

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број: 5

26.04.2008. године

Сремски Карловци

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 20. став 1 тачка 4. Статута Општине Сремски Карловци ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 7/2002, 3/2003, 5/2003, 12/2003 и 8/2005) Скупштина Општине Сремски Карловци на XXVII седници од 24. априла 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА СА КОМПЛЕКСОМ ЧЕРАТСКОГ ГРОБЉА У СРЕМСКИМ КАРЛОВЦИМА

1.0. УВОД

Подручје за које се ради план детаљне регулације становања са комплексом Чератског гробља у Сремским Карловцима (у даљем тексту: план) налази се у западном делу грађевинског рејона Сремских Карловаца.

Овај изузетно атрактивни локалитет је у средишту просторног потеса од Доке до Черата и наслања се на блокове традиционалног породичног становања – наслеђену урбану матрицу. Границом плана је обухваћено и постојеће Чератско гробље познато по капели коју је пројектовао арх. Владимир Николић.

Овај простор до данас није био предмет преиспитивања у планској документацији и за њега се први пут доноси урбанистички план.

Површина ове просторне целине износи 15,69 ha.

Циљ израде плана је преиспитивање ширег просторног потеса Черата у Сремским Карловцима и да се на основу анализе урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма одговарајућих корисника простора, општине Сремски Карловци, јавних комуналних предузећа и осталих институција утврди просторна организација планираних садржаја, услови и смернице које ће омогућити његов развој у складу са положајем и значајем који има.

1.1. Урбанистичка документација од утицаја на подручје плана

Генералним планом Сремских Карловаца ("Службени лист општине Сремски Карловци", бр. 14/02 и 12/03), (у даљем тексту: Генерални план), просторна целина обухваћена границом плана је намењена за гробље, средњу школу, породично становање и јавну зелену површину.

У складу са Одлуком о одређивању земљишта за проширење постојећег гробља на Черату ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 4/2005), урађен је урбанистички пројекат проширења гробља 2005. године. Исте године су урађени и идејни и главни пројекат објекта игралишта – паркинга Черат чија је реализација у току.

1.2. Основни циљеви уређења и грађења овог дела насеља и програмски елементи плана

Циљ израде плана је да се за део локалитета Черат утврди концепт просторне организације и дефинишу правила уређења и грађења планираних садржаја.

Урбанистичким решењем се дефинишу услови уређења и изградње у оквиру комплекса гробља, средње школе и површина намењених становању.

У складу са планираним демографским развојем и потребама општине Сремски Карловци, утврђује се проширење постојеће границе гробља, планирају се друге намене из области јавних служби (здравство, социјална заштита), пословање и осталих садржаја комплементарних наменама утврђеним Генералним планом.

Урбанистичким решењем се обезбеђују и разноврсни и привлачни садржаји из области туризма, угоститељства, одмора и забаве који одговарају статусу Сремских Карловаца као туристичком центру I категорије.¹

Посебан циљ који треба остварити у планирању нових просторних односа и елемената урбане структуре насеља је да сви градитељски захвати буду подређени очувању и унапређењу карактеристичне слике Сремских Карловаца. Планирани садржаји и објекти треба да допринесу атрактивности, функционалности и квалитету урбаних амбијената уз обавезно чување визуелних коридора из којих се сагледавају симболи карактеристични за Сремске Карловце.

Планским решењем се омогућава чување и унапређење културног пејзажа тј. природних елемената који су интегрисани у урбану структуру насеља (карактеристике рељефа, зеленило, природни пејзаж, видиковци и шеталишта, постојећи комплекс гробља...).

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

2.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 689 на осовини улице Васе Пелагића, затим у правцу истока граница прати осовину улице до пресека са источном границом парцеле број 2135/1. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати источну границу парцела бр. 2135/1, 820, 796 789/2, 789/1 и 790, пресеца парцелу број 790 и даље је прати до тремеђе парцела бр. 790, 789/1 и 805/2, затим у правцу североистока прати северну границу парцеле број 789/1 и продуженим правцем долази до источне регулационе линије планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу југа, прати источну регулациону линију до пресека са продуженим правцем осовине планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину планираних саобраћајница до осовинске тачке број 688. Од ове тачке граница долази до тремеђе парцела бр. 2806, 2805 и 7824 (пут), затим скреће у правцу северозапада, прати западну границу парцеле број 7824 и 2290/1 (пут) до пресека са западном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Даље, граница прати западну регулациону линију ове саобраћајнице до пресека са јужном границом парцеле број 2294/2, затим скреће у правцу истока продуженим правцем јужне границе парцеле број 2294/2 до пресека са источном регулационом линијом планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију до пресека са правцем који је паралелан објекту (кућни број 36) на растојању од 1,50 m, затим скреће у правцу истока, прати претходно описани правац до пресека са осовином улице Чератске II. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину улице Чератске II до осовинске тачке број 677, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину улице Васе Пелагића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 15,69 ha.

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. Урбанистичко решење

Урбанистичко решење се заснива на дефинисању просторних целина - зона које се разликују по својој намени, положају у простору, начину уређења и коришћења простора итд.

Генерално посматрајући, све просторне целине су организоване источно и западно од планиране саобраћајнице – главне окоснице подручја које се простире у правцу север – југ читавим просторним потесом Черата.

