

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", 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 и 12/2003) Скупштина општине Сремски Карловци на XXVII седници од 24. априла 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЕШИКОВЦА У СРЕМСКИМ КАРЛОВЦИМА

1. УВОД

Планом детаљне регулације Ешиковца у Сремским Карловцима (у даљем тексту: план) разрађује се Генерални план Сремских Карловаца ("Службени лист Општине Сремски Карловци", бр. 14/2002 и 12/2003) (у даљем тексту: Генерални план) у делу намењеном становању и зеленим површинама.

Одлуком о одређивању делова Генералног плана Сремских Карловаца који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњу ("Службени лист општине Сремски Карловци", број 12/2003), стављена је ван снаге намена остале зелене површине, тако да се могу предвидети и други садржаји.

1.1. Положај и карактеристике подручја обухваћеног планом у грађевинском рејону Сремских Карловаца

Простор обухваћен планом се налази у југоисточном делу грађевинског рејона Сремских Карловаца и представља, заједно са простором Ћушилова, североисточну падину Симиног брда које је уједно и највиши врх Сремских Карловаца (око 200 m н.в.). Падина је благог нагиба у правцу Дунава и према нагибу се може поделити у 2

категирије: стрми одсек испод Симиног брда од коте 150 до око 185 m н.в. и блага падина од коте 150 до 92 m н.в. У морфолошком погледу представља део језерске терасе која се налази до коте 150 m н.в. Ова тераса је делом дефинисана процесом клизања те постоје каскаде на терену.

Простор који се обрађује планом налази се на ободу грађевинског рејона Сремских Карловаца. Са источне стране се граничи са постојећим и планираним породичним становањем на Ћушилову, са северне стране постојећим породичним становањем око улице Андреја Волног, а са западне неизграђеним простором на западној падини Симиног брда. Јужна граница простора обухваћеног планом се поклапа са границом грађевинског рејона.

Према Генералном плану, простор Ешиковца спада у категорију терена који су условно повољни за изградњу. Реализација садржаја на оваквим просторима условљена је поштовањем посебних услова који се дефинишу на основу инжењерско-геолошких и хидрогеолошких истраживања.

Ширење Сремских Карловаца наметнуло је потребу за изградњом на подручју Ешиковца, као једном од простора који се налазе на самом ободу грађевинског рејона. За потребе израде овог плана извршена су истраживања чији су резултати садржани у Елаборату о извршеним инжењерско-геолошким и хидрогеолошким истраживањима терена за потребе просторног планирања Ћушилова 1 и Ћушилова 2 у Сремским Карловцима (ДП "Геозавод" – Завод за хидро-геологију и инжењерску геологију, Београд, април 2005. године). Ова документација обезбеђује податке и тумачење инжењерско-геолошког стања и својстава терена и стенских маса, као и параметре хидрогеолошког профила терена. Тумачење својстава природне конструкције терена се врши преко инжењерско-геолошке рејонизације терена, која представља синтезу природних условности, ради дефинисања оцене простора за планирање и грађење.

У поступку привођења простора планираној намени посебну пажњу треба посветити заштити тла и подземне воде, као значајног дела животне средине. У складу с тим, планом се уважавају све препоруке из наведене документације које су дате за инжењерско-геолошке микрорејоне на посматраном простору.

1.2. Површина и граница 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 најзападнија тачка парцеле број 1796/3 у северозападном делу простора. Из ове тачке граница креће у правцу југоистока поклапајући се са југозападним границама парцела број 1796/3, 1794, 1791/3, 1781 до пресека са планираном регулацијом, пресеца парцелу број 1781 и 1776, скреће на југоисток до пресека регулације са границом парцела број 1776 и 2153 одакле наставља јужном границом парцеле број 1775 до њене најјужније тачке из које

пресецајући парцелу пута број 2153 долази до тромеђе парцела број 1746, 2153 и 1742/2. Одавде се граница поклапа са северном границом парцеле број 1746 и даље у правцу североистока, јужном границом парцеле број 1743/1, југоисточним границама парцела број 1705, 1707, 1709, 1711, 1712, 1714, 1716/1 тромеђе парцела број 1716/1, 1717 и 2106 долази до осовинске тачке у пресеку осовина улица Карловачког Мира и Виноградске улице. Из ове тачке у правцу североистока граница се поклапа са осовином Виноградске улице до осовинске тачке број 71 и улице Митрополита Стратимировића. Овде граница скреће на југоисток осовином Виногра–дске улице до тачке пресека са продуженим правцем југоисточне границе парцеле број 3292 где скреће на југозапад и поклапа се са југоисточном границом парцеле број 3292, пресеца парцелу пута број 7827 и даље поклапа се са југоисточним границама парцела број 3323, 3327/2 и 3335/2 и у истом правцу пресеца парцелу пута број 7829 и долази до њене југозападне границе. Даље се граница у правцу северозапада поклапа са југозападном границом парцела путева број 7829 и 3337, пресеца парцелу пута број 2156 и даље југозападном границом парцеле пута број 2155, долази до међне тачке, која је 24 m јужно од полигонске тачке број 40. Овде граница скреће на запад, пресеца парцелу број 1182 и долази до границе парцеле број 1185 у тачки која је 21 m јужно од полигонске тачке број 40, и по њеној источној граници у правцу севера, долази до тачке која је 6 m удаљена северно од полигонске тачке број 40 и у луку по северној регулацији планираног пута долази до полигонске тачке број 209 из које у правцу југоистока долази до почетне тачке описа.

Површина која је обухваћена планом је 18,92 ha.

