

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број : 9 23.11. 2006. године

Сремски Карловци

Примерак 40,00 дин.

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 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 18. седници од 23. новембра 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ СПОРТУ И РЕКРЕАЦИЈИ ИЗМЕЂУ ПРУГЕ И ДУНАВА У СРЕМСКИМ КАРЛОВЦИМА

1.0. УВОД

Подручје које је обухваћено планом детаљне регулације простора намењеног спорту и рекреацији између пруге и Дунава у Сремским Карловцима (у даљем тексту: план) налази се на самом североистоку грађевинског рејона Сремских Карловаца.

Простор је изузетно атрактивна просторна целина која представља део шире зоне приобаља Дунава, за коју се први пут ради урбанистички план. Укупна површина ове целине износи око 20,40 ха. Још Генералним урбанистичким планом Сремских Карловаца из 1980. године овај простор између железничке пруге и Дунава био је намењен за шумско - рекреативну површину и спортске терене. Основна намена простора није измењена ни Генералним планом Сремских Карловаца ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 14/2002).

Иако се ради о атрактивном простору, до сада је углавном остао у највећем делу неуређен, неискоришћен и поред изразите потребе Сремских Карловаца, али и ширег гравитационог подручја за садржајима спорта, рекреације и осталим комплементарним садржајима, као што су угоститељство, туризам (пре свега, наутички туризам), одмор, разонода итд.

Предмет израде овог плана је утврђивање новог концепта просторне организације, услова и смерница који ће омогућити развој овог локалитета у складу са положајем и значајем који има.

1.1. Урбанистичка документација од утицаја на подручје обухваћено планом

Генерални план Сремских Карловаца

Подручје које је обухваћено границом плана Генералним планом Сремских Карловаца ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 14/2002) намењено је за спорт и рекреацију, плажу и површине за заштиту од високих вода (хидротехнички објекти).

За утврђивање концепта урбанистичког решења од значаја су и биле намене у непосредном окружењу овог локалитета, а то су: од Стражиловачког потока према северу планирани су нови центар и marina, према југу је комплекс који се намењује за пречишћавање отпадних вода. Према насељу су утврђене значајне регулације насипа, међународне железничке пруге Будимпешта – Нови Сад – Софија – Атина и државног пута првог реда М-22/1 Суботица – Нови Сад – Београд.

У Генералном плану се за предметно подручје планира и спортско-рекреативни центар на Дунаву за потребе становништва, ђака, омладине, као и спортских удружења (планира се површина објекта од око 3.000 m² са салом од 1.000 m² и свим потребним спортским теренима). У оквиру спортског центра је неопходно уредити и плажу.

Генералним планом је планирана изградња путничког пристаништа (или пристана) на простору на коме проширење центра излази на обалу Дунава, приближно где се и раније налазило.

Наглашава се да је туризам једна од основних компоненти развоја Сремских Карловаца, стога се оваквим садржајима, па и изградњом marine, омогућава развој мото-наутничког туризма.

Просторни план подручја посебне намене Фрушке Горе до 2022. године

Просторним планом подручја посебне намене Фрушке Горе до 2022. године ("Службени лист АПВ", број 16/2004) Сремски Карловци су сврстани у туристичке центре I категорије. Локалитет обухваћен границом плана има основну намену простора: "остале шуме и шумско земљиште". Тим планом је на овом простору планирано путничко пристаниште, а у оквиру "Природни ресурси, заштита животне средине и природних и културних добара", утврђене су мере заштите – санација, ревитализација и превентива.

С обзиром да нема ближе утврђених услова за овај локалитет, могу се као смернице за уређење простора применити неки од циљева просторног плана: за шуме, њихово чување, заштита и унапређење, као и вишенаменско коришћење, омогућавање развоја естетске и рекреативне функције шума очувањем и унапређењем пејзажа, уз очување аутохтоне вегетације.

У области туризма се планирају све активности које омогућавају формирање туристичког производа који се може пласирати на туристичком тржишту, а као један од најпогоднијих облика је спортско – рекреативни.

*

* *

Урбанистички пројекат спортско-туристичке марине и рекреативне зоне приобаља Сремских Карловаца

Од планске документације треба споменути и Урбанистички пројекат спортско-туристичке марине и рекреативне зоне приобаља Сремских Карловаца из 1989. године. Иако се не ради о простору који је обухваћен границом плана, својом богатом документационом основом, детаљно разрађеним програмом, као и утврђеним концептом, од значаја је за предметни локалитет.

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

Просторна целина која је обухваћена границом плана налази се на крајњем небрањеном североисточном делу грађевинског рејона Сремских Карловаца, у делу приобалне, шумско-рекреативне зоне. Са северозапада се овај локалитет граничи са Стражиловачким потоком, са запада су постојеће трасе насипа, железничке пруге и државног пута, са југоистока се налази простор шуме намењен за комплекс за пречишћавање отпадних вода, а са истока река Дунав.