У структури саобраћајне мреже, поред ове саобраћајнице која представља основу урбанистичког решења, значајну улогу имају и улица Васе Пелагића – главна веза локалитета са наслеђеном матрицом насеља и Чератска улица – пут који води ка Стражилову.

Од јавних површина, централно место заузима постојеће Чератско гробље. Планом се утврђује тачна регулација – граница гробља, нарочито према северу где се граничи са низом бесправно подигнутих објеката.

Према југу се планира проширење гробља које ће моћи да се реализује фазно у складу са потребама Општине Сремски Карловци.

Источно од постојећег комплекса гробља, налази се уређена јавна површина планирана за вишенаменско коришћење (колски и пешачки прилаз, игралиште, спортски терени и сл.).

Јужно од гробља се планира озелењени сквер са уређеним пешачким површинама и опремљен урбаним мобилијаром који раздваја комплекс гробља од зоне вишепородичног становања. У оквиру зоне вишепородичног становања планирају се објекти типа "урбане виле".

Од зона планираних западно од главне саобраћајнице, највећи комплекс се утврђује за јавне службе, односно за садржаје из области образовања, социјалне заштите, културе, здравства и сл.

Јужно од комплекса који се намењује јавним службама, предвиђају се: зона планираног породичног становања (у средишту блока) и зона мешовите намене (уз главну саобраћајницу).

Рационално коришћење грађевинског земљишта се постиже увођењем нове саобраћајнице у блок, чиме се стварају услови за формирање два низа парцела породичног становања.

У оквиру зоне мешовите намене, дозвољава се изградња стамбених, стамбено-пословних или искључиво пословних објеката.

Део зоне планираног породичног становања, дефинише се и уз Чератску улицу (пут за Стражилово). Ова зона представља продужетак већ постојећег уличног низа објеката породичног становања.

Источна страна Чератске улице као и низ парцела са изграђеним објектима у улици Васе Пелагића, дефинишу се као зона постојећег породичног становања.

Планом се стварају услови за легализацију бесправно подигнутих објеката уз пут и услови за формирање грађевинских парцела за ове објекте.

На најатрактивнијем делу подручја, које је обухваћено границом плана, планирају се објекти туризма и угоститељства. Уз Чератску улицу се дозвољава изградња ресторана, пансиона, винских подрума или точионица вина, итд. Објекти се оријентишу главним фасадама према падини, тако да се омогуће визуре према насељу и реци.

На крајњем југозападу подручја, дефинише се комплекс постојећег резервоара за воду као и зелених површина у виду заштитног појаса око овог инфраструктурног објекта.

Мрежа постојећих и планираних саобраћајница се употпуњава и јавним пешачким пролазима, којима ће се омогућити боља функционална повезаност постојећих и планираних урбаних структура. Уз одговарајући концепт озелењавања, уређење партерних површина и опремање урбаним мобилијаром, допринеће укупној амбијенталности овог дела града.

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

Подручје обухваћено планом је организовано на следеће зоне и комплексе:

1. Комплекс постојећег Чератског гробља	(П = 2,50 ha)
2. Зона проширења гробља	(П = 1,32 ha)
3. Комплекс намењен јавним службама	(П = 1,75 ha)
4. Уређена јавна површина	(П = 0,31 ha)
5. Озелењени сквер	(П = 0,32 ha)
6. Комплекс резервоара за воду	(П = 0,17 ha)
7. Зона намењена туризму и угоститељству	(П = 1,55 ha)
8. Зона постојећег породичног становања	(П = 1,51 ha)
9. Зона планираног породичног становања	(П = 1,66 ha)
10. Зона мешовите намене	(П = 0,58 ha)
11. Зона вишепородичног становања - урбаних вила	(П = 0,83 ha)
12. Зелене површине	(П = 0,39 ha).

Остали простори представљају површине у оквиру регулација саобраћајница и јавних пешачких пролаза.

3.3. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште

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

- Саобраћајне површине:

целe парцеле бр. 786, 787/1,

делови парцела бр. 710/1, 710/35, 785, 787/2, 788/1, 788/18, 789/1, 789/3, 949, 952, 2135/1, 2288/1, 2288/48, 2290/1, 2819, 2820, 2825, 2826, 7824;

- Гробље:

- целе парцеле бр. 789/1, 789/2,
делови парцела бр. 785, 788/1, 790/1, 791, 793;
- Јавне службе:
део парцеле број 788/1;
- Уређена јавна површина:
целе парцеле бр. 792, 796, 820,
делови парцела бр. 793, 2135/1;
- Сквер:
део парцеле број 788/1;
- Пешачки пролази:
делови парцела бр. 710/35, 711/1, 788/1, 788/18, 789/1, 807, 2824, 2825;
- Комплекс резервоара за воду:
цела парцела број 2288/53;
- Мерно-регулациона станица:
део парцеле број 788/1;
- Трансформаторска станица:
део парцеле број 788/1.

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.

На осталом грађевинском земљишту дате су смернице за формирање грађевинских парцела, које ће се дефинитивно утврдити приликом израде урбанистичких пројеката парцелације и препарцелације, придржавајући се услова утврђених у овом плану.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Услови уређења и грађења у оквиру просторних целина – зона и комплекса

Комплекс постојећег Чератског гробља

Комплекс Чератског гробља се задржава у скоро идентичним границама и површине је 2.50 ha. Корекција границе ће се извршити на северној страни гробља чиме се омогућава легализација објеката подигнутих уз границу гробља, и на источној страни, где се постојећи објекат припаја комплексу гробља.

