење дворишта (парцела) што подразумева реконструкцију, доградњу и надоградњу постојећих помоћних и пратећих објеката, изградњу нових где је то могуће.

На тај начин ће се укупна изграђена површина центра повећати са постојећих 63.000 m² на 75.500 m² или за око 20%, а индекс изграђености са постојећих 0,5 на 0,6 у просеку. Учешће становања ће се задржати на 24%.

Претпоставка је да ће се у случају реализације планиране реконструкције постојећих пословних објеката или изградње нових (у оквиру површине за централни паркинг) остварити пораст БРГП пословног простора од око 6.000 m².

Површине појединачних зона (грађевинских целина одређене намене) налазе се у пододељку "3.2. Подела на зоне (грађевинске целине) према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама", а урбанистички показатељи (степен заузетости и индекс изграђености) за поједине зоне или комплексе у пододељку "4.1. Услови уређења и грађења у оквиру зона (грађевинске целине)".

4.5. Услови за регулационо и нивелационо решење са планом саобраћаја

4.5.1. Опис терена са нивелацијом

Грађевински рејон обухваћен границом плана се налази на надморској висини од 76,50 m до 92,00 m са генералним падом од југа према северу тј. према магистралном путу М-22/1. Најнижи терен је северно од Карађорђевог и Прерадовићевог улице са минималним нагибом, углавном испод 1%. На јужном делу терен је виши и за 18 m са нагибом до 10%.

Планом нивелације постојеће стање терена се задржава и дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница;
- интерполоване коте;
- нагиб нивелете.

4.5.2. Саобраћај

С обзиром на услове заштите споменика и амбијенталних вредности центра Сремских Карловаца, планирано саобраћајно решење подразумева задржавање постојећих регулација улица. Планира се уређење свих улица центра изградњом коловоза и тротоара у складу са просторним и урбанистичким условима. Такође се планира уређење Трга Бранка Радичевића, у оквиру чега ће се дефинисати рестриктиван режим саобраћаја, како би се овај простор учинио атрактивнији.

Планира се и партерно уређење Трга Бранка Радичевића. Траса државног пута I реда М-22/1 Суботица – Нови Сад - Београд, би се користила за контакт са уличном мрежом насеља. Такође се планира реализација делова планиране уличне мреже (преко Магарчевог брега) и веза Петроварадинске улице са Чератом, чиме ће се центар растеретити од саобраћаја ка Стражилову и деловима насеља који у постојећем стању везу са државним путем М-22/1 остварују преко центра.

Планирани режим одвијања јавног приградског аутобуског саобраћаја као и саобраћаја туристичких аутобуса кроз центар, ускладиће се са коначним режимом саобраћаја и уређењем Трга Бранка Радичевића.

Како се између државног пута М-22/1 и улице Теодора Крачуна планира простор за централне функције, дефинише се регулација улице Теодора Крачуна и њено повезивање са Тргом патријарха Бранковића пешачким пролазом. Такође се планира и отварање нове улице ради повезивања предшколске установе са улицом Карађорђевог.

Реконструкцију и изградњу уличне мреже извршити у складу са решењима датим у графичком приказу број 8 "Мрежа саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем" у Р 1:1000 и попречним профилима. Приступе објектима обезбедити у складу са условима за изградњу стамбених и пословних објеката.

Избор одговарајућих материјала за изградњу саобраћајница, тротоара и паркинга поред усклађености са условима заштите, мора бити у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Обрада различитим материјалима (облогама) поред обликовног и визуелног ефекта има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5 m. У оквиру паркиралишта потребно је сачувати постојеће дрвеће или резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5 x 2 m.

Саобраћајне површине на Тргу Бранка Радичевића као и на Тргу патријарха Бранковића ће се коначно дефинисати урбанистичко-архитектонским конкурсом.

Ради ефикаснијег и безбеднијег повезивања центра Сремских Карловаца са садржајима уз Дунав, планира се изградња денivelисаног прелаза за пешаке, преко државног пута М-22/1 и железничке пруге.

4.6. Услови за изградњу и прикључење комуналних објеката и инсталација

4.6.1. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање овог простора водом решиће се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планира се проширење, односно изградња водоводне мреже у улицама где је данас нема. Нова водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm.