Изузетно атрактиван положај уз реку, близина главних саобраћајница, пруге, као и повољан положај у односу на насеље (приступачност) доприносе да овај локалитет поседује све предуслове за развој планираних садржаја.

Простор је у највећем делу неизграђен. Главни приступни пут је са северозапада, уз Стражиловачки поток, преко мањег путног објекта одакле води земљани пут паралелно са реком. Земљани пут оријентационо дели подручје на две потцелине: уски приобални појас и већи део према насипу. Оба дела су испресецана стазама.

Уз Стражиловачки поток се налази фудбалски терен ФК "Стражилово" који представља уређену површину. Уз њега се налазе травнате површине више или мање одржаване, као и објекат мањих димензија. Према југоистоку се налазе шума и шикара.

У оквиру појаса уз Дунав од садржаја се налазе: стамбени објекти уз поток, бифе "Дунав", објекат Удружења риболоваца, продавница риболовачке опреме и неколико помоћних објеката.

Објекти су подигнути без неког посебног реда у простору. Уз обалу се налазе дрвени столови за седење и импровизовани простори за чамце. У залеђу објекта Удружења риболоваца налазе се паркинг и дечје игралиште.

На Дунаву се налази пет импровизованих понтонских привеза за чамце риболовачког удружења. Остали део обале према југоистоку је у деловима неуређен и непроходан, међутим, поједини простори под врбама поседују изузетне амбијенталне и природне вредности које су од значаја за утврђивање концепта плана.

1.3. Основни циљеви уређења и грађења и програмски елементи плана

Основни циљ доношења плана је да се у оквиру подручја које је обухваћено границом плана утврди таква просторна организација која ће створити услове за уређење и изградњу површина и објеката из области спорта, рекреације (активне и пасивне), угоститељства, туризма, забаве итд.

Реализацијом ових садржаја задовољиле би се не само потребе грађана Сремских Карловаца већ и ширег гравитационог подручја за наменама и садржајима који им недостају.

Програмски елементи плана су утврђени на основу:

- циљева, услова и основних праваца просторног развоја утврђених Генералним планом Сремских Карловаца и Просторним планом подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године;
- мишљења и потреба Општине Сремски Карловци, као и осталих корисника земљишта (спортска удружења);
- анализе постојећег стања природних и створених вредности на овом локалитету;
- анализе планске документације од утицаја на простор;
- мишљења и услова јавних и комуналних предузећа, као и осталих институција од утицаја на реализацију концепта плана.

2.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка број 1 на тромеђи парцела бр. 2057 (Стражиловачки поток), 185/1 и 185/2. Од ове тачке, у правцу североистока, граница прати јужну границу парцеле број 2057 и продуженим правцем те границе долази до регулације пловног пута реке Дунав где је тачка број 2. Од тачке број 2 граница скреће у правцу југоистока, прати регулацију пловног пута и долази до тачке број 3 на пресеку са продуженим правцем који спаја тачке описа бр. 4 и 5. Даље граница скреће у правцу југозапада и долази до тачке број 4 која је на пресеку југоисточне регулационе линије планиране саобраћајнице и западне границе парцеле број 7907 (река Дунав). Од тачке број 4 граница пресеца парцелу број 187/1, прати југоисточну регулациону линију планиране саобраћајнице и долази до тачке број 5 на пресеку са линијом ножице насипа. Од тачке број 5, у правцу северозапада, граница прати ножицу насипа и долази до тачке број 6 која је на преломној тачки парцеле број 185/1, а затим границом парцела бр. 185/1 и 185/2 долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 20,40 ha.

Површина обале износи 13,84 ha, а површина воденог земљишта (Дунав) је 6,56 ha.

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. Урбанистичко решење

Концептуална поставка урбанистичког решења плана заснива се, пре свега, на:

- поштовању услова и смерница утврђених урбанистичком документацијом од утицаја на предметно подручје;
- положају у простору већ формираних целина које се разликују по својим карактеристикама (постојећи објекти и намене, мрежа путева и стаза);
- поштовању ограничавајућих фактора у виду заштитних појасева насипа железничке пруге, потока, регулације главног пута итд.;
- поштовању постојеће парцелације, односно различитих корисника катастарских парцела итд.

Просторна организација се заснива на дефинисању просторних целина, које ће се разликовати по својој основној функцији – намени, положају у простору, природним карактеристикама и створеним вредностима, начину уређења и коришћења простора.