Комплекс Чератског гробља ће ући у састав просторне културно-историјске целине Сремских Карловаца чије је проглашење у току.

Како поседује амбијентална својства и како се поред капеле коју је пројектовао арх. Владимир Николић, у оквиру гробља налазе и гробна места

знаменитих личности, за све интервенције у оквиру гробља су неопходни услови надлежне установе заштите.

Планом се утврђују услови за уређење, одржавање и опремање простора за сахрањивање којима се предвиђа следеће:

- ограђивање гробља односно постављање ограде са улазним капијама. Препорука је да се ограда постојећег гробља обликовно усклади са оградом зоне проширења;
- геодетско снимање гробних места и гробница односно направити њихову евиденцију уз културолошка истраживања;
- опремање и одржавање објеката и уређаја (инфраструктура) на гробљу, који служе за обављање погребне услуге (капеле, чуварске кућице, јавни WC, јавне чесме и сл.);
- уређивање и одржавање путева и стаза унутар гробља. Предлаже се израда посебног пројекта алеја и стаза;
- одржавање и чување вредног зеленила које не угрожава гробна места. Предлаже се израда посебног пројекта парковског уређења;
- уређење простора између гробних места. Предвидети свуда где простор омогућава мале поплочане платое са клупама за одмор, осветљењем и евентуално чесмом;
- одржавање чистоће, уклањање снега и леда и других послова који су у вези са уређивањем и одржавањем гробља, гробних места и надгробних обележја уз стални надзор.

Паркирање је обезбеђено у оквиру регулације планиране главне саобраћајнице и задовољава потребе како постојећег гробља тако и планираног проширења.

Зона проширења гробља

Зона проширења гробља се планом предвиђа у три фазе тако да је могућа етапна реализација што не искључује могућност реализације целокупног комплекса одједном.

Прва фаза површине 0,47 ha, реализоваће се у складу са урбанистичким пројектом проширења гробља из 2005. године којим се обезбеђује нових 291 гробних места. Друга фаза површине 0,81 ha, планира се на делу парцеле 788/1 чији је корисник Земљорадничка задруга, а III фаза површине 0,09 ha на приватној парцели са објектом који поседује извесна амбијентална својства.

За фазу II и III је обавезна разрада урбанистичким пројектом са препоруком да се целокупни простор проширења интегрално решава у циљу обликовне и функционалне усаглашености.

Под претпоставком да ће Сремски Карловци на крају планског периода имати 10.000 становника, морталитета 12 ‰, добија се податак о 144 умрлих годишње. Планирано проширење од 1,32 ha, би било довољно за сахрањивање 10 година под

претпоставком да се сахране искључиво обављају на овом гробљу а простор димензионише у складу са нормативомо 4 m² по гробном месту. Проширењем се обезбеђује око 1500 нових гробних места.

Смернице за израду урбанистичког пројекта:

- концепција идејног решења треба да се заснива на ортогоналном начину обликовања односно ортогоналној основној структури гробних поља са костуром који чини алеје и стазе;
- поред површина за сахрањивање (сахрањивање путем укопа, гробнице, колумбаријум итд.), планирати изградњу гробног центра са пратећим садржајима. Гробни центар је могуће формирати око постојећег објекта III фаза који се препоручује за задржавање и промену намене;
- потребно је формирати нови улаз у гробље из правца запада;
- по ободу комплекса гробља формирати зелени појас;
- уколико се гробље етапно приводи намени, системом саобраћајних површина (алеја, пешачких стаза) повезати све зоне односно гробна поља у јединствену целину;
- услови за објекте гробног центра: максимална заузетост комплекса гробља је 10% а спратност објеката до П+Пк.

Комплекс намењен јавним службама

Западно од планиране главне саобраћајнице, утврђује се комплекс површине 1,75 ha намењен јавним службама. У складу са потребама, планирају се службе из области образовања, социјалне заштите, културе, здравства и сл.

Планом је дозвољена и подела комплекса на мање просторне потцелине мин. површине 5.000 m². Обавезна је разрада простора урбанистичким пројектом.

Услови (смернице) за израду урбанистичког пројекта:

- максимални степен заузетости комплекса је 30% (важи и у случају формирања мањих комплекса).
- максимална спратност објеката до П+1+Пк;
- обавезно је формирање зеленог заштитног појаса мин. ширине 10,0 m према главној саобраћајници.

Уређена јавна површина

Уз западну границу Чератског гробља, планира се уређена јавна површина величине 0,31 ha. У оквиру ове површине се уграђује решење идејног и главног пројекта објекта игралишта – паркинга који је урађен 2005. године и чија је реализација у току.

Поред одговарајућег колског и пешачког приступа, остали простор се намењује зеленилу и урбаном мобилијару (канделабри, клупе, корпе за отпатке....).

Елементима партерног уређења као и одговарајућим обликовањем ограде и улазне капије нагласити улаз у комплекс гробља.

Озелењени сквер

Јужно од зоне проширења гробља, планира се озелењени сквер површине 0,32 ha.

За овај простор се предвиђа посебан вид уређења и озелењавања: попличавање партерних површина (пешачке стазе, алеја...) урбани мобилијар (клупе, канделабри, ограде, стубићи, корпе за смеће итд.), озелењавање ...