2.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Концепт уређења и грађења простора Ешиковца проистекао је из основне поставке дугорочне концепције уређења и организације простора и грађења Сремских Карловаца, утврђене Генералним планом, потреба насеља и потенцијалних корисника, започете изградње и природних услова.

Предметни простор својим положајем на падини, која се благо спушта у правцу Дунава, са изванредним погледом на реку и бачку равницу, представља изузетно атрактивну локацију за становање, туристичко-угоститељске делатности, одмор и релаксацију.

Природни услови дефинисани инжењерско-геолошким и хидрогеолошким истраживањима представљају ограничавајући и обавезујући фактор у погледу организације овог простора, могућег уређења и изградње. Терен обухваћен планом је у категоријама условно повољног и неповољног за изградњу.

Просторни размештај терена неповољних за изградњу је условио планско решење које, у одређеним деловима, одступа од решења предвиђеног Генералним планом. То се, пре свега, односи на трасу примарне градске саобраћајнице која

представља јужни улаз у град и везу државног пута првог реда М-22/1 са путем за Стражилово. Траса ове саобраћајнице, према решењу из Генералног плана, показала се неповољном будући да пролази значајним делом преко терена који представља активно и активно-примирено клизиште. Због тога је планирана друга траса ове саобраћајнице што је иницирало и делимичну измену намене површина које се налазе с обе стране саобраћајнице у односу на планирану намену предвиђену Генералним планом (планирана је зона породичног становања са пословањем из области туризма и угоститељства уместо породичног становања и зеленила).

Изградња објеката у источном делу грађевинског рејона која карактерише постојеће стање, а у зони која је Генералним планом намењена зеленилу, утицала је на планско решење и у области намене и у области саобраћаја. Тако је породично становање проширено и на део намењен зеленилу, а узимајући, додатно, у обзир да је на исти начин планирана намена становања у делу обухваћеном суседним Планом детаљне регулације простора намењеног пословном центру, пословању и породичном становању на Ћушилову у Сремским Карловцима ("Службени лист Општине Сремски Карловци", бр. 3/2007). С обзиром да терени непогодни за изградњу (активна и активна умирена клизишта) обухватају око 40% грађевинског рејона, да овој категорији терена припада одређен део простора планираног за становање према Генералном плану и да за овај рејон постоји значајно интересовање потенцијалних корисника, нова изградња је планирана и на делу површина намењених зеленилу, а на теренима погодним за изградњу.

Планира се да се предметни простор, који је део јужног улазног правца у насеље, уреди за становање, лоцирање делатности из области туризма, угоститељства и пољопривредне производње и зеленила планираног на теренима неповољним за изградњу. Локационе предности које пружа падина у благом нагибу према реци и положај примарне саобраћајнице, као најкраћег путног правца кроз насеље до туристичког локалитета Стражилово, потребно је искористити реализацијом атрактивних садржаја уз задовољење естетских параметара у начину обликовања.

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог и њиме су обухваћени простори намењени за:

- саобраћајну и јавну комуналну инфраструктуру,
- озелењени сквер и
- трансформаторске станице.

На осталим површинама се утврђује режим осталог грађевинског земљишта и оно је намењено за:

- породично становање,
- породично становање – туризам и угоститељство и
- зеленило.

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.

Јавно грађевинско земљиште:

Саобраћајнице

делови парцела у КО Сремски Карловци: 1182, 1336/1, 1628, 1629, 1631, 1733, 1734/1, 1734/11, 1734/12, 1734/13, 1734/14, 1735, 1737, 1740/1, 1746/9, 1748/2, 1749/2, 1758, 1761, 1762, 1764/2, 1764/4, 1764/5, 1764/6, 1764/7, 1764/8, 1776, 1781, 1808, 2106, 2152, 2153, 2154, 2155, 3286/2, 3286/3, 3286/5, 3287/1, 3287/2, 3287/3, 3287/4, 3288/1, 3288/2, 3288/3, 3289/1, 3289/2, 3289/3, 3289/4, 3289/5, 3289/6, 3290/1, 3290/2, 3291/1, 3291/2, 3292, 3294, 3295, 3323, 3324, 3325, 3326, 3328/1, 3328/2, 3329/1, 3329/2, 3330/1, 3330/2, 3331, 3332/1, 3332/5, 3336, 7826, 7827 и 7828.

Зелене повшине

делови парцела у КО Сремски Карловци: 1758, 1808, 2154

Трафостанице

делови парцела у КО Сремски Карловци: 1763, 3331

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 размери 1 : 1000 важи графички приказ.

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

3.2. Планирана намена површина и организација простора

На основу инжењерско-геолошких испитивања извршена је рејонизација терена обухваћеног планом. На том простору издвајају се четири микрорејона са различитим одликама терена у односу на које су дефинисани посебни услови за изградњу објеката. Рејонизација терена је представљена на графичком приказу бр. 3.2. "Инжењерско–геолошка рејонизација терена обухваћеног планом у односу на који су дефинисани услови за изградњу објеката" у размери 1 : 1000, а сами услови су дефинисани у тексту плана, пододељак 5.4. "Посебни услови за изградњу објеката према инжењерско-геолошкој рејонизацији терена".

Бруто површина грађевинског рејона који је обухваћен планом је 18,92 ха, нето површина је 15,72 ха, а површина намењена саобраћајницама је 3,20 ха.

Планом се разрађује концепт утврђен Генералним планом који овај простор већим делом намењује породичном становању и зеленим површинама, поред којих су планирани и туризам и угоститељство, породично становање – угоститељство и озелењени сквер.

Грађевински рејон је, ради лакше оријентације и јасније артикулације одредница плана, подељен на четири просторне целине, унутар регулационих линија саобраћајница које су усклађене са постојећом мрежом саобраћајница и атарских путева, конфигурацијом терена и квалитетом тла с аспекта погодности за изградњу.