Просторне целине су тако организоване да сваки посетилац овог атрактивног дела приобаља пронађе оно што одговара његовим потребама и расположењу, односно урбанистичким решењем се обезбеђују разноврсни и привлачни садржаји из области спорта и рекреације, туризма, одмора и забаве који одговарају статусу Сремских Карловаца као туристичком центру I категорије.¹

Основни планерски став је да све планиране активности у простору и нови садржаји морају бити подређени очувању природних вредности подручја, али и да је омогућено њихово даље унапређивање (аутохтона шумска вегетација, природан пејзаж, живописни рељеф...).

Урбанистичким решењем је дефинисан основни распоред просторних целина који прати и успостављена основна саобраћајна мрежа – положај и правци главних и прилазних путева и стаза.

Главна веза предметног подручја са Дунавском улицом и даље остаје преко Стражиловачког потока коришћењем постојећег мањег путног објекта. Траса земљаног пута се коригује, исправља, добија нову регулацију. Уз њен правац се смењују нови најатрактивнији садржаји и објекти у оквиру просторних целина 1 и 2, обезбеђује се паркирање, употпуњује се дрворедима, светиљкама и осталим елементима мобилијара.

¹ Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године.

Друга веза подручја са Дунавском улицом (центром града) јесте успостављена нова саобраћајница у појасу насипа ширине 20 m (паралелно насипу целом дужином локалитета).

Основна структура саобраћајне мреже употпуњује се системом приступних путева, стаза, поплочаних тераса и пролаза, а њиховим правилно постављеним трасама повезују се привлачни, атрактивни делови и маркантне тачке у простору (ресторан на обали Дунава, плажа, викенд - насеље, видиковци са угоститељским пунктовима, спортски терени...).

У оквиру сваке просторне целине дефинишу се услови уређења и грађења, тј. утврђују се зоне изградње планираних садржаја и објеката.

3.2. Подела на просторне целине према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама

Подручје обухваћено планом биће организовано у четири просторне целине:

1) ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 1

Ова целина, површине око 3,23 ha, намењује се за туристичко-спортске садржаје (наутички туризам, угоститељство, спортска удружења- риболовци..., смештајни и продајни простор);

2) ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 2

Ова целина, површине око 3,27 ha, намењује се за садржаје спорта и рекреације – спортски центар (спортски терени - фудбал, рукомет, тенис и др., објекти спортских клубова, пратећи садржаји - угоститељски пунктови);

3) ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 3

Ова целина, површине око 6,17 ha, намењује се за ауто-камп и плажу (простор за ауто - камп приколице и шаторе, објекте туризма, угоститељства и снабдевања, пословне објекте - управа, рецепција, затим шумски појас намењен плажи са пратећим садржајима);

4) ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА 4

Ова целина, површине око 5,35 ha, намењује се за рибарско (викенд) насеље (бунгалови, угоститељски пунктови, угоститељско – смештајни објекти, спортска удружења).

3.3. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште

У оквиру простора обухваћеног границом плана за јавно грађевинско земљиште утврђују се парцеле или делови парцела у оквиру следећих намена:

- саобраћајнице и паркинзи,

- река Дунав и приобални појас,
- јавне уређене и озелењене површине у оквиру просторних целина намењене поплочаним платоима и пешачким комуникацијама, декоративном зеленилу и шумској вегетацији, плажи, простору за шаторе, дечјем игралишту...) и
- трансформаторска станица.

Под постојећим и планираним објектима као и спортским теренима образоваће се грађевинске парцеле које ће се сврстати у остало грађевинско земљиште.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Услови уређења и грађења у оквиру просторних целина

Просторна целина 1

У овој просторној целини се задржавају два постојећа објекта: објекат Удружења спортских риболоваца "Дунав" и пословни објекта са продавницом риболовачке опреме. Планом се утврђују зоне изградње нових објекта којима се формирају два релативно правилна низа.

Уз обалу Дунава се планирају објекти намењени туризму, спорту и рекреацији, угоститељству и спортским удружењима. Објекти су оријентисани према реци са терасама које се "спуштају" према шетној стази.

Други низ се формира уз нову саобраћајницу и постојећи пословни објекат. Објекти су оријентисани према улици, а намењују се туризму, спорту, рекреацији и пословању (туристичко-информациони пункт, продаја спортске опреме и сувенира, спортска удружења итд.). На месту постојећих стамбених објекта, паралелно са Стражиловачким потоком, планирају се објекти намењени туризму, спорту и рекреацији (угоститељство, смештајни и продајни простор). У средишњем делу просторне целине налази се плато за чамце са рампом.

На крајњем југу просторне целине планирају се нови атрактивни садржаји који треба да постану нови "привлачни центар" – репер у простору који је тренутно запуштен и неуређен. Планом се утврђује зона изградње за угоститељски објекат са смештајним капацитетима (рибљи ресторан, бунгалови итд.).

У приобалном појасу је остављена могућност приступа пристану за мање туристичке бродове.

Понтони за привез чамаца задржавају се на месту где се и данас налазе, али коригованог, исправљеног положаја.