Како се у просторном смислу сквер надовезује на зону гробља, препоручује се да обе просторне целине буду естетски и обликовно усаглашене са посебним акцентом на декоративној хортикултурној обради којом се наглашава свечани тон.

Уколико се укаже потреба поједине пешачке правце (на пример део алеје која води од сквера према блоковима традиционалног становања) могуће је реализовати са ојачаном подлогом за колски приступ под посебним режимом.

Зона намењена туризму и угоститељству

Просторни потес уз продужетак Чератске улице (пут за Стражилово), као зона са најатрактивнијим положајем и изузетним визурама према Сремским Карловцима, намењује се туризму и угоститељству.

У оквиру зоне је дозвољено формирање грађевинских парцела површине минимум 2.000 m², а ограничење у погледу максималне величине комплекса не постоји.

На грађевинским парцелама је дозвољено градити објекте туризма и угоститељства уз могућност изградње једног стана на парцели (у функцији делатности) површине до 100 m².

Минимална величина уличног фронта парцеле је 25.00 m, а грађевинска линија објекта се утврђује на минимум 5,0 m од регулационе линије. Објекти се постављају слободно на парцели, у зависности од локационих карактеристика терена (пад, рељеф...) и оријентисани су главним фасадама према падини тако да се омогуће визуре према центру насеља и реци.

Максимална спратност објекта је П+1+Пк. Поткровна етажа се планира без назитка.

Максимални степен заузетости парцеле је 30%.

Ограђивање парцеле је планирано транспарентним или зеленим оградама (искључују се пуне или зидане ограде).

Зона постојећег породичног становања

У оквиру ове зоне, налази се низ парцела са изграђеним објектима у улици Васе Пелагића и источна страна Чератске улице. Ова два просторна потеса представљају

зону реконструкције и завршавања започетих целина јер су делимично реализовани и за њих ће важити режим који је Генералним планом утврђен за периферне делове насеља. У оквиру ове зоне је дозвољена изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката (искључиво пословање које не угрожава становање).

Услови уређења и грађења су следећи:

- на свакој грађевинској парцели је дозвољена изградња једног стамбеног објекта који може бити слободностојећи или двојни;
- пословне или помоћне просторијеи гараже се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као самосталан приземни објекат до одговарајућег степена заузетости;
- где је могуће, грађевинска линија објекта је од 3 до 5 m удаљена од регулационе линије. Где није могуће применити правило, грађевинска линија се усклађује са објектима на суседним парцелама (усклађује се са уличним низом);
- паркирање или гаражирање возила се решава у оквиру грађевинске парцеле;
- максимално дозвољена спратност објекта је П+1+Пк (три корисне етаже). Где услови терена то дозвољавају, дозвољена је изградња подрума или сутерена. У случају изградње сутерена, максимална спратност објекта је П+Пк;
- обавезна је изградња косих кровова (без примене назитка);
- максимална заузетост на парцели је 50%.

Услови за образовање грађевинских парцела:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 300 m², а максимална 600 m². Толерисаће се парцеле веће од 600 m², али ће се степен заузетости рачунати у односу на 600 m²;
- минимална површина за двојне објекте је 200 m² а максимална 300 m². Дозвољено је формирање парцела већих површина али ће се степен заузетости рачунати у односу на 300 m²;
- минимална ширина уличног фронта за слободностојеће објекте је 10 m, а двојне 8,5 m.;
- - толерисаће се одступање до 10%.

Зона планираног породичног становања

У оквиру зоне планираног породичног становања планира се изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објекта који могу бити организовани на

парцели као слободностојећи или двојни. Пословна делатност не сме да угрози становање.

Услови уређења и изградње:

- грађевинска линија се утврђује на минимум 5 m од регулационе линије. У складу са условима на терену, односно конкретном локацијом, положај објекта може да одступи од правила;
- на свакој грађевинској парцели је дозвољена изградња само једног стамбеног објекта;
- препоручује се да пословне или помоћне просторије буду смештене у склопу главног објекта на парцели или евентуално анекса према улици, међутим, дозвољава се изградња максимално једног објекта (гаража, пословни објекат) на парцели до одговарајућег степена заузетости. Дворишни објекат се може градити искључиво као приземни;
- паркирање и гаражирање возила је у оквиру парцеле;
- максимално дозвољена спратност објекта је П+1+Пк (три корисне етажe). Где услови терена дозвољавају, могућа је изградња подрума или сутерена. У случају изградње сутерена, максимална спратност објекта је П+Пк;
- обавезна је изградња косих кровова (без примене назитка);
- максимална заузетост на парцели је 40%;

Услови за образовање грађевинских парцела:

- минимална површина парцеле за слободностојеће објекте је 400 m², а максимална 600 m². Препоручује се као оптимална површина грађевинских парцела 600 m², осим ако се због специфичне конфигурације терена или посебних захтева појаве парцеле већих површина, толерисаће се одступање од правила, У том случају, степен заузетости се пропорционално смањује са порастом површине парцеле, односно за парцеле од 600 m² до 1000 m² дозвољава се степен заузетости до 35%;
- минимална површина за двојне објекте је 300 m². Препоручује се да површина парцела буде минимум 400 m²;
- минимална ширина уличног фронта за слободностојеће објекте је 12 m, а препоручује се 15 m. За двојне објекте, минимални фронт парцеле је 8,5 m, а препоручује се да не буде мањи од 10 m;
- - толерисаће се одступање до 10%.

