

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, бр. 7/2002, 3/2003, 5/2003 и 12/2003), Скупштине Општине Сремски Карловци на XXVII седници 24. априла 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ДОКЕ СА КОМПЛЕКСОМ КАТОЛИЧКОГ ГРОБЉА У СРЕМСКИМ КАРЛОВЦИМА

1. УВОД

План детаљне регулације подручја Доке са комплексом Католичког гробља у Сремским Карловцима (у даљем тексту: План) обухвата простор који се налази 200 m западно од центра Сремских Карловаца, односно простор који се налази уз западну границу грађевинског рејона насеља обухваћеног Генералним планом Сремских Карловаца.

Грађевински рејон који је обухваћен планом има бруто површину 33,11 ha.

Намена простора, који је обухваћен планом, према Генералном плану Сремских Карловаца ("Службени лист Општине Сремски Карловци", бр. 14/2002 и 12/2003) (у даљем тексту: Генерални план) је постојеће и планирано породично становање, зелене површине, поток Дока, гробље и водоводни резервоар.

1.1. Правни основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја Доке са комплексом Католичког гробља у Сремским Карловцима ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 9/07) коју је донела Скупштина Општине Сремски Карловци на XXV седници одржаној 28.12.2007. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план, који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина. Генералним планом дефинисани су општи циљеви, а за простор који ће бити обухваћен планом, као најважнији, може се издвојити

следећи: да се обезбеди развој Сремских Карловаца до нивоа којим се, поред омогућавања очувања постојећих вредности, обезбеђује и даљи нови развој.

У Генералном плану издвојене су категорије тла по подобности за изградњу. На посматраном простору издвајају се следеће категорије: оптимално повољан терен, повољан терен и условно повољан терен. Због недостатка детаљнијих геомеханичких истражних радова, категорије се не могу сматрати дефинитивним.

Одлука о одређивању делова Генералног плана Сремских Карловаца који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи (донета на 29. седници, 11. новембра 2003.године)

Чланом 5. ове одлуке утврђено је да се у подручјима Генералног плана означеним на графичком приказу број 2. као остале зелене површине неће спроводити поступак легализације бесправно изграђених објеката, нити њихово рушење док се не изврше детаљна геолошка истраживања ових простора која су потенцијална клизишта. Зависно од резултата истраживања, у деловима насеља у којима је то могуће извршиће се у Генералном плану промена намене од осталог зеленила у подручја становања и након тога сходно утврђеним урбанистичким условима приступити ће се коначној легализацији изграђених објеката на овим подручјима.

1.2. Положај, место и карактеристике простора који је предмет плана

Простор, који је обухваћен планом, налази се уз западну границу грађевинског рејона Сремских Карловаца. Простор се налази западно од центра Сремских Карловаца на удаљености од 200 m, а граница плана у највећем делу се поклапа са постојећим границама парцела.

Просторна целина, која је обухваћена планом, у највећој мери обухвата неизграђене површине. На северозападном и југоисточном делу налазе се изграђени и формиран простори, организовани на принципима блокова различитих облика, са преовлађујућом наменом породичног становања. Типологија постојећих објеката се не разликује, а то подразумева да су грађени слободностојећи објекти на парцели, спратности П - П+1+Пк. Изузетак представљају пет објеката социјалног становања, спратности П+2, грађених за потребе смештаја социјално угрожених лица.

У североисточном делу простора присутно је субстандардно становање, са нерегулисаним правним статусом и лошом комуналном опремљеношћу, у којем су у највећем броју настањени Роми.

У оквиру зоне зелених површина, на различитим локалитетима, налазе се и отворени спортски објекти, спонтано уређени од стране становника (фудбалско игралиште, терен за кошарку, терен за боћање), што указује на потребу становника за овом наменом, односно на потребу планског уређења дела простора за спорт и рекреацију. У оквиру зелених површина налази се и један извор са каптажним објектом. Зеленило обухвата и зелени појас уз поток Доку. Неколико објеката породичног становања са нерегулисаним правним статусом евидентирано је у зони зеленила уз поток Доку.

Уз јужни и западни део потока Дока, регистроване су денivelације терена и стрмине, настале услед ерозионих процеса.

Посматрани простор карактерише различитост у погледу морфолошких карактеристика терена. У средишњем делу, заступљени су терени са благим нагибом, док се тај нагиб креће од 8-15° посматрајући правац од рубних делова западне и источне границе простора према средишњем делу.

Од ванстамбених садржаја на овом простору издвајају се: комплекс Католичког гробља и водоводни резервоар.

"Прецизни подаци о времену настанка католичког гробља не постоје, али се може претпоставити да је настало током 18. века. Гробље је нешто мање од другог католичког гробља које се налази на Магарчевом брегу. Сачуван је мањи број камених споменика из 19. века. Најстарије сачуване надгробне споменике подигла је породица *Rakos* двадесетих година 19. века...

Католичко гробље, као и поменута капела, налазе се у лошем стању услед неодржавања, а угрожава га и постојање дивље депоније отпада у непосредној близини. Гробље представља сведочанство о Сремским Карловцима као мултикултуралној и мултиконфесионалној средини и као такво има специфичан историјски и друштвени значај."¹

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Грађевински рејон који ће се обухватити планом налази се у КО Сремски Карловци унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3277/2, 668/12 и 705/3. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати северну границу парцела које излазе на улицу Дока и долази до тромеђе парцела бр. 692, 668/1 и 668/33(улица Дока). Даље граница скреће у правцу југоистока, пресеца парцелу број 668/33 и долази до тромеђе парцела бр. 668/33, 670/2 и 675, затим прати јужну границу парцеле број 675, западну границу парцеле број 2110/3 и продуженим правцем долази до осовине улице Петроварадинске. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада прати осовину улице Петроварадинске и улице браће Анђелић и долази до тачке на пресеку са продуженим правцем планиране регулационе линије улице браће Анђелић. Даље граница скреће у правцу југоистока претходно описаним продуженим правцем и долази до тромеђе парцела бр. 641/1, 640/3 и 635(католичко гробље), затим скреће у правцу југоистока, прати северну, источну, јужну границу парцеле број 635, источну границу парцеле број 634 и њеним продуженим правцем долази до осовине продужетка улице Јована Гроса. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовину продужетка улице Јована Гроса до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 637/2, затим скреће у правцу југоистока, прати претходно описани правац и јужну границу парцеле број 637/2 до тромеђе парцела бр. 637/1, 637/2 и 636. Од ове тачке продуженим правцем јужне

¹ Подаци добијени од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе, допис број 03-92/2-2007, дана 18.05.2007.