Просторна целина 2

У оквиру ове целине планирају се спортски терени (фудбал, рукомет, тенис...), објекти спортских клубова и пратећи садржаји.

Главни приступ спортским теренима и клубовима је северозападна страна – са главне саобраћајнице и шеталишта. У случају масовних посета, омогућава се приступ и са југоистока, са нове саобраћајнице у оквиру појаса насипа где се обезбеђује и простор за паркирање.

Фудбалско игралиште ФК "Стражилово" задржава се на постојећем месту, али коригованог положаја. Паралелно са игралиштем, а према Стражиловачком потоку, планира се зона изградње новог објекта за потребе клуба (пословно-административни простор, свлачионице, санитарни чвор...) и трибине за гледаоце.

У оквиру фудбалског клуба, уз главни, централни терен, предвиђа се помоћни терен, као и простор за тренинг и мали фудбал.

Уз главну саобраћајницу планира се објекат стрељане за Стрељачку дружину "Стражилово", као и комплекс који се намењује тениском клубу. У оквиру тениског клуба планирају се тениски терени и објекти – павиљони за пратеће садржаје (управа, санитарни чвор и свлачионице, угоститељски пунктови).

Просторна целина 3

Просторна целина 3 се налази у средишту подручја које је обухваћено границом плана. Највећи део целине представља појас шумске вегетације у оквиру кога се налази ауто-камп са простором за шаторе и платоом за ауто-камп приколице. Уз појас насипа (приступна саобраћајница и простори резервисани за паркирање) планирани су објекти за потребе ауто-кампа и плаже: вишенаменски објекти (управа, информације, снабдевање...), кабине за пресвлачење (алтернатива – бунгалови), као и пословно-угоститељски објекти (пословање, снабдевање, угоститељство, санитарни чвор...).

Површина од око 1,5 ha уз обалу Дунава намењује се за плажу за коју се планира посебно уређење: проређивање и подсађивање приобалне вегетације и насипање песком.

Просторна целина 4

У оквиру просторне целине 4 планирају се бунгалови (рибарске кућице) груписани у три низа. Рибарско насеље (викенд - насеље) налази се у појасу шумске вегетације. Идејним урбанистичким решењем се предлаже око 30 рибарских кућица површине у основи до 30 m². Простор око бунгалова мора се уређивати као јавна слободна површина без ограђивања и парцелисања земљишта, као и изградње помоћних објеката. Уз приступну саобраћајницу су планирани смештајно-угоститељски објекти (ресторани, пансиони са собама за издавање...), као и објекат за спортска удружења (ловачки дом, нпр.).

Уз главне пешачке стазе у шумској појасу просторних целина 3 и 4 планирају се пунктови за пратеће садржаје (угоститељство, санитарни чвор, свлачионице...). Објекти

се предлажу са терасама а њихов положај је на атрактивним местима (видиковцима) одакле се отварају визуре према реци.

Приобалну зону је могуће обогатити садржајно новим различитим функцијама (сунчање и купање на сплавовима, бродови – ресторани итд.).

Услови који се примењују на целокупном подручју плана

Планом се утврђују максимално дозвољене зоне изградње планираних садржаја и објеката у оквиру којих ће се утврдити тачан габарит објеката. Предлажу се објекти уситњене структуре са продорима према реци (терасе и пролази) који могу бити повезани и наткривени тремовима. Положај бунгалова у просторној целини 1, туристичко – угоститељских пунктова и рибарских кућица у шумском појасу просторних целина 3 и 4 може одступити од графичког приказа и прилагођавати се конфигурацији терена и зеленилу које је валоризовано као вредно и које се чува.

Архитектура објеката и њихово обликовање морају бити прилагођени амбијенту, обавезна је употреба природних материјала (опека, дрво, камен...). Објекти су углавном приземни осим угоститељско–смештајног објекта у просторној целини 1 и вишенаменских пословно-угоститељских објеката и смештајно-угоститељских у просторним целинама 3 и 4 који могу бити до П+Пк. Обавезна је примена косих кровова.

Концептом просторне организације дефинисане су четири просторне целине, што омогућава етапну реализацију планираних садржаја (фазно привођење намени). Међутим, обавезно је њихово функционално повезивање, јединствено уређење и обликовање, односно сви елементи ("привлачни центри") морају бити сложени у јединствену композициону целину. Због тога се нови, планирани објекти у оквиру просторних целина интегрално решавају на нивоу идејног пројекта у циљу њиховог обликовног усаглашавања.