Зона мешовите намене

У оквиру зоне мешовите намене, планира се изградња стамбено-пословних и пословних објеката који могу бити организовани на парцели као слободностојећи и двојни. Дозвољава се изградња и стамбених објеката на парцели. Пословање (трговина,

угоститељство, производно занатство итд.) не сме да угрози становање. Не дозвољавају се делатности које су непримерене положају у простору уз значајну саобраћајницу, непосредну близину гробља и комплексе јавних служби.

Услови уређења и изградње:

- грађевинска линија се утврђује на 5 m од регулационе линије, а положај објекта може да одступи од правила уколико услови терена то захтевају;
- на парцели је дозвољен само један стамбени објекат, а поред главног објекта на парцели, дозвољава се изградња само једног дворишног објекта приземне спратности до одговарајућег степена заузетости;
- паркирање и гаражирање возила је у оквиру парцеле;
- максимално спратност објекта је П+1+Пк (максимум три етаж), а у случају изградње сутерена Су+П+Пк;
- максимална заузетост на парцели је 40%;
- обавезна је изградња косих кровова (без примене назитка);

Услови за образовање грађевинских парцела:

- минимална површина парцеле за све објекте је 500 m², а максимална 1000 m²;
- минимална ширина уличног фронта је 15 m;
- толерисаће се одступање до 10%;

Зона вишепородичног становања (урбане виле)

У оквиру ове зоне, планира се изградња објеката вишепородичног становања вишег стандарда – типа урбаних вила. У оквиру сваког објекта је могуће реализовати максимум 8 стамбених јединица. Минимална површина стана је 80 m² нето. Дозвољено је да приземна етажа буде намењена за пословни простор (трговина, занати и сл.).

Остали услови уређења и изградње:

- дозвољена је изградња искључиво једног објекта на парцели;
- не дозвољава се ограђивање парцела, односно, предлаже се јединствен концепт уређења слободних површина. У оквиру уређења предлаже се: поплочавање партерних површина, опремање урбаним мобилијаром, постављање дечијих игралишта где има могућности, озелењавање, изградња колских прилаза са паркинзима;
- обавезно је паркирање на парцели, дозвољава се и изградња гаража у сутерену или приземљу;
- максимална спратност објекта је П+2+Пк. У оквиру поткровне етаже се не дозвољава примена назитка. Уколико се гради сутерен, спратност објекта је до П+1+Пк;

- максимална заузетост на парцели је 30%.

Услови за образовање грађевинских парцела:

- минимална површина парцеле је 1000 m², а максимална 2000 m² (око 2x1000 m²). Толерисаће се одступање до 10%.

4.2. Услови за уређење зелених површина

Уређење зелених површина планира се као уређење јавних зелених површина (улично зеленило, зелени скверови, комплекси јавних служби и сл.) и уређење парцела породичног и вишепородичног становања вишег комфора (урбане виле). У свим овим случајевима на дефинисање концепта уређења и избор биљних врста битно утиче конфигурација терена и распоред планираних намена.

Планирано озелењавање у оквиру комплекса објеката културе, образовања, здравства и пословања има висок ниво декоративних садржаја и опреме усклађене са концептом уређења приземља и стилским карактеристикама архитектуре. Због ограничене садње високог дрвећа на поплочаним површинама, предлаже се поставка декоративних озелењених жардињера и вертикални начин озелењавања зидова или стубова.

Планирано озелењавање оваквих комплекса заснива се на концепту формирања ободног зеленог заштитног појаса. Структуру зеленог појаса треба да чине високи лишћари, четинари, шибље и зелене живице. Улазне делове нагласити декоративном обрадом.

Туристичко-угоститељски садржаји планирани су у зеленом окружењу, са адекватном обрадом и функционалним захтевима. Ова површина, обрадиће се формирањем компактне зелене високе ограде уз саобраћајницу и садњом мањих групација отпорног зеленила које прожима целокупну површину. На укупној површини планиран је травњак ливадског типа, отпоран на гажење. Зеленило на ободним потезима треба да има отворене визуре како би се сагледали околни пејзажи и шуме.

Уређена озелењена површина поред разнолике листопадне и четинарске вегетације треба да је употпуњена и са елементима партерне архитектуре. Треба да су провучене стазе, формирана одморишта, на стрмим деловима потребно је превидети подзиде, степенице и каскаде, предлажу се издвојени простори за игру деце са реквизитима. Паркинг простори који ће опслуживати и околне намене треба да су под крошњама листопадног дрвећа.

Саобраћајнице у односу на садржаје попречних профила садржаће двостране или једностране дрвореде, ужих или широких крошњи. Садњу стабала потребно је ускладити са колским прилазима и улазима у објекте. Јавни пешачки пролази, ако им то ширина дозвољава могу бити покривени крошњама нижих дрворедних стабала.

Уређење парцела вишепородичног становања (урбане виле), такође треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова са комбиновањем декоративне вегетације и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу. Да би пејзаж кућног врта био што живописнији треба садити обликовано шибље или цветајуће декоративне пузавице.

Предбашта, декоративни кућни врт и евентуално мања био башта са поврћем и цвећем, основни су елементи за планирање садржаја и зеленила око породичних кућа на парцели. Организацију простора, врсту вегетације, стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања кућа и начином коришћења од стране власника.