У североисточном делу грађевинског рејона (блок 1), намењеном породичном становању, започета је реализација нових породичних стамбених објеката. Старије породично становање реализовано је уз улицу Виноградарску (северозападни део блока 1) и улицу Карловачког мира (североисточни део блока 2). Новом породичном становању намењен је и југоисточни део блока 2, северозападни део блока 3 и блок 4.

Источно и западно од планиране примарне градске саобраћајнице, којом граниче блокови 2,3 и 4, планирана је намена породичног становања, породичног становања са угоститељством и туризмом, а могући су и чисто пословни објекти у оквиру намене туризам и угоститељство (мањи хотели, пансиони, ресторани, вински подруми и сл.) – у блоковима 2 и 3.

Терени непогодни за изградњу у блоковима 2 и 3 ће се уређивати озелењавањем у функцији заштите тла од клизања.

Северозападни део блока 3 уз примарну саобраћајницу, намењен је озелењеном скверу.

3.2.1. Породично становање

Намена породично становање планира се у блоковима 1,4, северозападном и југоисточном делу блока 2 и северозападном делу блока 3, а просторна организација је могућа у четири варијанте:

А) Породично становање на парцели

Ова намена подразумева изградњу једног породичног објекта (слободностојећег или двојног) на парцели, максималне спратности П+1+Пк. Помоћни објекти се могу формирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично, спратности П.

Објекти у зони становања могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни. Увођење радних активности је могуће уколико то просторни и хигијенски услови дозвољавају и уколико не сметају становању.

Б) Породично становање на комплексима

Реализација породичних објеката на заједничкој парцели подразумева изградњу више објеката на једној парцели, тако да се под објектом формира засебна парцела, а остали део парцеле се уређује и користи као заједничка површина. За организацију овог типа становања потребна су најмање 4 објекта за двоструки низ, односно три за једноструки низ. Основни модул при организацији овог типа становања је 400 m². Минимална величина парцеле је 1200 m² (1600 m²).

Спратност објеката је П+Пк до максимално П+1 (кров без назитка).

В) Виле и летњиковци

Планира се могућност изградња вила и летњиковаца на парцелама већим од 800 m², са ограниченим степеном заузетости од 40% у односу на максимално 800 m².

Спратност је П+1.

На графичком приказу број 3.1. "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000 приказана је зона у којој је могуће реализовати овај тип становања.

Г) Породично становање са пољопривредном производњом

На парцелама на којима се гаје пољопривредне културе (из области винограда, воћарства, узгајања поврћа) може се градити породични стамбени објекат и економски објекат у функцији пољопривредне производње.

Спратност породичног стамбеног објекта је максимално П+1+Пк и економског П.

Могућност реализације овог облика становања просторно је везана за делове терена који су у контактаној зони са микрорејонима активног и активно примиреног клизишта, за терене са већим нагибима и парцеле површине преко 1000 m². На графичком приказу број 3.1. "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000 дефинисане су зоне у којима је могуће организовати овакав облик становања.

3.2.2. Породично становање – угоститељство, туризам

У оквиру ове зоне парцела може бити намењена становању, стамбено-угоститељској намени или угоститељској намени.

На парцелама породичног становања могућа је изградња пословног објекта из области туризма и угоститељства уз ограничење броја стамбених јединица (једна стамбена јединица максимално).

Пословни објекти предвиђени у оквиру ове намене су мањи породични хотели или пансиони са или без ресторана, ресторани (општи, национални, ловачки или неке

друге специјализоване понуде), вински подруми (с продајом и дегустацијом), продајни пунктови са сувенирима и асортиманом из кућне радиности и сл.

С обзиром на положај, природне услове (видиковац), саобраћајну повезаност и окружење (воћарско-виноградарска зона) планира се изградња чисто пословних објеката, али искључиво из делатности туризма и угоститељства. Обим изградње угоститељских објеката, за смештај се ограничава максималним капацитетом од 40 до 50 постеља, тако да би, по својим карактеристикама и величини, припадали категорији такозваних малих хотела. Према планираним капацитетима погодни су да их води породица. За угоститељске објекте за исхрану и пиће планирани максимални капацитет је од 70 до 120 седишта. Ограничења се уводе с циљем да планирани објекти величином грубо не наруше односе у окружењу на благим обронцима ободног подручја Сремских Карловаца. С истим циљем максимална спратност је планирана тако да не пређе П+2.

3.2.3. Зеленило

Терени који припадају микрорејонима са наносима активног и активно примиреног клизишта као и зона стрмих лесних одсека не препоручују се за изградњу, па ће се они уређивати озелењавањем у функцији заштите тла од клизања. Ови простори се могу користити као пољопривредно земљиште, могуће је уређење и градња дечијих и спортских игралишта и уређење зелених и парковских површина.

3.2.4. Озелењени сквер

Простор површине око 0,10 ha налази се на северозападу грађевинског рејона, на гребену Магарчевог брега, где саобраћајница која повезује државни пут првог реда М-22/1 и Стражиловски пут мења смер пружања за 180°. Као јавна површина планирана је да се озелени декоративним зеленилом.

3.3. Мрежа инфраструктурних система

3.3.1. Правила уређења саобраћајне инфраструктуре

Простор Ешиковца је са Новим Садам повезан преко нове планиране примарне саобраћајнице и државног пута првог реда М-22/1. Са уличном мрежом Сремских Карловаца је повезан преко улица: Виноградарске и Карловачке и у наставку улицом Митрополита Стратимировића.