Реконструкција постојеће водоводне мреже, реализоваће се на деоницама које не задовољавају планиране потребе за водом као и на деоницама које у профилу улице не заузимају одговарајући положај.

Програмом предложена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решиће се сепаратно, односно, преко постојећих система за одвођење отпадних и атмосферских вода са планираним проширењем и реконструкцијом.

Канализациони систем отпадних вода прошириће се изградњом канализације у улицама где је данас нема. Профили нове канализације биће Ø 250 mm.

Реконструкција постојеће канализације отпадних вода планира се на деоницама које не задовољавају будуће потребе као и на деоницама које у профилу улице не заузимају одговарајући положај.

Атмосферске воде са простора виших од 80,50 m н.в. одоводиће се преко затвореног канализационог система, који ће бити оријентисан на Стражиловачки поток.

Атмосферске воде, за просторе ниже од 80,50 m н.в., могуће је решити преко затвореног канализационог система који ће бити оријентисан на постојећи колектор дуж Кишове баре профила 250/150 cm, односно, према планираном колектору дуж Жагерове баре профила 200/140 cm.

Изградњом планиране уличне канализационе мреже, за атмосферску воду, профила од Ø 300 до Ø 600 mm, решиће се потпуно одвођење и заштита од атмосферских вода.

Планирана канализациона мрежа за отпадне и атмосферске воде решиће потребе одвођења поменутих вода са предметног простора.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира 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" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење објеката на планирану канализацију планира 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.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

4.6.2. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица ТС 35/10 kV "Сремски Карловци" до потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије и изградње нове ТС 110/20 kV "Сремски Карловци" на простору садашње ТС 35/10 kV . Планирана ТС 110/20 kV биће повезана двоструким 110 kV водом са ТС "Нови Сад 6 – Мишелук". Од ње ће полазити 20 kV кабловска мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних трансформаторских станица. Од ових ТС 20/0.4 kV полазиће дистрибутивна мрежа до потрошача, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити једну нову дистрибутивну трансформаторску станицу, док ће се трафо-станица на углу улица Поштанске и Патријарха Рајачића изместити на оближњу парцелу јавне површине на којој се налази здравствена установа. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо-станица у оквиру планираних пословних објеката, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити службеност пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5x4.0 m). Целокупну надземну ел. мрежу потребно је уклонити и изградити подземно (кабловски).

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV ниво и радиће привремено под 10 kV напоном до преласка на рад под 20 kV напон. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је то овим планом утврђено.

Планирана електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу број 10.1. "Мреже и објекти комуналне инфраструктуре – Енергетика" у Р 1:1000.

Снабдевање топлотном енергијом

Посматрано подручје снабдеваће се топлотном енергијом из гасификационог система и коришћењем локалних топлотних извора.

Снабдевање топлотном енергијом из гасификационог система је решено са гасоводне мреже Сремских Карловаца. Основни објекат за снабдевање биће главна мерно–регулациона станица (ГМРС) "Сремски Карловци" која је гасоводом високог притиска повезана са регионалним гасоводом Нови Сад - Беочин. Ова ГМРС ће преко мерно-регулационе станице и дистрибутивне гасоводне мреже снабдевати гасом већи део потрошача са овог подручја. У свим улицама обухваћених планом биће изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја овог подручја. Видљиве елементе дистрибутивне мреже потребно је постављати на дворишним фасадама објеката или их адекватно маскирати. Потрошачи који нису прикључени на гасоводну мрежу, снабдеваће се топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора.

Телекомуникације

На подручју Сремских Карловаца постоји изграђен телекомуникациони систем са аутоматском телефонском централом и телефонском мрежом чији капацитети ће бити довољни да задовоље захтеве свих планираних садржаја.

Планирано је само сукцесивно проширење телефонске мреже до планираних објеката. Планирану телефонску мрежу градити каблирањем. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање објеката породичног становања електричном енергијом 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 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 у складу са електроенергетским условима Електродистрибуција "Нови Сад".

Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

5.0. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине планиране су на основу еколошких последица и промена планираних активности. У оквиру постојећих и планираних намена треба да се спречавају сви облици загађења и да се обезбеди ниво квалитета средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама. Стандарди, нормативи и критеријуми чије извршење је обавезно обезбедити у циљу спречавања угрожавања животне средине прописано је законима и подзаконским актима.

Заштита вода

Одржавање захтеваног квалитета вода (систематским сузбијањем свих облика загађивања) је основни услов за даље коришћење вода.

Заштита вода од опасних и других загађујућих материја обезбедиће се њиховим одстрањивањем из отпадних вода пре упуштања у водотоке или канализацију и санитарним уређењем насеља.

Функционисање система заштите квалитета вода засниваће се на познавању узрочника њиховог угрожавања и нарушавања, што ће се обезбедити вођењем катастра загађивача са подацима о количини, квалитету и начину испуштања отпадних вода, систематском контролом вода и водотока и отпадних вода.

Заштита од вода обухвата одбрану од поплава, евакуацију свих врста вода, третман употребљених вода и заштиту водних токова и подземних вода од загађивања.

Заштита земљишта и угрожених подручја

Заштита тла од загађивања штетним и опасним материјама регулисаће се неутрализацијом, односно одлагањем таквих материјала на депонију до изградње центра за потпуну неутрализацију отпадака и штетних материја. Ради спречавања штетног дејства вода и наноса обезбедиће се предузимање радова и других мера за заштиту од ерозије и уређење бујичних токова.

Заштита ваздуха, заштита од јонизујућег зрачења и заштита од буке

У циљу заштите здравља становништва, животне средине и материјалних добара од штетног дејства загађеног ваздуха, утврђују се услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања и надзор над објектима који могу загадити ваздух и то:

- ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница загађивања;
- коришћење простора и технологије производње на начин на који се неће загађивати ваздух изнад дозвољених граница утврђених Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 44/95 и 53/95) и Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004);
- ефикасна контрола емисије, успостављањем катастра аерозагађења;
- смањивање емисије штетних материја у ваздух, изменом коришћене енергије или побољшањем састава и квалитета горива;
- уређење зелених површина.

Заштита ваздуха од индивидуалних ложишта оствариће се вршењем контроле испуштања штетних материја и увођењем система гасификације. Примењиваће се захтеви за висину димњака и одстојања аерозагађивача од виталних делова насеља. За нове објекте, сви системи, мере и уређаји за спречавање и смањивање емисија морају бити саставни делови инвестиционих програма, пројеката и финансијских конструкција инвестиција.

При издавању локација за потенцијалне емитере аерозагађења, неопходно је добијање сагласности на инвестициони програм, идејни и главни пројекат. Ниједан пројекат не може добити сагласност за реализацију уколико не садржи техничко-технолошка решења за свођење емисије аерозагађења у дозвољене границе, ако за та решења нису обезбеђена средства као саставни део финансијско инвестиционе конструкције.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетни треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

Највиши ниво буке ограничава се на вредност од 55 дб(А) ноћу и 65 дб(А) дању, односно у згради максимум 30 дб(А) ноћу и 35 дб(А) дању.

Заштита природе

Сврха заштите природе је обезбеђивање трајног коришћења природе и њених добара и спречавање штетних поремећаја у природним срединама, одржавање делова природе и њихово рационално коришћење, спречавање радњи чијим би се извршењем могло непосредно или посредно нарушити стање заштићених природних средина и других делова природе и обезбеђивање природних услова за успешан развој природе и појединих њених делова.

Трајна комплексна заштита природних простора-екосистема (заснована на еколошким начелима) подразумева очување укупних природних вредности због којих су стављени под заштиту као и рационално усмеравање свих чинилаца у заштићеним екосистемима у правцу очувања, унапређивања и уређења заштићених природних простора и утврђивања њихове најцелисходније намене коришћења.

На простору плана регистровани су споменици природе:

Шимшир (*Vixus sempervirens*) у доришту куће у ул. Карловачког мира,
Дивљи кестен (*Aesculus hippocastanum*) у доришту куће у ул. Митрополита
Стратимировића бр.86.,

Црни дуд (*Morus nigra*) на улазу у Сремске Карловце, улица Митрополита
Стратимировића испред броја 137.