границе парцеле број 637/2 граница долази до осовине улице Балканске, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Балканске до осовинске тачке број 647, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину улице Балканске до пресека са осовином улице Чератске II. Даље граница скреће у правцу југа, прати осовину улице Чератске II до пресека са правцем који је паралелан објекту(кућни број 36) на растојању од 1,50m. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати претходно описани правац до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2294/2. Даље граница скреће у правцу запада, прати претходно описани правац и јужну границу парцеле број 2294/2, затим скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцеле број 2294/2, јужну границу парцела бр. 2816/2 и 2294/2 до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са управним правцем повученим из тремеђе парцела бр. 2293, 2296/1 и 2297. Даље, граница скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле бр. 2296/1 до пресека са западном регулационом линијом планиране саобраћајнице, затим прати западну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 2278. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 2278 и њеним продуженим правцем долази до границе парцела бр. 2279 и 2277/3, затим у правцу севера прати западну границу парцела бр. 2277/3, 2277/2, у правцу истока прати северну границу парцела бр. 2277/2 и 2277/1 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која ће се обухватити планом је 33 ,11 ha.

3. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

План просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом.

План просторне организације се базира на задржавању постојеће организације простора, с тим да се планирају одређена проширења појединих намена, увођење нових намена, које ће допринети атрактивности и развоју подручја и побољшању услова саобраћаја, уз прилагођавање и подређивање специфичним карактеристикама и морфологији терена.

Основни критеријуми за организацију и уређење простора су:

- побољшање живота и уређење подручја и
- избор локација и дефинисање прихватљивих образаца физичке структуре.

Примарни елемент морфолошке структуре овог простора је урбана породична кућа, те је у дефинисању њеног концепта и правила уређења и грађења основа унапређења обухваћеног простора али и интеграција наслеђеног амбијента у савремене токове живота.

Основни циљ израде плана је да се створе услови за реалну реализацију и обликовање, али да се при томе афирмишу и постојеће вредности присутне на овом простору, интегрисање са осталим деловима насеља, подизање степена

комуникативности и економске исплативости, али и дефинисање статуса објеката изграђених без одговарајуће документације.

3.1. Подела простора на потцелине

Простор, који је обухваћен планом, има бруто површину 33,11 ha и подељен је на четрнаест блокова различитих структура и потенцијала, који су оивичени постојећом и планираном мрежом саобраћајница.

Породично становање у оквиру сопствене парцеле, заступљено је у блоковима 1-8, 10, 13 и 14 и то:

- постојеће породично становање, на површинама, где су изграђени објекти присутни у већој мери и где се планира постепена реконструкција до спратности П+1+Пк;
- планирано породично становање до спратности П+1+Пк, на неизграђеним површинама, у блоковима бр. 3а, 3б, 4, 5, 6 и 13.

У блоковима бр. 12 и 13 планира се мешовита намена, односно могућност изградње породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката на парцели, максималне спратности П+1+Пк.

Пет објеката вишепородичног становања у блоку 6, грађених за потребе смештаја избеглица и социјално угрожених лица, спратности П+2, се задржавају. Уколико се укаже потреба, могуће је у оквиру ове намене, уз нову саобраћајницу, планирати изградњу 4 нова стамбена објеката вишепородичног становања, спратности П+2, уз формирање нових грађевинских парцела и уређење неизграђених делова парцела. У случају планирања ових нових стамбених објеката, неопходна је даља разрада израдом урбанистичког пројекта.

У делу блока 5, уз западну границу плана, планира се породично становање у затвореним стамбеним комплексима, максималне спратности П+1+Пк, на простору површине 2,86 ha. За ову целину предвиђа се даља разрада – израда урбанистичког пројекта, којим ће се детаљније дефинисати правила и услови изградње, као и потреба за пратећим наменама у оквиру комплекса.

Поред постојећег и планираног становања и зоне намењене зеленој површини, у блоку 3а, уз улицу Дока, на северозападној граници плана, планира се локација намењена пословању.

У блоку 7 налази се зона потока Дока и зелене површине уз њега. Неколико постојећих породичних објеката, бесправно изграђених уз зону потока Дока и уз улицу Дока, се задржавају, јер својом наменом и обликовањем могу да се уклопе у концепт просторне организације.

У блоку 8 задржава се комплекс Католичког гробља. У блоку 12 задржава се извор са каптажним објектом, за које се планира околно уређење у циљу формирања атрактивног и вредног урбаног амбијента. У блоку 11 задржава се резервоар за воду "Дока" и зелена површина.

У блоку 9 планира се локација за спорт и рекреацију, која треба да задовољи потребе становника посматраног подручја, као и становника Сремских Карловаца, али

и да својим спортским садржајима и пратећим садржајима у функцији спорта допринесе атрактивности целог подручја.

Овим концептом се тежи очувању континуитета грађења, остваривању јасне физиономије, као и давању новог идентитета и новог просторног израза посматраном подручју.