Нова примарна саобраћајница планирана је Генералним планом. У плану траса наведене саобраћајнице се донекле разликује од трасе планиране Генералним планом Сремских Карловаца што је последица природних услова, односно наноса активног и активног примиреног клизишта установљеног накнадним инжињерско-геолошким и

хидрогеолошким истраживањима, као и избегавања већ изграђених објеката. Планирана примарна саобраћајница једном деоницом прелази преко активног клизишта и на том делу трасе се планира објекат саобраћајне инфраструктуре.

Планирана примарна саобраћајница ће директно повезати магистрални пут М-22/1 и Стражилово. Постојећа улична мрежа Сремских Карловаца условљава да целокупни аутобуски саобраћај пролази кроз центар насеља, тако да би се изградњом планиране примарне саобраћајнице значајно растеретило старо градско језгро од аутобуског саобраћаја.

У оквиру грађевинског рејона Ешиковца планирана је мрежа нових улица која се, у највећој мери, ослања на продужетке постојећих улица и на постојеће атарске путеве. Планирано решење уличне мреже условили су решење из Генералног плана, досадашња изградња на простору Ешиковца, као и резултати инжењерско-геолошких и хидрогеолошких истраживања на предметном простору.

Профили нових саобраћајница планирани су у ширини од 10 до 15 m, са коловозима ширине од 5 до 6 m и тротоарима минималне ширине 1,6 m.

У графичком приказу 3.1. "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације", у размери 1 : 1000, приказане јавне површине без учртаних коловоза планиране су да се задрже као постојећи некатегорисани пољски путеви. На поменутих локацијама није било могуће планирати саобраћајнице са савременим коловозним застором због природних услова (зона лесних одсека, према инжењерско-геолошким и хидрогеолошким истраживањима).

3.3.2. Правила уређења водне инфраструктуре

Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже, а у склопу водоводног система Сремских Карловаца.

У улицама Виноградарској и Карловачког мира постоји секундарна мрежа за снабдевање водом постојећих објеката.

Остали појединачни корисници простора, потребе за водом задовољавају преко бушених бунара.

Планира се изградња водоводне мреже у свим постојећим и планираним улицама. Планирана водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm и везаће се на постојећу мрежу.

Планом се предвиђа паралелна изградња водоводне и канализационе мреже, како би се избегло погоршање постојећих природних услова терена.

При реализацији планиране водоводне мреже потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој мрежи водовода, а у циљу спречавања погоршања карактеристика стабилности терена.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко канализационе мреже сепаратног типа, а у склопу канализационог система Сремских Карловаца.

У деловима улица Виноградарске и Карловачког мира постоји секундарна канализациона мрежа отпадних вода.

Остали појединачни корисници простора отпадне воде одводе у септичке јаме на својим парцелама.

Атмосферске воде се делом упијају у земљиште, а делом гравитационо сливају према нижим теренима.

Канализација отпадних вода профила Ø 250 mm изградиће се у свим постојећим и планираним улицама, са оријентацијом према постојећој канализационој мрежи у оближњим улицама.

Планира се одвођење атмосферских вода преко затворене канализационе мреже, коју је могуће изградити у свим постојећим и планираним улицама са оријентацијом према нижим теренима, односно, према Стражиловачком потоку и крајњем реципијенту Дунаву.

Планирана канализациона мрежа атмосферских вода биће профила Ø 250 mm и Ø 300 mm.

Планом се предвиђа паралелна изградња канализационе мреже за отпадне воде и водоводне мреже, како би се избегло погоршање постојећих природних услова терена.

При реализацији планиране канализационе мреже, потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој мрежи канализације, а у циљу спречавања погоршања карактеристика стабилности терена.

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

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

3.3.3. Правила уређења енергетске инфраструктуре

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 Ешиковца биће потребно изградити две дистрибутивне трансформаторске станице монтажно-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, 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 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 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. Уређење зелених и слободних површина

Поставка новопланираног линеарног зеленила - дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. За улице узаних профила (мање од 10 m), које не

могу да садрже високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак шибље формирано као високостаблашице. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима. Уређење уличног простора оплемењује се поставком шишаног шибља, жардињера, озелењавањем подзида, мањих скверова - тргова и сл.

Хортикултурно уређење слободних површина на комплексима становања (где се под објектом формира засебна парцела, а остали део парцеле се уређује и користи као заједничка површина), треба да се заснива на поставци декоративне листопадне и четинарске вегетације, а у смислу заједнички уређене зелене површине. Партерним уређењем, стазама и пролазима ове површине треба да су повезане са оближњим уређеним зеленим површинама.

Уређење парцела породичног становања (виле, летњиковци), такође треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова са комбиновањем најдекоративније 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 декоративно шибље и пузавице.

Зелене површине на тлу непогодном за изградњу се могу уреди по принципу уређења парковских или пољопривредних површина. Због специфичне конфигурације терена, на овом простору у првом случају би биле потребне посебно пројектоване стазе, подзида, отворени и истурени платои и видиковци, степенице, 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.

У случају коришћења овог простора у пољопривредне сврхе овде могу бити заступљени воћњаци неког новог начина узгоја (шпалирног типа и сл.) или карактеристични виногради већ препознатљиви за ово подручје.

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

Заштитно зеленило на најстрмијим теренима планирано је у функцији заштите земљишта од спирања и ерозије, 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). На овом простору три четвртине површине треба да је под вегетацијом, а висока вегетација биће заступљена минимум на 50% површине.

3.5. Услови заштите природе и заштићена природна добра

Према условима Завода за заштиту природе Србије:

- Заштићена природна добра

Простор "Ешиковац" у Сремским Карловцима обухваћен предметним планом се налази у заштитној зони Националног парка Фрушка гора (Просторни план подручја посебне намене Фрушке горе до 2022. године).