Постојеће гробље са планираним проширењем треба да је одвојено од околних садржаја зеленим заштитним појасом формираним од бар два реда спратне вегетације. Посебним пројектом озелењавања биће решене слободне површине унутар комплекса постојећег гробља и његовог проширења.

Озелењени сквер раздваја простор гробља од урбаних вила, а повезан је пешачким стазама са околним наменама. На овом простору треба да је заступљена најдекоративнија вегетација, претежно партерна са појединим солитерним акцентима високог дрвећа. Овако озелењен трг захтева и одговарајуће партерно уређење и урбани мобилијар.

Зелене површине на стрмим теренима поред декоративне вегетације треба да садрже и вегетацију са кореновим системом који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање (липа, граб, брест, храст, јавор, багрем, бор, јела, јуниперус, дафина, руј, тамарикс, дрен, глог и сл). Тако да на овим теренима 50% површине треба да је под вегетацијом.

4.3. Урбанистички показатељи, биланс планираних намена и капацитети изградње

Укупна површина обухваћена планом	15,69 ha
- Комплекс постојећег Чератског гробља	П = 2,50 ha
- Зона проширења гробља	П = 1,32 ha
- Комплекс намењен јавним службама	П = 1,75 ha
- Уређена јавна површина	П = 0,31 ha
- Озелењени сквер	П = 0,32 ha
- Комплекс резервоара за воду	П = 0,17 ha
- Зона намењена туризму и угоститељству	П = 1,55 ha.

Под претпоставком да је максимална заузетост парцеле 30%, максимална спратност П+1+Пк, и максимална површина парцеле 2.000 m², потенцијал простора је оријентационо 6 грађевинских парцела
 под објектом..... 600 m² (укупно 3.600 m²)
 бруто грађевинска површина објекта..... 1.800 m² (укупно 10.800 m²)

Укупно је могуће реализовати око 6 стамбених јединица у оквиру зоне за око 18 становника.

Зона постојећег породичног становања П = 1,51 ha

Под претпоставком да је просечна величина парцеле у оквиру зоне 400 m² и да ће у оквиру парцеле бити реализован 1,5 стан са 3 становника по стану, потенцијал зоне је довољан за око 170 становника.

Зона планираног породичног становања П = 1,66 ha

Под претпоставком да је просечна величина парцеле у оквиру зоне 600 m² (27 парцела) и да ће у оквиру парцеле бити реализован 1,5 стан са 3 становника по стану, потенцијал зоне је око 120 становника.

Зона мешовите намене П = 0,58 ha

Под претпоставком да је просечна величина парцеле у оквиру зоне 600 m² (8 до 10 парцела) и да ће у оквиру парцеле бити реализован 1 стан са 3 становника по стану, потенцијал зоне је око 24 становника.

Ако се 50% укупне развијене корисне површине реализује као садржаји пословања добије се податак о 3480 m² пословног простора.

Зона вишепородичног становања - урбаних вила..... П = 0,83 ha

У оквиру зоне је могуће формирање 8 грађевинских парцела површине око 1000 m². У оквиру 8 објеката спратности П+2+Пк, могуће је реализовати око 80 стамбених јединица.

Укупна бруто грађевинска површина по објекту износи око 1200 m², а у оквиру зоне 3600 m² бруто развијене грађевинске површине,

Потенцијал зоне је око 240 становника.

Зелене површине П = 0,39 ha.

Површине у оквиру регулација саобраћајница

јавних пролаза итд. П = 2,80 ha .

Укупни урбанистички показатељи за подручје обухваћено границом плана

- Подручје се планира за око 580 становника

- Нето густина становања 94,6 ст/ha

- Бруто густина становања 36,25 ст/ha.

4.4. Услови за регулационо и нивелационо решење

4.4.1. Опис терена са нивелацијом

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 129.60 до 203.50 m са падом од запада према истоку. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама где су због конфигурације терена, нагиби знатно преко 10%. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице.

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

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

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

4.4.2. Саобраћај

Саобраћајно решење овог простора условљено је постојећом уличном мрежом, постојећим атарским путевима, планираном наменом простора и конфигурацијом терена.

Како се простор налази на југозападном ободу грађевинског рејона, планирано је саобраћајно решење које подразумева уклапање у постојећу уличну мрежу, тако да се обезбеди приступ свим планираним садржајима и да се омогући етапна реализација саобраћајне мреже.

Дуж планиране улице, западно од гробља планирани су паркинзи са обе стране коловоза, како би се задовољиле потребе за паркирањем у функцији гробља и планираног комплекса јавних служби и угоститељства.

У зонама породичног становања паркирање се решава у оквиру индивидуалних парцела паркинзима и гаражама.

Због велике денивелације између улице Чератске и планиране улице уз Чератско гробље, планиране су две пешачке стазе у циљу бољег повезивања простора. Такође се у свим улицама планирају пешачке стазе.

Дуж Чератске улице, која у продужетку води ка Стражилову, планирана је и бицикличка стаза

Услови за изградњу саобраћајних површина

На попречним профилима улица дефинисани су геометријски елементи саобраћајних површина.