3.2. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- Саобраћајне површине:
цела парцела бр. 639, 2277/3, 2279, 2284, 2288/49, 2288/52, 2295/2, 2295/15, 2296/3, 7810/1,

делови парцела бр. 636, 637/1, 638, 641/1, 655, 666/1, 668/33, 669, 670/1, 670/2, 710/1, 2110/1, 2133, 2281/1, 2283, 2285/2, 2285/3, 2285/17, 2288/1, 2288/6, 2288/48, 2288/50, 2290/1, 2291, 2292, 2293, 2294/1, 2294/2, 2295/36, 2295/42, 2295/43, 2296/1, 2300, 2814, 2815, 2816/1, 7810/2, 7825;
- Поток:
делови парцела бр. 655, 666/1, 2295/36, 2295/43;
- Гробље:
цела парцела број 635;
- Зелена површина:
делови парцела бр. 666/1, 669, 670/1, 2288/1, 2290/1, 2293, 2294/2, 2295/36, 2295/43, 2296/1;
- Спорт и рекреација:
делови парцела бр. 637/1, 2291, 2292, 2295/36;
- Резервоар за воду „Дока“:
цела парцела број 2288/54;
- Трансформаторске станице:
Делови парцела бр. 2283, 2294/2, 2296/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ бр.4.

3.3. Мрежа инфраструктуре

3.3.1. Саобраћај

Подручје обухваћено овим планом детаљне регулације ограничено је:

- улицом Петроварадинском,
- улицом Чератском I I,
- улицом Браће Анђелић,
- улицом Балканском,
- улицом Дока и
- планираним саобраћајницама

Терен има карактеристике брежуљкастог, а на централном делу подручја, равничарског терена. Коте терена крећу се од 100 m до 220 m надморске висине. Управо због специфичне конфигурацује терена постоји ограничена могућност изградње саобраћајница, а тиме и коришћење земљишта за изградњу стамбених и других објеката. Код трасирања појединих саобраћајница нарочито је вођено рачуна о усецима и насипима.

Простор обухваћен планом повезан је преко улице Петроварадинске са државним путем I реда М-22/1, који даље чини везу са Петроварадином и Новим Садом. Западни део Доке повезан је са центром Сремских Карловаца преко улице Патријарха Рајачића, а источни део преко улице Јована Гроса.

У оквиру грађевинског рејона Доке планирана је мрежа нових улица која се, у највећој мери ослања на продужетке постојећих улица и на постојеће атарске путеве.

Планирани продужетак улице Дока простире се од севера ка југу и чиниће везу Сремских Карловаца са Буковцем.

Профили нових улица су ширине од 8,0 до 20,0 m.

3.3.2. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а све у оквиру водоводног система Сремских Карловаца.

У обухвату плана налази се резервоар за воду Дока. Ово је резервоар прве висинске зоне запремине $2 \times 500 \text{ m}^3$, са котом дна на 146 m.н.м. Поред резервоара у комплексу се налази и црпна станица протицаја 25 l/s, са висином дизања воденог стуба до 55 m.

Примарна мрежа профила $\text{Ø } 250 \text{ mm}$ (доводник воде за Сремске Карловце) изграђена је у улици паралелној са потоком Дока и везана је на резервоар Дока.

Резервоар прве висинске зоне Дока и резервоар друге висинске зоне Черат повезани су преко водовода профила $\text{Ø } 200 \text{ mm}$ који је изграђен у улици Чератској.

Секундарна мрежа профила $\text{Ø } 100 \text{ mm}$ изграђена је у свим постојећим улицама.

У оквиру анализираног простора налази се извор воде, са изграђеним каптажним објектом.

Обзиром на нивелационе карактеристике, терен припада првој висинској зони водоводног система Сремских Карловаца, односно потребе за водом планираних садржаја задовољиће се из постојећег резервоара воде Дока.

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

Постојећу мрежу могуће је реконструисати уколико не задовољава у погледу материјала од ког је израђена или у погледу капацитета.

Планира се измештање постојеће водоводне мреже са осталог грађевинског земљишта на јавно, односно у регулацију постојеће или планиране улице.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Отпадне и атмосферске воде ће се одводити преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа, а у оквиру канализационог система Сремских Карловаца.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода изграђена је у свим постојећим улицама и профила је Ø 250 mm.

Атмосферска канализација је изграђена у већини постојећих улица, и профила је Ø 250 mm са оријентацијом на поток Дока, који се налази у обухвату плана. Атмосферске воде са неизграђених терена делом се упијају у земљиште, а делом се гравитационо сливају према потоку.

Планира се изградње канализације отпадних вода у свим новопланираним улицама, профила Ø 250 mm, са оријентацијом на постојећу мрежу у оближњим улицама.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода исте је могуће одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Атмосферске воде ће се преко планиране канализационе мреже одвести до потока Дока. Планирана атмосферска канализација може бити реализована као делимично или потпуно зацељена, а све у зависности од просторних и хидрауличких услова.

У оквиру регулације потока могуће је реализовати радове на регулисању потока, а у складу са посебним условима ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

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

3.3.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја ће бити из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV "Сремски Карловци" која ће бити разводно постројење 20 kV док се не изгради преносна ТС 110/20 kV. Надземни 10 kV водови ће се заменити 20 kV водовима, а за потребе снабдевања планираних садржаја на подручју Доке биће потребно изградити две дистрибутивне трансформаторске станице монтажано-бетонског типа и средњенапонску мрежу до њих. Од ових ТС полазиће дистрибутивна мрежа до свих постојећих и планираних објеката. Нове ТС могу се градити и као стубне, а могу се градити и на парцелама које су намењене пословању и становању у затвореним комплексима, у зависности од потреба.

Планирана 20 kV мрежа ће се градити каблирањем на местима у профилима улица како је планом одређено, а планирана 0.4 kV мрежа може се градити и каблирањем и надземно.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Да би се обезбедило квалитетно снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу до свих планираних објеката и повезати је у постојећи гасификациони систем. За потребе снабдевања објеката на парцелама које су намењене пословању могућа је изградња мерно-регулационих гасних станица у случају потреба за већим количинама топлотне енергије.

Телекомуникације

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

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

3.4. Заштита градитељског наслеђа

Покрајински завод за заштиту споменика културе (у даљем тексту Завод) је у допису број: 03-92/2-2007, од дана 22.05.2007. године навео да на подручју које је предмет плана, комплекс Католичког гробља улази у састав Просторне културно-историјске целине Сремских Карловаца, чије је проглашење у законом предвиђеној процедури.