Највећи део просторних целина 3 и 4 (појас шумске вегетације, плажа, приобални појас...) уређује се и решава у пејзажном, слободном стилу, односно максимално ће се користити постојећи потенцијал природних карактеристика територије. Планом ће се омогућити и допуњавање садржаја новим функционалним и декоративним елементима, као што су: вртно-архитектонски елементи (парковски намештај, клупе, светиљке, ограде, надстрешнице и павиљони, корпе за отпатке, информациони стубови, чесме...), елементи за обликовање рељефа (степенице, рампе, шкарпе, прилази воденим површинама, потпорни зидови...) и остали елементи (сплавови за сунчање и купање, простори за привез чамаца итд.).

У складу са потребама инвеститора, могуће је у оквиру просторне целине 4, где постоје услови, предвидети и базен за купање.

Урбанистичким решењем је утврђена и структура саобраћајне мреже од главних и приступних саобраћајница до другостепених путева и стаза. Стазе и приступни

(неасфалтирани) путеви трасирани кроз шумски и приобални појас посипају се ризлом или су од камена, коцки итд.

На овом простору је могуће организовати трим - стазу или "зелени пут" чији су корисници џогери, бициклисти итд.

С обзиром да ће се простор уређивати као инундационо подручје, неопходно је насипање терена, нарочито појединих депресија, али и издизање коте приземља објеката у циљу заштите од високих водостаја.

Заштиту обале од ерозије дунавских вода могуће је извести и одржавати потпорним зидовима, с тим да се омогући и обезбеди дуж обале и на самој обали пролаз за несметано коришћење реке као општег добра.

4.2. Услови за уређење зелених површина

Тип станишта и типови биљних заједница одређују услове за сагледавање биолошке основе, која треба да је полазна основа за конципирање хортикултурног решења.

На овом простору налазе се заједнице низијских шума, иако очуване на релативно малим површинама, од посебног су значаја као чинилац одржавања еколошке равнотеже и оплемењивања пејзажа на овом подручју.

Посебну пажњу треба посветити постојећим вишегодишњим стаблима врба и топола која се налазе на овом локалитету. Функционалност ових стабала максимално долази до изражаја у летњим спарним месецима, док у зимском периоду својим крошњама смањују ударе ветра и разношење песка са приобалног подручја. На постојећим стаблима треба применити неопходне мере неге. Где је то потребно, вегетацију проредити, уклонити стара, оштећена стабла, разрасло и самоникло шибље.

Уређење овог предела подразумева уношење високе и полувисоке вегетације, коју чине врсте раноцветајућег шибља у групама или живицама, солитерна стабла, групе грмља и дрвећа. Треба да се обогати зеленило културног пејзажа, потребне су хортикултурне интервенције на површинама поред саобраћајница (железнице) и реке, обавезна је заштита карактеристичних делова пејзажа, као и уређење рекреативних зона и шумских појасева у циљу заштите од ветра, ерозије и клизишта.

Зона туристичко-спортских садржаја треба да садржи високу и декоративну вегетацију укомпоновану у постојеће и планиране садржаје. Декоративна вегетација треба више да је заступљена уз објекте туризма и угоститељства, а на поплочаним платоима могућа је поставка озелењених жардињера, цветних стубова и пергола.

У зони садржаја спорта и рекреације линијским зеленилом треба раздвојити поједине делове простора, а травнате партере и игралишта подићи од траве отпорне на гажење. Уз паркинг-просторе поставити на сваких 10 m високо листопадно дрвеће

широке крошње, док ободом комплекса и на деловима раздвајања појединих садржаја користити дрвеће ниже, уже или пирамидалне крошње.

Зеленило зоне ауто-кампа и плаже чиниће висока вегетација и травнати партери. Простор ближе пешчаном партеру треба да чине групације ређе садње ради стварања прозрности.

Рибарско викенд-насеље са својом вегетацијом треба да чини директан спој овог подручја са Ковиљско-петроварадинским ритом и због тога посебну пажњу треба посветити избору вегетације.

Избор врста треба да је прилагођен овом подручју, с тим да масу зеленила чини аутохтони биљни асортиман. Поред основних биљних врста, могу да се унесу и неке драгоцене декоративне врсте другог дрвећа и шибља, а које су већ прилагођене овом поднебљу.

4.3. Услови за образовање парцела јавног грађевинског земљишта

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.

За јавно грађевинско земљиште планирају се следеће парцеле:

- за саобраћајнице: цела парцела број 188/1, делови парцела бр. 181/1, 181/2, 181/3, 181/4, 183, 184/1, 184/2, 185/1, 185/3, 186, 187/1, 187/2, 187/3 и 188/2;
- за уређене и озелењене површине: делови парцела бр. 181/1, 181/2, 181/4, 183, 184/1, 185/1, 186 и 187/1;
- за реку Дунав и приобални појас: део парцеле број 7907;
- за трансформаторску станицу: део парцеле број 187/1.

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.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

Остало грађевинско земљиште су парцеле под објектима и спортским теренима. Приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације планираних тениских терена, може доћи до корекције положаја парцела у односу на графички приказ. Коначан положај планираних објеката југозападно од реке Дунав дефинисаће се приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације.