Тиса (*Taxus baccata*) у парку Патријаршијског двора,

Платан (*Platanus acerifolia*) у порти цркве Светог Петра и Павла,

Две тисе (*Taxus baccata*) у дворишту Карловачке гимназије,

Дворска башта није обухваћена границом плана, али је треба посматрати са аспекта решења саобраћаја и пратеће инфраструктуре.

Заштита природних вредности оствариваће се спречавањем деградације, њиховим унапређивањем и утврђивањем одговарајућих режима и услова коришћења.

Све активности на заштићеним споменицима природе одвијаће се у складу са Законом о заштити животне средине, уз сагласност Завода за заштиту природе код којег су објекти регистровани.

У циљу унапређења урбане и радне средине обезбедиће се стално подизање нових и одржавање зелених површина (уличних дрвореда, површина око здравствених и школских објеката и површина намењених за одмор и рекреацију).

Комунални отпаци

На простору плана обезбедиће се места за контејнере за комунални отпад која ће бити доступна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. Препоручује се за зону заштите израда посебног пројекта мреже контејнера којим би се поред положаја у простору решио и начин њиховог функционисања и обликовања како би изгледом одговарала амбијенту и објектима који их окружују.

6.0. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На подручју старог центра Сремских Карловаца старост укупног фонда градитељског наслеђа припада временском распону од око 300 година.

И поред извесних промена које су обележиле историје његовог урбанистичког и архитектонског развоја ипак је сачувана сва слојевитост и континуитет изградње који се огледају пре свега у добро сачуваној генези свих стилова који су обележили стваралаштво претходних епоха (од ампир стила, барока, барока са утицајем рококоа, неокласицизма, сецесије преко модерне тридесетих година до архитектуре друге половине XX века).

У оквиру подручја обухваћеног границом плана установљена је различита морфологија блокова и амбијената (у архитектонском, стилском, композиционом смислу); утврђене целине имају одлике профане и сакралне архитектуре времена у ком су настале.

У оквиру ових целина је највећи број вредних објеката – проверених стилско-архитектонских и историјских вредности, технике израде. Те вредности се огледају у осмишљеним слојевима градње, ритмовима стилских фасада и заступљеним детаљима на њима, волуменима кровова итд. У овој зони постоје и куће у којима су се родиле или живеле историјски значајне личности, ауторска дела значајних пројектаната (монументални објекти јавног садржаја), али и најбољи примери стилске градње непознатих градитеља. У ову групу спадају високо партерне грађанске куће са богатом декоративном пластиком на фасадама различитих стилова протеклих епоха. Подједнаке је вредности и присуство руралних објеката због њиховог историјског трајања и доприноса континуитету живота и градње на овом подручју.

Преглед културних добара која су заштићена законом је следећи:

Археолошки локалитети:

- порта Горње цркве, почетак Поштанске улице, атријум Магистрата, простор испред Католичке цркве, простор испод Католичке цркве и зграде Патријаршијске библиотеке, у Саборној цркви, на локацији биоскопа. На основу до сада откривених археолошких локалитета зоне заштите представљене на графичком приказу број 4 "Заштита културних добара".

Просторно - културно-историјска целина⁷

Заштићени као културна добра од изузетног значаја:

- Трг Бранка Радичевића и Трг патријарха Бранковића са улицима: Патријарха Рајачића, Митрополита Стратимировића и Карловачких ђака.

⁷ Нова граница целине ће се дефинисати Одлуком о утврђивању Историјског града Сремских Карловаца за просторну културно-историјску целину, која ће обухватити 87 блокова и 1177 објеката.

Појединачни заштићени објекти

- **објекти:** на Тргу Бранка Радичевића бр. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 2, 4, 6 и 8; на Тргу патријарха Бранковића бр. 1, 2 и 3; у улици Митрополита Стратимировића број 18 и улици Патријарха Рајачића број 16;
- **цркве:** православна Саборна црква на Тргу Бранка Радичевића, Горња православна црква у улици Патријарха Рајачића, Доња православна црква у улици Митрополита Стратимировића и католичка црква на Тргу Бранка Радичевића;
- **споменици и спомен – чесме:** чесма "Четири лава" на Тргу Бранка Радичевића, чесма "Патријарховац" у дворишту музеја, споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора на Тргу Карловачке митрополије;
- амбијент апотеке у кући породице Штрасер, Трг Бранка Радичевића број 13.