"Католичким гробљем доминира капела породице Посавец. Капела је веома скромних габарита, подигнута је 1918. године у духу архитектуре академизма. Улазна врата су полукружно завршена и окренута ка приступној тераси. Изнад улаза је декоративно обрађени забат, надвишен крстом. У забату је утиснута година градње капеле. На бочним фасадама се налази по један такође полукружно завршени прозор. Фасада је изведена у вештачком камену и декоративно обрађена у духу псеудо-рустике. У њој се налази олтарска пала на којој је представљена сцена *Молитва на маслиновој гори.*"²

Такође на овом подручју нису евидентирани археолошки налази нити локалитети. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.4.1 Смернице за заштиту градитељског наслеђа

- Гробље задржати у постојећим границама без могућности проширивања; гробна места знаменитих личности одржавати у оригиналном изгледу а остала гробна места одржавати у складу са цивилизацијским нормама;

- Зелене површине, стазе и урбани мобилијар решавати према условима надлежних установа заштите.

- Капелу породице Посавец могуће је продужити ради омогућавања смештаја ковчега, санирати и преобликовати према условима службе заштите. У том случају постоји добра воља и обећање породице да би дозволила претварање породичне капеле у заједничку тако да је могу користити грађани Карловаца католичке вероисповести, приликом сахрањивања својих преминулих чланова.

- Дивљу депонију смећа уклонити из непосредне близине гробља.

- На преосталом делу подручја које је обухваћено Планом, не постоје објекти који би могли уживати заштиту као непокретна културна добра, нити су од интереса за службу заштите.

4. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Услови грађења и уређења простора

² Ибид.

4.1.1. Општи услови

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1: 1000 дефинисане су намене површина, у оквиру којих се, у складу са датим урбанистичким параметрима, општим и специфичним условима, планира изградња нових, реконструкција или замена постојећих објеката и уређење слободних површина.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Максимална бруто развијена површина код породичних стамбених објеката је 480 m².

Максималан број јединица (стамбених и пословних) у породичном стамбеном објекту је 4.

Уколико се на објекту планира поткровна етажа, максимална висина назитка поткровља је 1,60 m.

Максималан нагиб кровних равни је 30°. У поткровној етажи нових породичних објеката може постојати само једна независна етажа.

У случају да је на једном објекту изграђено дворишно крило на граници са суседном парцелом, а на другом, који се на њега наслања, планира његова изградња, посебно водити рачуна о њиховој усклађености и код вертикалне и код хоризонталне регулације. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају изглед фасадне површине.

Пратећи објекти на парцели су искључиво ванстамбене намене, а њихов положај зависи од карактеристика конкретне локације.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m. Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу, већ се формира у складу са идејним пројектом и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена, а ката пода приземља стамбене намене може бити максимално за 0,90 m виша од коте уличног тротоара. Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања.

Код реализације стамбених објеката просечна величина стана је нето 50 m², а тежи се остваривању просечне површине 60 m². Минимална стамбена јединица је 24 m² (нето).

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m.

Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у

оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и у примени материјала усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (1 паркинг место – 1 стан). Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

У случају изградње подрумске или сутеренске етаже код нових објеката, обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Ове етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

С обзиром на то, да су локације намењене за нову изградњу, у Генералном плану категорисане као повољне и условно повољне за изградњу, пре изградње објеката обавезно се морају извршити сва потребна инжењерскогеолошка и хидрогеолошка истраживања предметне парцеле и непосредне околине, којима ће се прецизније утврдити услови и могућност изградње објеката или обавезно придржавање посебних услова, а све у складу са датим урбанистичким параметрима. Након неопходних геомеханичких испитивања тла, као посебне документације потребне за изградњу објекта, прецизније ће се дефинисати и позиција објекта на парцели, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

4.1.2. Специфични услови дефинисани за просторне целине (урбане блокове)

Постојеће породично становање

У блоковима 2, 10 и 14 и деловима блокова 1, 3б, 4, 6-8 и 13 задржава се постојеће породично становање, уз постепену реконструкцију до максималне спратности П+1+Пк. Максимални степен заузетости парцеле је 50%. Уколико је постојећи степен заузетости већи од прописаног, постојећи се задржава.

У оквиру ове намене, у јужном делу блока 13, у улици Чератској II бр. 28-36, величину парцеле и обим изградње (уколико је степен заузетости већи од 50% и уколико на парцели постоји више стамбених јединица) је могуће задржати, а дозвољава се свака интервенција (нпр. парцелација, реконструкција објеката, замена објеката од трошних материјала објектима изграђеним трајним и квалитетнијим материјалима и сл.) у циљу побољшања услова становања и усклађивања са околином.

У оквиру парцеле, у засебним приземним објектима, анексима или у оквиру самог стамбеног објекта, могућа је изградња и ванстамбених садржаја (пословне и услужне делатности, радионице и сл) који не угрожавају становање и који не утичу на животну средину.

Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим у складу са задатим урбанистичким параметрима, као и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/2003). Приликом надоградње, доградње, затварања и отварања нових делова, мењања крова и сл. потребно је да нови делови чине складну архитектонску целину са постојећим.

У случају замене постојећег објекта, планирани објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи или у прекинутом низу, на регулационој линији или удаљен од ње, што зависи од постојећег стања на парцели, величине парцеле, начина изградње на суседним парцелама и сл.

Постојећи објекти у блоку 7, који су изграђени уз улицу Браће Анђелић и уз непосредну зону потока Дока, планом се задржавају. Објекти нису наилазили на проблеме везане за геомеханичке карактеристике земљишта а приступ објектима је омогућен из улице Браће Анђелић. Неопходно је извршити сва потребна инжењерскогеолошка и хидрогеолошка истраживања предметних парцела и непосредне околине, којима ће се прецизније утврдити услови и могућност легализације ових објеката или обавезно придржавање посебних услова, а све у складу са датим урбанистичким параметрима.

Планирано породично становање

У деловима блокова 3а, 4-6 и 13, на постојећим или планираним грађевинским парцелама, планира се изградња породичних стамбених објеката, спратности до П+1+Пк. Максимални степен заузетости на парцели је 40%.