4.4. Урбанистички показатељи, биланс планираних намена и капацитети изградње

Укупна површина простора обухваћеног границом плана20,40 ha

- површина обале 13,84 ha
- површина воденог земљишта (Дунав) 6,56 ha.

Просторна целина 1П око 3,27 ha

Површине максимално дозвољених зона изградње за:

- објекат бр. 1 280 m²
- објекат бр. 2 180 m²
- објекат бр. 3 100 m²
- објекат бр. 4 72 m²
- објекат бр. 5 62 m²
- објекат бр. 7 490 m²
 - бунгалови 250 m²
- објекат бр. 12 200 m².

Бруто грађевинска површина планираних садржаја 1.400 m².

Просторна целина 2П око 3,32 ha

Површине максимално дозвољених зона изградње за:

- објекат бр. 1 250 m²
- објекат бр. 6 520 m²
- објекти бр. 8 390 m² (4x96 m²).

Бруто грађевинска површина планираних садржаја 1.200 m².

Просторна целина 3П око 6,17 ha

Површине максимално дозвољених зона изградње за:

- објекти бр. 7 480 m² (10x48 m²)
- објекти бр. 2 960 m² (32x30 m²)
- објекти бр. 1 912 m²
 - (+Пк) 1.550 m²
- објекти бр. 3 960 m²
 - (+Пк) 1.650 m².

Бруто грађевинска површина планираних садржаја..... 4.650 m².

Просторна целина 4П око 5,30 ha

Површине максимално дозвољених зона изградње за:

- објекти бр. 1 900 m² (30x30 m²)
- објекти бр. 3 1.320 m²
 - (+Пк) 2.250 m²

- објекти бр. 2	96 m ² (2x48 m ²)
- објекат бр. 4	360 m ²
(+Пк)	610 m ² .
Бруто грађевинска површина планираних садржаја	2.950 m ² .

*

* *

<i>Укупна бруто грађевинска површина планираних садржаја</i>	<i>10.200 m²</i>
<i>Постојећи објекти</i>	<i>250 m²</i>
<i>Степен заузетости</i>	<i>око 8%.</i>

Број паркинг - места у оквиру појаса насипа.....	230
Број паркинг - места у оквиру регулације главне саобраћајнице	52
Алтернатива – (паркинг у оквиру травнатих површина ...)	105
Број места за ауто-приколице	40.

4.5. Услови за регулационо и нивелационо решење са планом саобраћаја

4.5.1. Опис терена са нивелацијом

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 74,20 до 77,70 m, са падом од севера према југу, што подразумева знатно насипање терена, на јужном делу и до 2 m. Уздужни падови околних саобраћајница су минимални и крећу се око 0,20%, у правцу од севера према југу и од запада према истоку, тј. према реци Дунав. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладити са нивелетом саобраћајница .

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

4.5.2. Саобраћај

Простор обухваћен планом повезује се са уличном мрежом Сремских Карловаца преко улице Дунавске. Положај простора између железничке пруге Београд – Нови Сад и Дунава, и планирани садржаји условили су саобраћајно решење чији је основни концепт омогућавање приступа свим планираним садржајима и раздвајање моторизованог саобраћаја од пешачких кретања како би специфични садржаји (спорт, рекреација, угоститељство) имали оптималне услове за функционисање.

Простору се приступа постојећим приступним путем и планираним, паралелним са железничком пругом и одбрамбеним насипом. Дуж овог пута планирани су и паркинг - простори за путничка возила како би се између планираних садржаја омогућило комфортно кретање пешака.

Постојећи прилазни пут се продужава, уз корекцију његове трасе и формира се улица, дуж које су такође планирани паркинг - простори намењени путничким возилима. Ова улица се пружа даље између тениских терена и ауто-кампа и спаја се са улицом поред одбрамбеног насипа.

Планом се омогућава приступ возила понтонима за привез, тако да је омогућено довожење и одвожење чамаца и јахти до саме обале Дунава. Дуж поменутих улица и у оквиру комплекса планирана је мрежа пешачких стаза која пружа услове да овај вид кретања буде доминантан на овом простору. Утврђивањем простора и неопходних садржаја за наутички туризам, створени су услови за ефикасно коришћење воденог саобраћаја у туристичке и рекреативне мреже.

Капацитети паркинга, од којих је највећи део измештен на обод простора, уз одбрамбени насип, задовољиће потребе планираних садржаја.

4.6. Услови за изградњу и прикључење комуналних објеката и инсталација

4.6.1. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом овог простора биће решено преко планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система насеља Сремски Карловци.