- Услови заштите природе

1. У поступку израде Плана потребно је испоштовати одреднице Просторног плана Фрушке горе о мерама заштите природе и животне средине, прописане за заштитну зону Националног парка.

2. Приликом формирања заштитног зеленила неопходно је узети у обзир специфичности локалних биљних заједница. Током озелењавања избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте, чије спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина (у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности). На нашим подручјима се сматрају инвазивним следеће врсте: јасинолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Faloppa japonica*) и багрем (*Robinia pseudoacacia*).

3. Решење инфраструктуре усагласити са свим постојећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Предлаже се санирање и рекултивација околних сметлишта. Утврдити стање квалитета, потенцијале и капацитете артешких вода, као и потребе заштите изворишта за водоснабдевање и предузети мере за спречавање њиховог загађивања.

4. Током израде плана неопходно је имати у виду одредбе Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04) који се односе на мере и услове заштите животне средине, као и члан 46. Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 66/91, 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 53/95), којим је предвиђена обавеза извођача радова да је, уколико у току радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство природног споменика), дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

Према условима надлежне установе на простору који је обухваћен планом не налазе се проглашена непокретна културна добра, као ни изграђени објекти под претходном заштитом, односно евидентирани објекти, као ни археолошки локалитети.

3.7. Општи и посебни услови и мере за заштиту животне средине

На основу природних карактеристика терена (нагиба, еродибилности подлоге, стабилности терена) и извршених истражних радова којима су утврђени елементи који директно утичу на погодност терена за изградњу и на услове изградње, сагледани су реални услови за реализацију планираних садржаја и техно-економског и функционалног коришћења и заштите простора.

Променљива физичко-механичка, хидролошка и инжењерско-геолошка својства терена условљавају знатна ограничења приликом урбанизације. С обзиром да се терен налази у условима граничне равнотеже стенских маса, извођење грађевинских радова не сме да доведе до нарушавања успостављене равнотеже. Свака неконтролисана грађевинска активност у терену може да буде узрок активирања умиреног процеса клизања.

Да би се спречило активирање процеса клизања, потребно је пре извођења грађевинских радова, посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње, а касније и експлоатације објекта.

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре посебна пажња мора се посветити заштити простора око објеката, ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже (са флексибилним везама у заштићеним условима). Начин извођења радова и предузимање мера обезбеђења од продора воде од пресудног су утицаја на стабилност објеката.

Дубина укопавања комуналне подземне мреже треба да буде већа од уобичајене, а саме цеви треба да буду еластичне.

У зависности од спратности објеката и димензија габарита потребно је урадити статичка испитивања у циљу анализирања најекономичнијег и најсигурнијег начина фундирања за сваки објекат.

На простору плана обезбедиће се рационална организација простора, опремање и постизање задовољавајућег степена квалитета животне средине. Планираним садржајима обезбеђен је оптимални однос према природној средини, при чему се планира очување еколошких одлика средине и одговарајућих услова живота.

Ниже спратности, правилна оријентација улица и зграда омогућиће добру природну аерацију, а планираним количинама зеленила обезбеђују се различити видови пасивне рекреације. При формирању система зелених површина спровешће се принцип равномерног прожимања свих планираних структура. Зелене површине предвиђене су да задовоље захтеве оптималне микроклиме и естетско-визуелне ефекте.

Комплементарни садржаји становања (одређене радне активности) не захтевају већи степен заштите од потребног за основне функције насеља, а планирани избор делатности биће у функцији основне намене.

Изградњом затвореног система за одвођење отпадних вода спречаваће се загађивање земљишта и подземља.

Деградирано земљиште на којем су одлагани отпаци потребно је санирати и рекултивисати.

На површинама са изразитим нагибима терена, спречавање ерозије и бујица оствариће се забраном скидања биљног покроба, изградњом противерозивних система као и атмосферске канализације. Полазећи од физичко-географских услова, у зависности од нагиба терена планирају се следећи елементи у организацији коришћења ових простора:

- на нагибима до 5% нема ограничења у погледу коришћења земљишта;
- на нагибима од 5% до 10% обавезна је обрада земљишта попречно на нагиб, терасирање површина под воћњацима и виноградима;
- виноградарске и воћарске културе морају бити на терасама;
- на нагибима већим од 20% површине земљишта користити као вештачке ливаде, пашњаке или их пошумљавати.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, на основу броја становника, пражњења посуда и запремине сабирних посуда, 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 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Ако се у току извођења грађевинских, и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минералошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својства природног споменика, извођач радова дужан је да о томе, без одлагања, обавести организацију за заштиту природе и да предузме мере да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети или уништи и да се чува на месту и у положају у коме је нађено.

3.8. Мере за заштиту од ратних дејстава

Планом се предвиђа да се за потребе одбране и склањања становништва и материјалних добара изграде, у зависности од намене простора, одређене врсте заштитних објеката (кућни, за пословне објекте и сл.).

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двонаменска. Мирнодопска намена се планом не утврђује, али може и треба да буде у функцији основне намене објекта,
- капацитет се утврђује на основу броја корисника, тако да се заштитом обухвати 2/3 запослених у највећој смени у пословном објекту, односно, броја чланова домаћинства, а најмање три склонишна места у породичном стамбеном објекту,
- кота пода склонишне јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода, уколико се простор намењен склоништу налази у сутеренским или подрумским просторијама,
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом, а према техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

Приликом изградње породичних стамбених објеката обавезује се инвеститор да изгради кућно склониште допунске заштите, отпорности 30 кРа.