Тачан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се не условљава, али она треба да буде усклађена са грађевинском линијом већине изграђених објеката у блоку. Препоручује се да удаљеност грађевинске линије од регулационе буде 3m. Максимална удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 6m.

Објекат може бити постављен као слободностојећи или да са суседним објектима чини низ, што зависи од конкретних услова предметне парцеле и начина изграђености на суседним парцелама .

У оквиру парцеле, у засебним приземним објектима, анексима или у оквиру самог стамбеног објекта, могуће је планирати и ванстамбене садржаје (пословне и услужне делатности, радионице и сл) који не угрожавају становање и који не утичу на животну средину.

У средишњем делу блока 13, присутан је локалитет супстандардног становања, који је, с обзиром на намене планиране у непосредној близини, потребно изместити,

уредити или разним интервенцијама (у договору са надлежним институцијама) прилагодити датим правилима уређења и грађења у оквиру зоне планираног породичног становања.

За зону планираног породичног становања условљава се да се пре изградње објеката морају извршити сва потребна инжењерскогеолошка и хидрогеолошка истраживања предметне парцеле и непосредне околине.

Становање у затвореним стамбеним комплексима

Изградња затворених стамбених комплекса планира се у делу блока 5. Под појмом "стамбени комплекс" подразумева се изградња више стамбених објеката (породичних или вишепородичних) на јединственом комплексу, тако да се формирају парцеле под објектима, а остатак парцеле је у заједничком власништву свих станара на њој.

За реализацију ових комплекса неопходна је разрада урбанистичким пројектом, којим ће се дефинисати услови за реализацију објеката и услови за заједничко коришћење слободних делова комплекса.

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

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

Максималан степен заузетости у целом комплексу износи 30%.

Комплекси породичног или вишепородичног становања се формирају под следећим условима:

Породично становање:

- максимално 80% од укупног броја породичних стамбених објеката се планирају у низу (могуће је планирати 20% изградње слободностојећих објеката),
- минимално је три објекта за двоструки низ (три за једноструки низ),
- минимални фронт за двоструки низ је 50 m (за једноструки низ 30 m),
- максимална површина зоне изградње је 120 m². Објекти у низу морају имати међусобно усклађену хоризонталну и вертикалну регулацију.
- спратност је II – II+1,
- сваки објекат може имати један стан

Вишепородично становање:

- планира се да максимално 1/4 изграђених објеката у комплексу (или у деловима комплекса, ако се он изводи у фазама) буду објекти вишепородичног становања,
- минимално је три објекта у низу,
- максимална зона изградње објекта је 20x12m²,
- спратност је П+2,
- просечна квадратура стана у објекту је нето 60 m².

Комплекси се могу ограђивати, према Правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС", број 75/2003), и могу имати контролисан улаз.

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

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

Зона мешовите намене

У деловима блокова 12 и 13, планира се зона мешовите намене, у оквиру које је могућа изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности до П+1+Пк. Максимални степен заузетости је 50%, а уколико се на парцели гради пословни објекат 70%.

Објекти могу бити постављани као слободностојећи или у прекинутом и непрекинутом низу, на регулационој линији или удаљени од ње максимално 6m. Објекти у прекинутом или непрекинутом низу морају имати усклађену вертикалну и хоризонталну регулацију. На свакој парцели потребно је обезбедити колски улаз.

У дворишном делу парцеле могућа је изградња помоћних приземних објеката или гаража, као и приземног пословног објекта, уколико је главни објекат искључиво у стамбени.

Ванстамбени садржаји у објектима, уз нову улицу, која се планира средином простора унутар границе плана, треба да буду у оквиру услужно-комерцијалних делатности (трговина производа широке потрошње, специјализованих производа из области здравства, школства, уметничких и дизајнерских производа итд, услужно занатство, угоститељство, туризам, агенцијски послови, апотеке и сличне делатности). Могуће је планирање пословних делатности у оквиру саме парцеле, могуће су делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занаства

(прехрамбени производи, кожна галантерија, текстилна конфекција, графичка обрада – књиговезнице, мини штампарије и сличне делатности, који се заснивају на примени технолошких иновација које не угрожавају функције становања и околину).

За зону мешовите намене условљава се да се пре изградње објеката морају извршити сва потребна инжењерскогеолошка и хидрогеолошка истраживања предметне парцеле и непосредне околине.

Постојећи вишепородични објекти

Пет објеката вишепородичног становања у блоку 6, спратности П+2, представљају завршену целину и као такви планом се задржавају.

Уколико се укаже потреба, могуће је у оквиру ове намене, уз нову саобраћајницу, планирати изградњу 4 нова стамбена објеката вишепородичног становања, спратности П+2, уз формирање нових грађевинских парцела и уређење неизграђених делова парцела. У случају планирања ових нових стамбених објеката, неопходна је даља разрада израдом урбанистичког пројекта, чиме ће се дефинисати тачан положај и зона изградње објеката као и елементи и композиција, који ће се примењивати приликом обликовања.

Партерно уређење парцеле, као и зеленило и мобилијар на парцели морају бити решени тако да све парцеле, у оквиру намене вишепородичног становања, визуелно и естетски чине целину.

Пословање

У северном делу блока 3а, уз улицу Дока, део парцеле 2295/36, намењује се пословању. Намена у оквиру ове планиране парцеле, осим пословања, може бити и у оквиру културних, образовних, услужних, туристичких и сличних делатности, затим делатности које ће бити повезане са постојећим виноградима у непосредној близини итд. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. Препоручује се да приземље објекта, оријентисаног према улици Дока, буде урбано афирмативно, односно да се у њему налазе садржаји који ће бити у служби спољних корисника (продавнице, кафеи, ресторани или сл.).

Спратност објекта је П - П+2, максимални степен заузетости је 50%, а максимални индекс изграђености је 1,5.

Зона изградње није планом дефинисана, као ни положај грађевинске линије у односу на регулациону, али се условљава да објекат буде на минималном растојању од 8 m од граница парцела намењеним планираном породичном становању и максимално 8 m од планираних регулационих линија. У случају парцелације, грађевинска линија суседних објеката мора бити усаглашена.