Постојећа мрежа изграђена је у северном делу предметног простора и служи за снабдевање водом постојећег објекта уз фудбалски терен.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила $\varnothing 100$ mm у свим новопланираним улицама и дуж шетних стаза у циљу квалитетног снабдевања водом свих планираних садржаја.

Планирана водоводна мрежа повезаће се на постојећу и конципирана је као прстенаста мрежа.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Планира се сепаратни начин одвођења отпадних и атмосферских вода.

Одвођење отпадних вода биће решено преко затвореног канализационог система са оријентацијом на постојећу примарну канализацију профила $\varnothing 400$ mm, која одводи отпадне воде насеља Сремски Карловци у Дунав, односно према планираном

постројењу за пречишћавање отпадних вода чији се локалитет налази јужно од простора обухваћеног планом.

Планира се изградња канализационе мреже профила \varnothing 250 mm са техничким карактеристикама које одговарају потребама одвођења отпадних вода на повремено или стално плављеним теренима.

С обзиром на планирани концепт уређења простора, одвођење атмосферских вода биће решено тако што ће се оне делом упијати у земљиште, а делом слободним падом оријентисати према Дунаву. Нивелационо решење терена омогућава гравитационо одвођење атмосферских вода у Дунав.

Положај предложене канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Одбрана од поплава

Анализирани простор налази се у инундационом подручју реке Дунав.

Заштита од високих вода Дунава планира се у складу са инвестиционим улагањем у заштиту и уређењем, односно у складу са штетом која може бити изазвана плављењем. У складу са претходним, планира се насипање партерног простора на коту око 77,00 m.н.м. Ова kota обезбеђује заштиту од водостаја вероватноће појаве једном у 10 година (10 % висока вода Дунава). Kota пода предложених објеката издићи ће се на коту 78,00 m.н.м. Ова kota обезбеђује заштиту од водостаја вероватноће појаве једном у 50 година (2 % висока вода Дунава).

Сви радови који се планирају на овом простору морају бити урађени уз сагласност водопривреде и у складу са њиховим условима.

У циљу уређења и одржавања обале, планира се заштитни појас у ширини 10 m, мерено од просечног нивоа Дунава. У овом појасу забрањена је изградња објеката и сађење дрвећа.

У појасу ширине 50 m, мерено од ножице одбрамбеног насипа, не могу се градити објекти, постављати ограде и садити зеленило.

Уз Стражиловачки поток, у појасу ширине 7 m, не смеју се градити објекти, садити зеленило и слично како би се обезбедио приступ механизацији која одржава поток.

Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком;
- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;

- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

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

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

4.6.2. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Због преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, трансформаторска станица (ТС) 35/10 kV "Сремски Карловци", која је основни објекат за снабдевање електричном енергијом, постаће разводно постројење 20 kV. Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа до дистрибутивних ТС 20/0,4 kV у Сремским Карловцима.

За потребе снабдевања планираних садржаја потребно је изградити нову дистрибутивну ТС 20/0,4 kV у склопу просторне целине 3-ауто - кампа и плаже. Од ове нове ТС полазиће нисконапонска дистрибутивна мрежа за напајање планираних објеката на овом подручју.

Планирана трансформаторска станица, 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се од материјала који ће имати могућност рада у условима плављења, тако да омогућују нормално снабдевање електричном енергијом и при максималном нивоу Дунава.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја биће из гасификационог система.

Ово подручје нема обезбеђено системско снабдевање топлотном енергијом, већ се за то користе локални топлотни извори. У близини постоји изведена дистрибутивна гасоводна мрежа која се снабдева топлотном енергијом из гасификационог система Сремских Карловаца преко главне мерно-регулационе станице "Сремски Карловци".

Да би се обезбедило квалитетно снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја, потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу до свих планираних објеката и повезати је у постојећи гасификациони систем.

Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно прикључено на телекомуникациони систем. 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 и до подручја између пруге и Дунава. Овако конципирана телекомуникациона мрежа задовољиће све потребе планираних садржаја на овом подручју.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Снабдевање планираних садржаја електричном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. У случају прикључења на надземну мрежу, прикључак се може извести надземно или подземно, а у случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу, прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЛП Електродистрибуција "Нови Сад", тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) реализовати 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 И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Подручје обухваћено планом налази се у зони заштитног појаса Фрушке горе. Планираним садржајима обезбедиће се спречавање штетних утицаја у природној средини и рационално коришћење природе за рекреативне потребе. Основне смернице опремања и уређења овог рекреационог центра обезбедиће максимално могуће очување

постојећих зелених површина и прилагођавање просторне организације природним одликама, односно форма будућег пејзажа представљаће склад створених вредности и карактеристичних облика рељефа, као одраз уважавања морфологије терена, аутохтоне вегетације и експозиције овог простора у односу на Дунав и Фрушку гору.