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

Подужни нагиби планираних путних објеката могу бити максимално 4,5%, а висина слободног профила саобраћајнице је 4,5 m. Уже су само понеке саобраћајнице унутар комплекса, које су минималне ширине 3 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док бицикличке стазе морају бити минималне ширине 1,5 m.

Ширина коловоза у уличној мрежи насеља износи од 5,0 m до 6,0 m, а у једносмерним улицама 3,5 m. Радијусе кривина на раскрсницама путева преко којих се одвија саобраћај не пројектовати испод 6 m, а на местима где то услови дозвољавају, препоручује се 8 m. На раскрсницама преко којих саобраћају аутобуси, препоручују се радијуси од 12 m, а минимално 8 m.

Највећи уздужни нагиб износи 12%, а најмања ширина тротоара 1,6 m. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5,0 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену, садњом високог зеленила

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

Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом, а све у складу са СПРС У.А9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Изградњу паркинга извршити у складу са СПРС У.С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, резервисаће се простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са СПРС У.А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

У зони ванстамбених садржаја паркирање путничких аутомобила решава се уличним паркинзима и у оквиру појединачних комплекса у складу са нормативима за

поједине врсте делатности. Дуж основне саобраћајне мреже (као и на секундарној уличној мрежи), приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није уцртан у графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ горе наведеним техничким нормативима.

Изградња гаража могућа је у сутерену или приземљу стамбених и пословних објеката или у блоку као посебни објекти, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима.

Дуж саобраћајница којима ће се одвијати јавни градски превоз предвиђа се изградња аутобуских стајалишта у складу са просторним могућностима микролокације.

4.5. Услови за изградњу и прикључење комуналних објеката и инсталација

4.5.1. Хидротехника

Снабдевање водом

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

Унутар простора обухваћеног планом, налази се резервоар за воду друге висинске зоне "Черат", са котом дна 197 м.н.в. и корисном запремином 2х300 м³. Резервоар "Черат" и црпна станица "Дока" представљају два главна објекта за снабдевање водом друге висинске зоне водоводног система Сремских Карловаца.

Резервоар "Черат" повезан је са резервоаром прве висинске зоне "Дока" преко цевовода профила Ø 200 mm, који пролази улицом Чератском.

Од резервоара "Черат" одваја се водоводни крак, према насељу Дудара, профила Ø 150 mm.

У улици Васе Пелагића постоји секундарна мрежа профила Ø 100 mm.

У складу са нивелационим карактеристикама терена, планира се раздвајање водоводне мреже на прву и другу висинску зону снабдевања водом.

У том смислу, у оквиру комплекса резервоара за воду "Черат", планира се изградња хидрофорског постројења за снабдевање водом конзумног подручја које не може да се снабде водом преко друге висинске зоне.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у свим улицама.

Део доводника за насеље Дудара, профила Ø 150 mm, налази се у осталом грађевинском земљишту. Ради његове заштите, одржавања или евентуалних хаваријских интервенција, планира се заштитни појас ширине 3 m.

Део доводника, профила Ø 200 mm у Чератској улици, налази се у осталом грађевинском земљишту. Планира се његово размештање са осталог грађевинског земљишта у регулацију новопланиране Чератске улице.

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

Планирана водоводна мрежа повезаће се на постојећу примарну мрежу и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа у оквиру канализационог система Сремских Карловаца.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода, профила Ø 250 mm, постоји у улицама Чератској и Васе Пелагића.

Планирана канализациона мрежа отпадних вода изградиће се у свим постојећим и планираним улицама, са оријентацијом на постојећу мрежу, а у складу са нивелационим условима. Планирана мрежа биће профила Ø 250 mm и задовољиће потребе за одвођењем отпадних вода будућих садржаја.

Планира се изградња атмосферске канализације у свим постојећим и новопланираним улицама. Атмосферска канализација ће се изградити као затворена канализациона мрежа и биће профила Ø 250 mm.

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.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;

- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- водонепропусну септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле.

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

4.5.2. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја ће бити из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) 35/10 kV "Сремски Карловци" која ће бити разводно постројење 20 kV док се не изгради преносна ТС 110/20 kV. За потребе снабдевања планираних садржаја на подручју комплекса становања са Чератским гробљем биће потребно изградити три дистрибутивне трансформаторске станице на комплексима намењеним јавним службама, туризму и угоститељству и вишепородичном становању. У зони вишепородичног становања дистрибутивна ТС се може градити на једној од могућих осам парцела, према потребама. Од свих ТС ће полазити дистрибутивна мрежа до свих постојећих и планираних објеката. Нове ТС се могу градити и као стубне.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом претежно из гасификационог система. У близини овог подручја се налази Главна мерно-регулациона станица "Сремски Карловци" и топлана (ТО) "Дудара", које су повезане на гасовод високог притиска који прелази преко подручја Черата. Да би се обезбедило квалитетно снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја потребно је изградити мерно-регулациону станицу (МРС) и гасовод средњег притиска до ње. Од планиране МРС потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу до свих планираних објеката.

Потрошачима који не буду прикључени на гасификациони систем се оставља могућност коришћења локалних топлотних извора, као и алтернативних и обновљивих извора енергије.

Телекомуникације

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

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања решити прикључењем на планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Пословни и стамбено-пословни објекти

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести на планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулациони сета-станице) пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

Прикључење на телекомуникациону мрежу

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

4.6. 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.