Објекат може бити компактне структуре или формиран од две или три структуре, различитих форми и спратности, које би чиниле функционалну и обликовну целину. Идејно решење пројекта, просторна организација, дистрибуција садржаја и однос отворених и изграђених простора дефинисаће се у складу са датим урбанистичким параметрима и основном наменом, односно правилима уређења и грађења.

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са условима дефинисаним у пододељку "4.5."

У оквиру комплекса се планира отворени паркинг простор у складу са расположивим простором и потребама. Колски приступ омогућен је из околних улица. Паркинг треба да буде озелењен и да буде изграђен према условима дефинисаним у пододељку "4.4.1.". Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

Спорт и рекреација

Простор у блоку 9 намењен је за спортско-рекреативне садржаје. У зависности од облика рекреативне, односно спортске активности грађана (потенцијалних корисника), простор се намењује за: спортске површине за активне облике рекреације, односно спорта, који се одвијају у за то посебно уређеним површинама, просторијама и објектима, и површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално: шетња, игра, одмор, забава.

Тачан положај, зона изградње и врста ових објеката биће одређени условима за изградњу а све у складу са урбанистичким параметрима датим у плану и важећим нормативима за изградњу спортских објеката. Сваки од објеката треба да буде просторно, функционално и технички самосталан, у циљу омогућавања етапности изградње.

Затворени спортски објекти могу заузимасти максимално 30% парцеле. Поред објекта спортске хале могућа је изградња и пратећих објеката са услужним и комерцијалним садржајима у функцији спорта, максималне спратности П+1. Висина спортске хале, спратности ВП, одредиће се према важећим нормативима за планиране спортове. Вишенаменска спортска хала димензионише се у складу са потребом изградње игралишта за мале спортове - за кошарку, одбојку, тенис, рукомет, гимнастику, аеробик, плес и слично; пратећи простор садржаваће просторије клуба и других садржаја, као и улазни претпростор у халу, са припадајућим санитарним чворовима, гардеробама и слично.

У оквиру овог простора планира се изградња отворених спортских објеката односно терена за мале спортове: кошарку (димензија 26 x 14 m), одбојку (димензија 18 x 9 m) или рукомет (димензија 42 x 21 m) у чијем склопу може бити и терен за мали фудбал (димензија 42 x 21 m). Терени се изводе на тврдој подлози. Конструкција кошева може бити стална и покретна. Уз терен се могу налазити трибине које могу бити сталне или монтажне, отворене или наткривене. Могу се планирати и тениски терени.

Приступ спортско-рекреативним садржајима се планира из околних саобраћајница, а тачан положај биће одређен у складу са положајем отворених и затворених спортских објеката на парцели.

Простор ван спортских и пратећих објеката се уређује озелењавањем које се заснива на организацији зеленог заштитног, ободног појаса и формирању партерних, травних површина.

Комплекс Католичког гробља

У блоку 8 задржава се комплекс Католичког гробља у постојећим границама.

С обзиром на то да комплекс Католичког гробља улази у састав Просторне културно-историјске целине Сремских Карловаца, чије проглашење је у току, смернице и услови уређења дати су у пододељку 3.4, а због карактера самог простора и у пододељку 4.6..

Извор са каптажним објектом

У блоку 12 налази се извор са каптажним објектом, који се планом задржава, уз могућност обнављања и уређења у складу са основном наменом. Слободан простор око њега потребно је уредити као концентрисан простор у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности простора. Урбанистички оквир овог простора је дефинисан планом, а концепција коришћења и функционалност биће јасније дефинисана употребом од стране корисника и она треба да буде у функцији окупљања, одмора, дружења и игре. Ова слободна површина реализоваће се у комбинацији са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клупе, осветљење и сл.) који ће са извором са каптажним објектом визуелно чинити целину, тако да се створи пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

Услови за уређење слободних и зелених површина дати су у пододељку 4.5.

Зона потока Дока

Зона потока Дока налази се у блоку 7. Сви радови који се обављају на регулисању потока, морају бити у складу са посебним условима ЈВП"Воде Војводине" из Новог Сада. Зону потока могуће је, у складу са регулисањем самог потока, озелењавањем и партерним уређењем, уредити тако да се може користити за шетњу и рекреацију корисника.

4.2 Правила парцелације за остало грађевинско земљиште

На простору обухваћеном планом извршена је подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште прецизно је дефинисано је у пододељку "3.2."

На осталом грађевинском земљишту, постојећа парцелација се у највећем обиму задржава у зонама где се не мења намена. У складу са планираном наменом утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница катастарских парцела. Грађевинске парцеле се формирају на следеће начине:

1) Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан правилима грађења;

2) Обавезна је парцелација и препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица и формирања грађевинске парцеле за спорт и рекреацију, зелене површине, зону потока Дока и трансформаторске станице;

3) Обавезно је обједињавање парцела када су две катастарске парцеле у власништву једног корисника, а једна од њих је у дубини блока (башта) на којој је, због неприступачности или незадовољавања услова у погледу величине и облике, онемогућена изградња самосталног објекта;

4) Могућа је подела грађевинског земљишта на независне грађевинске парцеле искључиво у оквиру намене породичног становања, под условом да новоформиране парцеле задовољавају услове за планирани тип изградње;

5) Парцеле које се задржавају без промене могу се објединити са суседном ако се она налази у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију. У блоку 1 могуће је делове постојеће парцеле, која је намењена породичном становању и која се налази у унутрашњости блока, припојити постојећим катастарским парцелама породичног становања, које се налазе уз улицу Дока.

6) Захтеви за нову парцелацију (препарцелацију) одобравају се уколико задовољавају услове и показатеље из Правилника о општим правилима регулације и парцелације и Генералног плана Сремских Карловаца, и не нарушавају створене односе у ближем окружењу (величина парцеле 300 - 600 m² за слободностојеће, а 200-300 m² за двојне објекте (уз могуће одступање до 10%); ширина фронта 10-12 m² за слободностојеће, односно 8,5 m за двојне породичне куће).