Све одлике туристичко-рекреационог искоришћавања простора (спортски риболов, излетништво и др.) ускладиће се са потенцијалним природним могућностима и капацитетима датог простора. У циљу заштите природног пејзажа – обале Дунава, обезбедиће се биолошка и техничка заштита.

Мерама заштите обезбедиће се заштита тла, воде, спречавање ерозије, заштита ваздуха, елиминисање чврстих отпадних материјала и отпадних вода.

Режим коришћења простора ускладиће се са захтевима за очување квалитета воде Дунава у складу са постојећом регулативом.

Нови објекти, намењени рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, морају бити опремљени санитарно-хигијенским уређајима.

Чврсти и течни отпади одлагаће се у складу са санитарно-хигијенским захтевима. Спречавање се сва неконтролисана изливања отпадних вода у Дунав.

Систематским праћењем квалитета воде Дунава омогућиће се потпун увид и потреба за предузимањем мера у зависности од стања угрожености и врсте загађивања.

Мере у случају ванредних околности односе се на хаваријска загађења, неповољне хидролошке прилике и заштиту појединих деоница водотока.

6.0. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На подручју обухваћеном планом није утврђено постојање археолошких налазишта. Из тих разлога се не уграђују у овај плански акт обавезе инвеститора или извођача радова према потенцијалним археолошким локалитетима као претходне мере заштите.

Међутим, таква ситуација не искључује могућност појаве археолошких налазишта, па се на основу одредбе члана 103. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94) извођач обавезује да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, прекине их и о налазу обавести надлежни 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 коме је нађен.

7.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

Сремски Карловци могу бити угрожени од елементарних непогода:

- земљотреса од 8 MCS^o;
- олујних ветрова до 100 km/час;
- ерозије на стрмим деловима и уз поточне долине;
- поплава због високог водостаја Дунава и високих подземних вода, и због изливања нерегулисаних потока у атару;
- клизишта и нестабилних терена 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 фундарања и незапаљивим материјалима, обавезним серклажима, изолацији због високих подземних вода и сл.;
- високе подземне воде захтевају добру изолацију и изградњу без подрума;
- објекти се морају градити од ватроотпорног материјала;

С обзиром да је подручје обухваћено границом плана угрожено високим водама Дунава и подземним водама, планира се насипање терена и појединих депресија до оријентационе коте 77,00 m н.в. и издизање коте приземља објеката на коту 78,00 m н.в.

8.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

За подручје обухваћено границом плана нема посебних услова за прилагођавање потребама одбране земље. За склањање становништва планира се изградња двонаменских склоништа основне заштите за 50% становника и 2/3 највеће смене (јавни и пословни објекти).

У зонама са зеленилом могу се градити заклони за 50 лица и отпорности од 50 до 100 kPa.

9.0. УСЛОВИ ЗА КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ ОСОБА

У складу са важећим прописима из ове области, 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 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%.

**10.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА
ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				46.426.880
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	6.195	5.244	32.486.580
1.2.	Тротоари	м ²	1.850	2.622	4.850.700
1.3.	Паркинзи	м ²	2.600	3.496	9.089.600
2.	ХИДРОТЕХНИКА				8.187.195
2.1.	Канализациони вод Ø 250 - под асфалт	м	475	9.614	4.566.650
2.2.	Канализациони вод Ø 250 - под земљу (60%)	м	150	5.768	865.260
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 - под асфалт	м	475	4.807	2.283.325
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100 - под земљу (60%)	м	150	3.146	471.960
3.	ЕНЕРГЕТИКА				7.600.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 кV	м	450	8.000	3.600.000
4.	ПРИПРЕМА				78.660.000
4.1.	Нивелација терена	м ³	180.000	437	78.660.000
5.	УКУПНО				140.874.075

Процена средстава урађена по ценама на дан 3. 3. 2006. године.

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.

11.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Генерални план Сремских Карловаца ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 14/2002) | A-4 |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом | 1 : 1000 |
| 3.1. План намене (просторне целине) | 1 : 2500 |
| 3.2. Просторна организација са правилима уређења, изградње и озелењавања | 1 : 1000 |
| 3.3. План саобраћајница, нивелације и регулације | 1 : 1000 |
| 4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела | 1 : 1000 |
| 5. План водне инфраструктуре | 1 : 1000 |
| 6. План енергетске инфраструктуре | 1 : 1000. |

План детаљне регулације простора намењеног спорту и рекреацији између пруге и Дунава у Сремским Карловцима израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Општине Сремски Карловци, општинској управи надлежној за послове урбанизма и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

ПРЕДСЕДНИК

Проф др Славко Кеврешан, с.р.

Република Србија
Аутономна Покрајина
Војводина
Општина Сремски Карловци
Скупштина Општине
Сремски Карловци
Број: 35-91/2006-1/1
Дана: 23. новембра 2006. године
Сремски Карловци