3.9. Мере и услови заштите од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, насеље је угрожено следећим елементарним непогодама:

- земљотресима од 8⁰МCS,
- 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 високих подземних вода и изливања нерегулисаних потока у атару,
- клизиштима и нестабилним теренима која се могу покренути у случају земљотреса, због атмосферских вода или због неконтролисане (непрописне) изградње.

Планиране мере заштите су:

- планирана је изградња објеката ниже спратности (до П+2),
- планирани степен заузетости не може бити већи од 50% (пословање), односно 40% (ново становање),
- приликом изградње објеката обавезна је примена прописа о градњи на сеизмичком подручју који садрже грађевинске норме за изградњу зграда како би поднеле слабе и умерене, мање земљотресе у границама еластичности својих конструкција, а јаке земљотресе, који се ретко јављају, да могу поднети без рушења, уз евентуално, већа оштећења.
- објекти се морају градити од ватроотпорних материјала,
- улични профили дозвољавају подизање дрвореда и зеленог појаса који представљају противпожарне преграде које успоравају ширење пожара,
- планира се озелењавање слободних површина и терена непогодних за изградњу, регулација атмосферских вода, као и опремање терена водоводом и канализацијом,
- високе подземне воде захтевају добру изолацију и подизање, техничких уређаја на безбедну коту; на деловима терена где су високе подземне воде, не препоручује се изградња подземних етажа,
- у зимским месецима због снега и леда може да дође до прекида саобраћаја, што се решава благовременим чишћењем путева и снега.

3.10. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У средњорочном периоду планирани приоритетни радови су следећи:

1. Изградња планиране примарне саобраћајнице (повезује магистрални пут М-22/1 и Стражилово)

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				84.666.660
1.1.	Коловоз 2-ТТВ	м ²	3.625	5.460	19.792.500
1.2.	Коловоз 2-СТВ	м ²	5.862	4.680	27.434.160
1.3.	Објекат саоб. ифраструктуре	м ²	480	78.000	37.440.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				17.932.200
2.1.	Канализациони вод Ø 250	м	1.900	5.148	9.781.200
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	м	1.900	4.290	8.151.000

3.	ЕНЕРГЕТИКА				5.600.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	kom.	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	200	8.000	1.600.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				5.676.800
4.1.	Трошкови експропријације земљишта	m ²	7.096	800	5.676.800
5.	УКУПНО				113.875.660

Процена средстава урађена по ценама на дан 25.10.2007. 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.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

У табеларном приказу дати су нумерички показатељи за планиране садржаје. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима и учешћем у укупној површини простора обухваћеног планом.

НАМЕНА	ha	%
Породично становање	6,16	32,56
Породично становање, туризам, угоститељство	4,04	21,35
Озелењени сквер	0,10	0,53
Зеленило	5,42	28,65
Саобраћајне површине	3,20	16,91
- постојећа некатегорисана саобраћајница	0,40	
- планиране саобраћајнице	2,80	
УКУПНО:	18,92	100,00

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница крећу се од 10 до 15 m, са изузетком постојећег пешачко-колског пролаза западно

од Виноградарске улице чија је ширина 6 m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1 : 1000.

У односу на регулационе, дефинишу се грађевинске линије. У зони постојећих објеката породичног становања који се задржавају, нови објекти ће пратити грађевинску линију постојећих објеката. На слободним теренима у зони породичног становања, грађевинска линија је на 3 – 5 m од регулационе линије.

За планиране објекте у зони породично становање – угоститељство, туризам, грађевинска линија је минимум 5 m удаљена од регулационе.

Могућа су одступања од параметара којима су дефинисане грађевинске линије у случајевима када резултати геомеханичког испитивања тла, прописани овим планом као посебан услов за реализацију објеката (поделењак 5.4. текста плана), то захтевају.

5.2. Услови за образовање грађевинских парцела

Планом су дефинисани елементи парцелације јавног и осталог грађевинског земљишта уз максимално поштовање постојеће парцелације, те уважавање постојећих пољских путева, стаза и пролаза.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" дати су елементи парцелације, односно, препарцелације за јавно грађевинско земљиште. За остало грађевинско земљиште дефинисана су правила парцелације по утврђеним наменама.

Планом се дефинишу елементи за парцелацију и при томе су утврђена следећа правила:

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу,
- парцеле или делове парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта,
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улице.

Следећи елементи односе се на формирање грађевинске парцеле унутар осталог грађевинског земљишта. У односу на утврђене елементе дозвољено одступање је 10%.

Породично становање

Минимална ширина уличног фронта је 12 m, а оптимална 15 m. За двојне објекте минималан фронт је 20 m (2 x 10 m).

Минимална површина парцеле је 400 m^2 , а оптимална 600 m^2 за слободностојеће објекте. За двојне објекте минимална величина парцеле је 300 m^2 .

Породично становање на комплексима:

- минималан број објеката који формирају комплекс је 4 за двоструки низ (3 за једноструки низ),
- минимални фронт за двоструки низ је 45 m (за једноструки 30 m),
- минимална површина је 1600 m^2 (1200 m^2),
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, фронт и заузетост се задржавају,
- основни модул 16 x 25 m.

Породично становање – угоститељство, туризам

Минимална ширина уличног фронта је 15 m. За двојне објекте минимални фронт је 24 m (2x12 m). Дубина парцеле је одређена зоном намене тако да је дубина парцеле од 30 m до 65 m. Минимална површина парцеле је 500 m^2 , а оптимална 800 m^2 за слободностојеће објекте.

Минимална ширина уличног фронта за чисто пословне објекте је 20 m.