4.3 План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом детаљне регулације налази се на надморској висини од 95.50 до 206.00 m. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама где су због конфигурације терена, нагиби знатно преко 10%. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице.

Од дате нивелације може се одступити приликом реализације саобраћајница како би се избегли већи земљани радови који би нарушили стабилност терена.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница
- интерполоване коте
- нагиб нивелете

4.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

4.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Прикључење објеката на уличну саобраћајну мрежу, планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски прилази морају бити минималне ширине 3 m.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Саобраћајне површине на којима се не налазе коловози, тротоари и паркинзи обавезно озеленити. Ширина коловоза у уличној мрежи насеља износи од 5,0 m до 6,0 m, а у једносмерним улицама 3,5 m. Радијусе кривина на раскрсницама путева преко којих се одвија саобраћај не пројектовати испод 6 m, а на местима где то услови дозвољавају, препоручује се 8 m.

Најмања ширина тротоара износи 1,6 m. На местима где то услови дозвољавају, могућа је изградња паркинга иако у графичком приказу није уцртано.

У графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 су приказани сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

4.4.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- 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 планирати постављање водомера у одговарајући шахт;
- Водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- Прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;

- Канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле.

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

4.4.3. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

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

Пословни објекти

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

4.4.4 Услови прикључења на гасоводну мрежу

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

4.4.5. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

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

4.5 Уређење слободних и зелених површина

Поставка новопланираног линеарног зеленила - дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. За улице ужег профила, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак формирати једностранни дрворед. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардињера, озелењавањем подзида, мањих скверова - тргова и вертикалним озелењавањем фасада.

Слободни простори у зонама вишепородичног становања у односу на партерне садржаје (одморишта, платое, игралишта за децу различитог узраста и друго), треба да су пејзажно и једноставно озелењени уз коришћење отпорних врста дрвећа и травњака. Сви паркинзи треба да су покривени крошњама листопадног дрвећа.

Хортикултурно уређење слободних површина становања у затвореним стамбеним комплексима треба да се заснива на поставци декоративне листопадне и четинарске вегетације, формирању мањих вртова који заједно чине уређену зелену површину.

Уређење парцела породичног становања треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова са комбиновањем декоративне високе и ниске вегетације, а на стрмијим деловима парцеле и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање. Да би пејзаж кућног врта био што живописнији треба уз саму ограду и терасу садити цветајуће декоративне пузавице.

Уређене зелене површине типа сквера и зелене површине на тлу непогодном за изградњу се могу уреди по принципу уређења парковских површина. Због специфичне конфигурације терена, на овом простору би били потребни подзиди, отворени и истурени платои и видиковци, степенице, мостићи и сл. Уређење треба да прати одговарајући парковски мобилијар (клупе, канте за отпатке, канделабри и сл.), као и елементи за дечија игралишта. Вегетација треба да је декоративна листопадна и четинарска, висока и партерна, али прилагођена терену.

Поток Дока својим кривудаваим током и стрмим гребеном уз уређену зелену и рекреативну површину треба да допринесе атрактивности и живости целог подручја.

Површина намењена за спорт и рекреацију треба да садржи 50% зеленила, спортске терене, дечија игралишта и пратећу опрему за ову намену.

Уз објекте пословања биће заступљена декоративна вегетација са одговарајућим партерним уређењем. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених и цветних жардињера.

На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају се панорамски видици, потребно је превидети степенице и видиковце.

Заштитно зеленило планирано је у функцији заштите земљишта на најстрмијим теренима, а треба да је заступљено отпорном високом и средње високом вегетацијом (липа, граб, брест, храст, јавор, багрем, јова, дафина, руј, тамарикс, дрен, глог, бор, јела, јуниперус и сл).

Најстрмији потези и шкарпе обрадиће се вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије. На овом простору три четвртине површине треба да је под вегетацијом, а висока вегетација биће заступљена на око 50% површина.

4.6. Заштита животне средине

Заштита животне средине обезбедиће се спречавањем штетних утицаја и коришћењем природних ресурса и природних особености према планираном развоју. Обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградација природне средине – воде, ваздуха и земљишта, изазивање буке и заштита и унапређивање природних вредности. Посебна пажња посветиће се стабилности постојећих екосистема у складу са еколошким потенцијалима подручја и очувањем пејзажних и амбијенталних вредности.

Планираном наменом површина, усаглашеном са својствима погодности терена за изградњу, спречавање се деградација земљишта, а простори мање погодни за изградњу санираће се озелењавањем. Ограничавање се и прописивати услови за рад свим делатностима које својом активношћу могу изазвати негативне последице и загађивање земљишта.

Одвођење отпадних вода решиће се планираном изградња канализације отпадних и атмосферских вода. Сви загађивачи који имају отпадне воде оптерећене органским и неорганским материјама морају вршити претходно пречишћавање. За све будуће потенцијалне загађиваче при издавању услова за изградњу морају се обезбедити потребне сагласности, процене утицаја на животну средину, а техничко-технолошка решења ових објеката морају обезбедити задовољавајући квалитет ваздуха у складу са законским обавезама.

За обезбеђивање хигијенских услова на простору плана потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5 метара и дужине до 12 метара. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 метра од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 м² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задужени за одношење смећа.

У оквиру постојећег гробља треба обезбедити услове за уређење који обухватају евиденцију гробних места и гробница и опремање неопходним објектима и инфраструктуром као и постављање оградe са улазним капијама.

Услови и мере заштите на простору гробља, односе се на уређивање, одржавање и опремање простора за сахрањивање:

- уређивање, опремање и одржавање објеката и уређаја на гробљу а који служе за обављање погребне услуге (капеле, чуварске кућице, јавни WC, јавне чесме и сл.),
- уређивање и одржавање путева и стаза унутар гробља,
- уређивање простора између гробних места,
- одржавање зеленила, јавне расвете, чистоће, уклањања снега и леда унутар гробља и других послова који су у вези са уређивањем и одржавањем гробља и одржавањем гробних места и надгробних обележја.