5.0. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ЗАШТИТУ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине

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

На простору плана обезбедиће се рационална организација простора, опремање и постизање задовољавајућег степена квалитета животне средине. 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.

Одвођење отпадних вода решиће се планираном изградња канализације отпадних и атмосферских вода. Сви загађивачи који имају отпадне воде оптерећене органским и неорганским материјама морају вршити претходно пречишћавање. За све будуће потенцијалне загађиваче при издавању урбанистичких услова морају се обезбедити потребне сагласности, процене утицаја на животну средину.

Обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградација природне средине- воде, ваздуха и земљишта, изазивање буке и заштита и унапређивање природних вредности. Посебна пажња посветиће се стабилности постојећих екосистема у складу са еколошким потенцијалима подручја и очувањем пејзажних и амбијенталних вредности.

За обезбеђивање хигијенских услова на простору плана потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5 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.

У оквиру постојећег гробља треба обезбедити услове за уређење који обухватају евиденцију гробних места и гробница и опремање неопходним објектима и инфраструктуром као и постављање оgrade са улазним капијама. Услови и мере заштите на простору гробља односе се на уређивање, одржавање и опремање простора за сахрањивање, уређивање, опремање и одржавање објеката и уређаја на гробљу, а који служе за обављање погребне услуге (капеле, чуварске кућице, јавни WC, јавне чесме и сл.), уређивање и одржавање путева и стаза унутар гробља, уређивање простора између гробних места, одржавање зеленила, јавне расвете, чистоће, уклањања снега и леда унутар гробља и других послова који су у вези са уређивањем и одржавањем гробља и одржавањем гробних места и надгробних обележја.

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 споменика природе, извођач радова дужан је да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије 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.

Природна ограничења за изградњу објеката

На основу сазнања о природним карактеристика терена (нагиб, еродибилност подлога, стабилност 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 заштиту простора.

Променљива физичко-механичка, хидролошка и инжењерскогеолошка својства терена условљавају знатна ограничења приликом изградње. 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 темелне 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.

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

6.0. УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

У оквиру границе обухвата плана, не налазе се проглашена непокретна културна добра, као ни изграђени објекти под претходном заштитом, односно евидентирани објекти.

На овом простору није утврђено постојање археолошких локалитета, међутим извођач радова се обавезује да ако том грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмет, исте без одлагања прекине 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.

Постојећи комплекс Чератског гробља поседује амбијенталне одлике и у оквиру његове границе се налазе, како гробна места знаменитих личности тако и капела коју је пројектовао арх. Владимир Николић. Како ће овај комплекс ући у састав просторне културно-историјске целине у складу са одлуком за проглашење историјског града Сремских Карловаца за просторно културно-историјску целину чије је доношење у току, за све интервенције у оквиру постојеће границе гробља је неопходно тражити услове надлежног завода за заштиту споменика културе.

7.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

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

- земљотресима од 8⁰MCS,
- 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 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 неконтролисаних (непрописних) изградње.

Планиране мере заштите су:

- планирана је изградња објеката ниже спратности (до П+2+Пк),

- планирани степен заузетости не може бити већи од 50% ,
- 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.

8.0. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Планом се предвиђа да се за потребе одбране и склањања становништва и материјалних добара изградње, у зависности од намене простора, одређене врсте заштитних објеката (објекти породичног становања, пословни објекти 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 објектима пословања, јавних служби, туризма и угоститељства, односно, броја чланова домаћинства. Најмање три склонишна места се мора обезбедити у оквиру породичних стамбених објеката а у урбаним вилама број склонишних места се обезбеђује за минимум 50% станара.
- 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 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 пословним, туристичко-угоститељским објектима, објектима јавних служби и вишепородичног становања, 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

У средњорочном периоду планирани приоритетни радови су следећи:

1. Изградња главне планиране саобраћајнице и продужетка Чератске улице према Стражилову.
2. Изградња мерно-регулационе гасне станице.

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				36.674.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	3.470	4.800	16.656.000
1.2.	Тротоари	m ²	2.675	2.800	7.490.000
1.3.	Бициклистичке стазе	m ²	1.000	2.800	2.800.000
1.4.	Паркинзи	m ²	3.040	3.200	9.728.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				14.760.000
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	1.350	8.800	11.880.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 200 mm	m	60	4.800	288.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	900	2.880	2.592.000

3.	ЕНЕРГЕТИКА				17.600.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	kom.	2	4.000.000	8.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	800	8.000	6.400.000
3.3.	Гасоводна мрежа	m	50	4.000	200.000
3.4.	Мерно-регулациона станица	kom.	1	3.000.000	3.000.000
4.	УКУПНО				69.034.000

Процена средстава дата је по ценама за децембар 2007. године.

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

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- 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 планом утврђена обавеза израде урбанистичких пројеката.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Генерални план Сремских Карловаца А-4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1 : 1000
3. План намене (просторне целине) 1 : 1000
4. Просторна организација са правилима уређења, изградње и озелењавања 1 : 1000
5. План саобраћајница, нивелације и регулације 1 : 1000
6. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1 : 1000
7. План водне инфраструктуре 1 : 1000
8. План енергетске инфраструктуре 1 : 1000
9. Попречни профили улица..... 1:100 и 1:200

План детаљне регулације становања са комплексом Чератског гробља у Сремским Карловцима израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Општине Сремски Карловци, Општинској управи надлежној 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 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.