5.3. Правила грађења по планираним наменама

Породично становање

Постојећи објекти

Објекти који се налазе на терену неповољном за изградњу задржавају се једино уз претходно извођење детаљних истраживања терена у циљу утврђивања мера санације терена, обезбеђења објеката и услова њихове експлоатације, како је дато у пододељку 5.4. текста плана.

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

Планирано породично становање

Правила за изградњу породичних стамбених објеката су дефинисане у складу са општим условима утврђеним Генералним планом који се примењују у зонама породичног становања:

- на парцели се гради само један стамбени објекат;
- објекти у зони становања могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни;
- пословне просторије могу се градити у саставу стамбеног објекта, или као самосталан приземни објекат, у оквиру планираног степена заузетости парцеле;

- величина помоћног објекта је највише 30 m², а спратност је приземна;
- паркирање или гаражирање возила решава се на парцели;
- највећа дозвољена спратност је П+1+Пк уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже где то природни услови (подземне воде) дозвољавају;
- дозвољено је активно коришћење поткровља;
- дозвољени степен заузетости парцеле је до 40%;
- за парцеле веће од 600 m² степен заузетости се ограничава на 40% у односу на максимално 800 m²;
- код обрачуна заузетости рачунају се габарити свих објеката на парцели осим базена и спортских терена;
- приликом лоцирања објеката на стрмом терену водити рачуна да се не заклањају видици;
- обавезна је изградња косих кровова (мансардни кровови се не дозвољавају);
- примењени материјали могу бити традиционални и савремени. Не препоручују се велике површине под каменом облогом или бетоном;
- обликовање објекта ускладити са функцијом, користити чисте форме, без претераног декорисања, модерног израза или да асоцира на традиционалну градњу и облике из окружења;
- оградавање парцела је могуће пуном оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине 1,40 m.

Породично становање на комплексима

- минималан број објеката који формира комплекс је 4 (3 за једноструки низ);
- дозвољени степен заузетости је до 30%;
- препоручена спратност је П+Пк (максимално П+1, а поткровље без назитка);
- сваки објекат је један стан, а објекти могу бити слободностојећи или у низу;
- комплекси се могу оградавати само транспарентним оградама;
- гаражирање решити унутар објекта или на отвореним паркинзима у оквиру комплекса.

Виле и летњиковци

- на парцелама већим од 800 m² планирана је изградња вила и летњиковаца са ограниченим степеном заузетости до 40% у односу на максимално 800 m²; код обрачуна заузетости се рачунају габарити свих објеката на парцели осим базена и спортских терена;
- грађевинска линија је повучена од регулационе минимално 5 m;
- број стамбених јединица се ограничава на максимално две;
- препоручују се коси кровови (мансардни се не дозвољавају);

- у обликовном погледу објекти треба да представљају осмишљене и вредне остварења, у складу с функцијом;
- примењени материјали могу бити традиционални и савремени. Не препоручују се велике површине под каменим облогама или натур – бетоном;
- околина објекта мора бити уређена, са доста зеленила;
- паркирање и гаражирање се решава на парцели;
- оградавање парцеле се планира транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или пуним оградама до висине 0,90 m и транспарентном надоградњом до висине 1,4 m;
- планирана спратност је максимално П+1 (кров без назитка).

Породично становање са пољопривредном производњом

- на стамбеном делу парцеле може се градити само један стамбени објекат;
- спратност стамбеног објекта је до П+1+Пк, а економског од П до П+Пк;
- економски део парцеле мора имати минималну површину 400 m², може се организовати на парцелама ширине 15 m и више, при чему се стамбеном делу одређује неопходна дубина од 18 до 20 m и површина од минимум 300 m²;
- у економском дворишту се граде економски објекти – гараже за механизацију, вински подруми, разноврсне оставе, погони за прераду и складиштење воћа и поврћа;
- степен заузетости економског и стамбеног дела парцеле може бити највише 50%;
- сви објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала.

Породично становање - туризам и угоститељство

- на парцелама са породичним становањем могуће је изградити пословне објекте за делатности из области угоститељства и туризма (хотели, пансиони, домаћа радиност, ресторани, вински подруми);
- капацитет објеката за смештај се ограничава на 20 лежаја, а објеката за исхрану и пиће на 50 - 70 седишта;
- степен заузетости парцеле је до 60%;
- породично становање се ограничава на једну стамбену јединицу;
- грађевинска линија је повучена од регулационе минимално 5 m;
- паркирање се обавезно мора решити на пацели;
- спратност објеката је максимално П+1+Пк;
- препоручују се коси кровови (мансардни се не дозвољавају);
- примењени материјали могу бити традиционални и савремени. Не препоручују се велике површине под каменим облогама или натур – бетоном;

- оградивање парцела се планира транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или пуним оградама до висине 0,9 m и транспарентном надоградњом до висине 1,4 m.

Туризам и угоститељство

- планирани пословни објекти су искључиво из области туризма и угоститељства;
- капацитет угоститељских објеката за смештај је максимално 40 – 50 лежаја;
- капацитет угоститељских објеката за исхрану и пиће је максимално 70 – 120 седишта;
- планирана спратност је до П+2;
- грађевинска линија је минимум 5 m повучена од регулационе;
- приликом лоцирања објекта користити локационе предности простора у погледу постојећег пејсажа и видиковца;
- паркирање је обавезно решити на парцели;
- минимум 30% парцеле је обавезно уредити као зелене површине;
- препоручују се коси кровови (мансардни се не дозвољавају);
- препоручује се атрактивно, одмерено обликовање, чистих форми, у складу с функцијом, с могућим асоцијацијама на традиционалну градњу и облике у окружењу;
- не препоручују се велике површине под каменим облогама и натур-бетоном;
- оградивање парцеле је планирано транспарентним или зеленим оградама (или комбинацијом наведених), искључују се пуне или зидане ограде;
- услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

5.4. Посебни услови за изградњу објеката према инжењерско-геолошкој рејонизацији терена

Према инжењерско-геолошким и хидрогеолошким истраживањима терена за потребе просторног планирања Ћушилова 1 и Ћушилова 2 у Сремским Карловцима, терен обухваћен планом се налази у рејону "Ц" који обухвата терен захваћен процесима клизања тла и терен стрмих лесних одсека. Унутар ових рејона издвајају се микрорејони, као градација утврђених карактеристика тла које су од утицаја на начин изградње и стабилност објеката.