4.7. Услови заштите од елементарних и других опасности у рату и миру

4.7.1. Услови заштите у случају ратне опасности

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа и то:

- У вишепородичним стамбеним објектима, пословним објектима и уз објекте јавних служби предвиђена је изградња склоништа основне заштите обима заштите 200 кРа. Код објеката за које капацитет склоништа не би прелазио 25 особа, а са мање од 20 станова, могуће је предвидети изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 50- 100 кРа. Инвеститори могу радити и заједничко склониште за више објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20% може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 уместо 200 кРа.

- Код породичне стамбене изградње граде се породична склоништа допунске заштите отпорности до 30 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- Сва склоништа су двонаменска. Мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.
- Капацитет склоништа у објектима стамбене и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брuto) површине стамбеног или пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених.
- Капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника
- Кота пода склоништа мора бити минимум 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода.

- Димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.
- Положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврдиће се условима за изградњу, поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

4.7.2. Услови заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеном планом потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) у складу са законским прописима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Сремски Карловци могу бити угрожени следећим елементарним непогодама:

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

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

Мере заштите које се планирају у Сремским Карловцима су следеће:

- неопходно је водити рачуна код изградње објеката о спратности, начину фундаирања, обавезним серклажима, изолацијама због високих подземних вода и сл;
- поплаве од Дунава су онемогућене изградњом насипа и регулацијом Ешиковачког потока;
- високе подземне воде захтевају добру изолацију и изградњу објеката без подрума у подручјима угроженим високим подземним водама;
- објекти се морају градити од ватроотпорног материјала;

Услови заштите од земљотреса

Подручје Сремских Карловаца налази се у зони сеизмичке угрожености од 8 МЦС и изложено је опасностима од елементарних и других непогода.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у

случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС" бр. 37/88; 53/93, 67/93 и 48/94), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" бр.31/2005) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 39/91).

Услови заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

4.8. Услови за кретање особа са посебним потребама у простору

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање особа са посебним потребама и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на кату приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 cm и нагиба 1 : 20 (5%) до 1 : 12 (8%)
- Уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима.

4.9. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона плана

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се на легализацију бесправно изграђених стамбених, пословних, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без одобрења за грађење, у подручју обухвата плана, који су изграђени до 13. маја 2003. године а који су пријављени Одељењу за урбанизам и грађевинско земљиште за издавање одобрења за изградњу до 13. новембра 2003. године.

Овима правилима утврђују се могућа одступања од Правила грађења утврђена овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање терасе, лођа и сл.) која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта.

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планом предвиђене, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планом предвиђени проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне функције.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планом предвиђену спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за друго јавно грађевинско земљиште.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинског рејона (брuto)	33.11 ha
Површина грађевинског рејона (нето)	
Блок 1	2.27 ha
Блок 2	0.92 ha
Блок 3а	0.50 ha
Блок 3б	3.54 ha
Блок 4	0.46 ha
Блок 5	3.51 ha
Блок 6	2.13 ha
Блок 7	2.45 ha
Блок 8	1.03 ha
Блок 9	0.83 ha
Блок 10	0.38 ha
Блок 11	0.87 ha
Блок 12	2.10 ha
Блок 13	2.59 ha
Блок 14	0.49 ha
Укупно	24.07 ha

Површина јавног грађевинског земљишта

Саобраћајнице (колске, пешачке)	9.04 ha
Инфраструктурни објекти (ТС)	0.01 ha
Зелене површине	3.76 ha
Зона потока Дока	0.83 ha
Комплекс Католичког гробља	0.91 ha
Спорт и рекреација	0.83 ha
Резервоар за воду "Дока"	0.19 ha
Укупно:	15.57 ha

Површина осталог грађевинског земљишта

Вишепородично становање	0.54 ha
Постојеће породично становање	6.52 ha
Планирано породично становање	4.75 ha
Зона мешовите намене	1.79 ha
Становање у затвореним стамбеним комплексима	2.86 ha
Зелене површине	0.84 ha
Планирано пословање	0.24 ha
Укупно:	17.54 ha

Урбанистички показатељи за простор плана

Површина под стамбеним објектима	52 500 m ²
----------------------------------	-----------------------

Површина под пословним објектима	4760 m ²
Површина под затвореним спортским објектима	2400 m ²
Укупна површина под објектима	59 660 m²
Степен заузетости за цело подручје плана (брото)	20.0 %
Степен заузетости за цело подручје плана (нето)	24.1 %
Развијена површина стамбених објеката	107 700 m ²
Развијена површина пословних објеката	7 160 m ²
Развијена површина затворених спортских објеката	2400 m ²
Укупна развијена површина објеката	117 260 m²
Индекс изграђености за цело подручје плана(брото)	0.39
Индекс изграђености за цело подручје плана (нето)	0.47
Број станова	300
Број становника	894
Бруто густина становања за цело подручје плана	29 ст/ха
Нето густина становања за цело подручје плана	36 ст/ха

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				31.724.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	5.000	4.620	23.100.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m ²	3.200	2.695	8.624.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				19.057.500
2.1.	Канализациони вод Ø 250	m	1.500	8.470	12.705.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	m	1.500	4.235	6.352.500
3.	ЕНЕРГЕТИКА				8.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 кV	m	500	8.000	4.000.000
4.	УКУПНО				58.781.500

Процена средстава урађена по ценама новембар 2007. год.

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

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

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Обавезна је разрада урбанистичким пројектом простора намењеног за затворене стамбене комплексе (блок 5), на парцели број 2294/1, као и у случају изградње 4 нова стамбена објекта у зони вишепородичног становања (блок 6).

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године	
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом	Р 1 : 1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације	Р 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела	Р 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре	Р 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре	Р 1 : 1000
7. План зеленила (и слободних површина)	Р 1 : 1000
8. Попречни профили улица	Р 1 : 100 и 1 : 200

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

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Општине Сремски Карловци Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

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

ПРЕДСЕДНИК

проф.др Славко Кеврешан,с.р.