Сви појединачно заштићени објекти улазе у састав просторне културно-историјске целине чија је укупна површина 10 ha.

Генералним планом се дефинише зона заштите центра од 22 ha чиме су обухваћени и простори непосредне околине заштићене целине (графички приказ бр. 4 "Заштита културних добара").

Планом се утврђују услови уређења и изградње објеката у складу са: условима надлежног завода за заштиту споменика културе (и претходно урађеној валоризацији објеката), анализи постојећег стања као и режимима генералног плана за одговарајући облик становања.

У складу са тим се утврђују три категорије објеката А, Б, В а услови за ове објекте се налазе у одељку "4.0. Правила уређења и правила грађења". Поред урбанистичких услова, за зону заштите су неопходне (за све објекте на парцели) мере техничке заштите. За радове на објектима од посебне вредности обавезна је израда архитектонско - конзерваторских пројеката од стране завода за заштиту споменика културе и других организација које поседују лиценцу за рад на овој категорији објекта.

Пре предузимања било каквих земљаних радова на простору свих обележених археолошких локалитета и археолошких зона обавезно је тражити од надлежног завода за заштиту споменика културе посебне услове заштите.

За подручје плана постоји обавеза инвеститора или извођача радова да, ако током грађевинских радова и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте прекину и о налазу обавесте надлежан завод за заштиту споменика културе да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је нађен.

7.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

Сремски Карловци могу бити угрожени од елементарних непогода:

- земљотреса од 8° MCS;
- олујни ветрови 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, великог процента изграђености (преко 30%) и због коришћених материјала помоћних објеката;
- поплавама због високог водостаја Дунава и високих подземних вода, и због изливања нерегулисаних потока у атару;
- клизиштима и нестабилним теренима који се могу покренути у случају земљотреса, атмосферских вода, или због неконтролисане (непрописне) изградње.

Мере заштите које се планирају у Сремским Карловцима су следеће:

- неопходно је водити рачуна код изградње објеката о спратности, начину фундирања и незапаљивим материјалима код помоћних објеката, обавезним серклагима, изолацијама због високих подземних вода и сл.;
- високе подземне воде захтевају добру изолацију и изградњу без подрума где су високе подземне воде;
- објекти, а посебно помоћни објекти морају се градити од ватроотпорног материјала;
- оптимални степен заузетости код нових стамбених парцела, релативно мала ниска спратност и густина насељености;
- на нестабилним теренима се не препоручује нова изградња или се прописују посебни услови за нову изградњу, адаптације и доградње;
- санирати сва клизишта геомеханичким захватима тако да се спречи угрожавање градитељског наслеђа;
- пре израде пројектне документације за адаптацију и реконструкцију старих објеката обавезно обезбедити испитивање дубине и начина фундирања, квалитета и носивости опеке, малтера и других елемената који утичу на очување статичке стабилности објеката;
- 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.

8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

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

За склањање становништва се планира изградња двонаменских склоништа основне заштите, за 50% становника или (и) 2/3 највеће смене за пословне комплексе и

јавне установе. За породичну изградњу граде се породична склоништа допунске заштите до 50 кРа уколико није другачије дефинисано у правилима грађења за поједине категорије објеката.

Сремски Карловци као центар културе и образовања морају имати решено склањање материјалних вредности из музеја, школа, црква и другог.

Заклони се могу градити у зонама са зеленилом и на неизграђеним просторима за 50 лица и отпорности од 30 до 50 кРа. Заклони се могу градити и у двориштима стамбених парцела, и могу бити покривени.

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

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

Бројни подруми у Сремским Карловцима могу да се користе као склоништа за људе и материјална добра.

9. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ 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 хендикепираних особа и то:

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

10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Подручје обухваћено овим планом налази се у старом делу насеља и опремљено је инфраструктуром, али је услед њене дотрајалости неопходно извршити реконструкцију, односно изградити капацитете у циљу обезбеђења већег квалитета и сигурности функционисања инфраструктурних система.

У средњорочном периоду приоритетни су следећи радови на изградњи инфраструктуре.

| Редни број | Опис радова | Јединица мере | количина | Цена по јединици | Укупан износ - дин. |
|------------|---------------------------|----------------|----------|------------------|----------------------|
| 1 | Саобраћајне површ. | | | | 59.684.445,00 |
| 1.1. | Коловоз 2-ств | m ² | 3.200 | 4.860,00 | 15.552.000,00 |

| | | | | | |
|-----------|---|----------------|-------|--------------|----------------------|
| 1.2. | Реконструкција коловоза | m ² | 8.000 | 2.430,00 | 19.440.000,00 |
| 1.3. | Реконструкција тротоара | m ² | 5.000 | 1.215,00 | 6.075.000,00 |
| 1.4. | Тротоари са ивичњацима | m ² | 2.135 | 2.835,00 | 6.052.725,00 |
| 1.5. | Тротоари | m ² | 3.878 | 3.240,00 | 12.564.720,00 |
| 2. | Хидротехника | | | | 2.252.000,00 |
| 2.1. | Улица Теодора Крачуна – водовод Ø100 mm | m | 200 | 4.400,00 | 880.000,00 |
| 2.2. | Канализација Ø250 mm | m | 110 | 4.400,00 | 484.000,00 |
| 2.3. | Канализација Ø300 mm | m | 90 | 5.600,00 | 504.000,00 |
| 2.4. | Канализација Ø400 mm | m | 60 | 6.400,00 | 384.000,00 |
| 3. | Енергетика | | | | 6.000.000,00 |
| 3.1. | Трафо-станица 20 кV | ком. | 1 | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |
| 3.2. | Измештање ТС из улице Патријарха Рајачића | ком. | 1 | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 |
| | УКУПНО (1-3) | | | | 67.936.445,00 |

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта
- закупнине за грађевинско земљиште
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта
- других извора у складу са Законом.

11. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења, осим за просторе за које је планом утврђена обавеза израде урбанистичких пројеката или спровођење урбанистичко-архитектонских или архитектонских конкурса.

Све планиране промене у простору морају се извести у складу са правилима уређења и правилима грађења, и осталим условима утврђеним овим планом, као и посебним мерама техничке заштите (конзерваторски услови или конзерваторски пројекти).

Постављање и уређење летњих башти, тенди, перди, изложбених пунктова, објеката за извођење забавних програма и сл. на јавним површинама уредиће се посебном одлуком. За остали урбани мобилијар (клупе, канделабри, корпе за отпатке, рекламне ознаке итд.) неопходно је израдити посебне пројекте.

Ради несметаног одвијања саобраћаја и утврђивања његовог режима у зони центра предлаже се израда студије саобраћаја и студија за омогућавање приступа лицима са посебним потребама споменицима културе и објектима јавних служби.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Генерални план Сремских Карловаца

са означеним локалитетом..... А-4

| | |
|--|--------|
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом | 1:1000 |
| 3. Приказ створених вредности и изграђених структура (намене и садржаји) | 1:1000 |
| 4. Заштита културних добара | 1:1000 |
| 5. План намене површина | 1:1000 |
| 6. Услови уређења и грађења | 1:1000 |
| 7. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела | 1:1000 |
| 8. Мрежа саобраћајница са нивелационим и регулационим решењем | 1:1000 |
| 9. План јавног зеленила | 1:1000 |
| 10. Мреже и објекти комуналне инфраструктуре | 1:1000 |
| 10.1. Енергетика | 1:1000 |
| 10.2. Хидротехника | 1:1000 |
| 11. Карактеристични профили саобраћајница..... | 1:100 |

План детаљне регулације Старог центра Сремских Карловаца 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 Сремски Карловци".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Број: 35-52/07-1/1
24.априла 2008.године
Сремски Карловци

ПРЕДСЕДНИК

проф.др Славко Кеврешан,с.р.