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

- Микрорејон "Ц-1" – нанос умиреног клизишта

Ови терени се налазе у условима граничне равнотеже стенских маса, те извођење грађевинских радова не сме да доведе до нарушавања успостављене равнотеже. Свака неконтролисана грађевинска активност у терену може да буде узрок активирања умереног процеса клизања.

Да би се спречило активирање процеса клизања, пре сваког извођења грађевинских радова неопходно је посебном пројектном документацијом разрадити услове изградње и експлоатације објеката. Зато се за сваку грађевинску парцелу, која се налази у овом микрорејону, условљава израда геомеханичког испитивања тла, као посебан део документације потребне за изградњу објекта, којим ће се тачно дефинисати позиција објекта на парцели, начин фундирања и врста конструкције објекта, поступак обезбеђења тла и начин експлоатације објекта.

- Микрорејон "Ц-2" – нанос активног примиреног клизишта и микрорејон "Ц3" – нанос активног клизишта

На овим теренима се не препоручује изградња објеката. Обзиром да се стенска маса налази у сталном покрету, извођење било каквих радова у овој средини је отежано и ризично, па се тешко може предвидети сигуран начин извођења радова и њихов утицај на покретање стенских маса.

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

- Микрорејон "Ц-4" – стрми лесни одсеци

Овај микрорејон обухвата делове терена који се налазе у зони стрмих одсека изграђених од леса. Одсеци су нестабилни, склони откидању и осипању. Обзиром на морфолошки изглед (стрми и високи одсеци) коришћење ових терена у урбанистичке сврхе се не препоручује.

Овај терен се уређује као зелене површине.

5.5. 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.

Овим 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.

5.6. Локације планиране за даљу планску разраду (урбанистички пројекат)

За простор намењен пословању из области туризма и угоститељства условљава се израда урбанистичког пројекта, на основу конкретног програма инвеститора, под условима утврђеним планом.

5.7. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на, северној падини Фрушке Горе са генералним падом од око 14% у правцу североистока на надморској висини од 92.00 до 185.00 m.

Због осетљивости терена у инжењерско-геолошком смислу, планирана нивелација саобраћајница подразумева саобраћајнице по терену. Од дате нивелације може се одступити приликом реализације саобраћајница због избегавања већих земљаних радова који би нарушили стабилност терена.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у размери 1:1000 дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

5.8. Правила за изградњу саобраћајних површина

Коловозна конструкција планиране примарне саобраћајнице мора бити таква да задовољава потребе теретног саобраћаја.

Подужни нагиби планираних саобраћајница могу бити максимално 12 %, а подужни нагиб планиране примарне саобраћајнице предвиђене за теретни саобраћај максимално 8%.

Подужни нагиби планираних путних објеката могу бити максимално 4,5%, а висина слободног профила саобраћајнице је 4,5 m.

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

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким прилогом "Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама" који се налази у прилогу овог плана, а све у складу са ЈУС У.А9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Потребно је обезбедити паркинг или гаражна места за планиране објекте по табели норматива паркирања (који су дати у прилогу плана) у зависности од функције објекта.

У складу са овим ставом, паркирање у оквирима регулација улица је могуће али само за посетиоце објеката.

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

Могућа је изградња колско-пешачких пролаза, мимо планиране уличне мреже, у циљу обезбеђења приступа парцелама које немају контакт са планираном уличном мрежом. Мимо дефинисане уличне мреже, а у оквиру појединачних комплекса, могуће је приликом препарцелације дефинисати интерни колско-пешачки пролаз, минималне ширине 8 m.

Земљани путеви који се прикључују на планирану примарну саобраћајницу, морају се изградити са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и планирани пут а у ширини 5m и дужини 10 m рачунајући од ивице коловоза планираног пута, а све у функцији отресишта земље са точкова возила.

5.9. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

5.9.1. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

5.9.1.1. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

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

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

5.9.1.2. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију предвиђа се једним прикључком;

- прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

5.9.2. Услови прикључења 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".

5.9.3. Услови прикључења на гасоводну мрежу

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

5.9.4. Услови прикључења 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.

6.0. 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 пословање (туризам и угоститељство).

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Сремских Карловаца са означеним простором обухваћеним планом А4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1 : 1000
- 3.1. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације..... 1 : 1000
- 3.2. Инжењерско-геолошка рејонизација терена обухваћеног планом у односу на које су дефинисани услови за изградњу објеката..... 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1 : 1000
5. План озелењавања 1 : 1000
6. План инфраструктуре 1 : 1000

Остали прилози:

- Карактеристични профили саобраћајница..... Р 1 : 100
- Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама
- Табела: Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката

План детаљне регулације Ешиковца у Сремским Карловцима израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини општине Сремски Карловци, Општинској

управи надлежној за послове урбанизма, министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Број: 35-52/07-І/1

24.априла 2008.године

Сремски Карловци

ПРЕДСЕДНИК

проф.др Славко Кеврешан,с.р.