

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ СРЕМСКИ КАРЛОВЦИ

Година и број: 5

26.04.2008. године

Сремски Карловци

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЧЕРАТ" У СРЕМСКИМ КАРЛОВЦИМА

1.0. УВОД

Анализа историјског развоја Сремских Карловаца показала је да су, поред природних услова - насеља на Дунаву и плодним обронцима Фрушке горе и компоненти положаја - насеља на тада главном воденом и сувоземном путу и у пограничној области, основне компоненте развоја Сремских Карловаца биле: трговина, посебно велетрговина, производња и трговина вином, значај црквеног седишта Српске православне цркве и образовање и култура као директна последица ангажовања и утицаја цркве.

И данас ове компоненте развоја: природни услови, положај насеља, производња и трговина вином, богато историјско и културно наслеђе су од великог значаја за развој Сремских Карловаца, и утичу на концепт организације простора "Черат".

Планиране намене површине према Генералном плану Сремских Карловаца су: планирано-ново становање и остале зелене површине.

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

Черат се налази на врло атрактивном положају, са изузетним визурама на центар Сремских Карловаца, Дунав и Ковиљско-Петроварадински рит.

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације "Черат" у Сремским Карловцима (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације "Черат" у Сремским Карловцима ("Службени лист Општине Сремски Карловци", број 9/2007). Основ за израду плана је Генерални план Сремских Карловаца ("Службени лист Општине Сремски Карловци", бр. 14/2002 и 12/2003) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Положај, место и карактеристике простора обухваћеног планом детаљне регулације

Простор који се обрађује планом налази се на ободу грађевинског рејона, непосредно уз југо-западну границу грађевинског рејона Сремских Карловаца. Са западне стране граница грађевинског рејона је Чератска улица, док са источне стране се граничи са постојећим породичним становањем уз улице Гаврила Принципа и Доситеја Обрадовића, са јужне стране граничи се са постојећим породичним становањем уз улицу Милоша Црњанског и јужном границом грађевинског рејона, а са северне стране са неизграђеним простором.

У непосредној близини налазе се: Дворска башта, Спортски центар "Дворска башта", Институт за виноградарство и Чератско гробље.

Простор који је предмет Програма углавном се користи као пољопривредно земљиште: баште, воћњаци, виногради и ливаде, а изграђено је неколико помоћних објеката и три објекта од трајних материјала. Постојеће саобраћајнице су неасвалтиране, једна је продужетак Чератске улице, а друга је атарски пут у продужетку улице Васе Пелагића.

2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ 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 тачка на тромеђи парцела бр. 2806, 2805 и 7824 (пут). Од ове тачке граница скреће у правцу североистока до осовинске тачке број 688, затим прати осовину планираних саобраћајница и продуженим правцем долази до источне регулационе линије планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу југозапада, прати регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном границом парцеле број 2142. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 2142, 1921, 1920, 1922, 2847, 2850, 2851/2, 2854/2 до тромеђе парцела бр. 2854/2, 1936/1 и 1936/2. Даље граница скреће у правцу североистока, прати северну и источну границу парцеле број 1936/2 и продуженим правцем источне границе парцеле број 1936/2 долази до јужне регулационе линије планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу запада, прати

јужну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са источном границом парцеле број 1945/1. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцела бр. 1945/1, 1947 и продуженим правцем пресеца парцеле бр. 2162/4 и 1956/12 до пресека са северном границом парцеле број 1956/5, скреће у правцу запада прати северну границу парцеле број 1956/5 до тромеђе парцела бр. 1956/5, 1956/12 и 1956/6. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати источну границу парцела бр. 1956/6, 3205, 1961/10, 1964/1 до тромеђе парцела бр. 1964/1, 1966/23 и 1966/15, затим скреће у правцу запада, прати северну границу парцела бр. 1966/23, 1966/22, 1966/20 до тромеђе парцела бр. 1966/20, 3207 и 1969. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 3207 и долази до тромеђе парцела бр. 3207, 3208 и 3214, затим скреће ка северу по западној граници парцела бр. 3207, 3206 и 3205, пресеца парцелу број 3196(пут) и поклапа се са западном границом парцела бр. 3198 и 3192. Граница даље скреће ка западу поклапајући се са јужном границом парцела бр. 3190 и 3188, па се поклапа са јужном и западном границом пута парцела број 3188 до пута број парцеле до тромеђе парцела бр. 3188, 3187 и 7824(пут). Од ове тачке граница пресеца парцелу број 7824 и долази до тачке на пресеку северне границе парцеле број 2865/1 и планиране западне регулације саобраћајнице, затим скреће у правцу севера, прати западну регулацију пута и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 24 ,37 ha.

3.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

3.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

У границама грађевинског рејона површине јавног грађевинског земљишта чине: регулације саобраћајница, пешачки пролази, предшколска установа, трансформаторске станице и озелењени сквер.

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:
целе парцеле бр. 1936/2, 2828/1, 2828/2, 2831/2, 3196,
делови парцела бр. 788/1, 788/18, 1898, 1921, 1937, 1938, 1939, 1945/1, 1947,
1956/6, 1956/12, 1964/1, 2142, 2162/4, 2826, 2827, 2829/1, 2829/2, 2830, 2831/1,
2832/1, 2832/2, 2833, 2834, 2836, 2837/1, 2837/2, 2838, 2839, 2841, 2842/1, 2842/2,
2842/3, 2842/4, 2842/5, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851/1,
2851/2, 2852/1, 2852/2, 2854/1, 2854/2, 2858, 2858/1, 2859, 2860, 2861, 2862/1,
2862/2, 2863, 2864, 2865/3, 3188, 3191, 3193, 3194, 3195, 3205, 3206, 7824;
- Пешачки пролаз:
делови парцела бр. 1921, 2834, 2835, 2836, 2840/1, 2840/2, 2845, 2855, 2858/1,
2858/2, 3188;

- Озелењени сквер:
делови парцела бр. 2830, 2848, 2850;
- Предшколска установа :
делови парцела бр. 2832/1, 2832/2, 2833;
- Трансформаторске станице:
делови парцела бр. 1921, 3205.

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 датих у овом плану.

Нумерички показатељи јавних површина:

- регулације саобраћајница	4,01 ha
- пешачки пролази	0,21 ha
- предшколска установа	0,8 ha
- озелењени сквер	0,10 ha
- трансформаторске станице	0,01 ha

Укупно: **5,13 ha**

3.2. Подела простора на грађевинске целине према намени и организацији простора

Бруто површина грађевинског рејона који је обухваћен планом износи 24,37 ha, нето површина грађевинског рејона је 20,15 ha а површина намењена саобраћајницама и пешачким пролазима је 4,22 ha.

Планом се разрађује концепција дефинисана Генералним планом који уводи, већим делом функцију породичног становања и зелене површине, поред којих су планирани и туризам-угоститељство, породично становање-угоститељство, предшколска установа, дом за старе и озелењени сквер. План се базира на претпоставци да ће на овом простору живети око 800 становника, зато је неопходно обезбедити квалитетан начин становања, као и потпуну опремљеност мрежом инфраструктуре.

Грађевински рејон обухваћен планом подељен је на 9 просторних целина, односно блокова унутар регулационих линија. Функцију свих предвиђених садржаја обезбедиће планирана саобраћајна мрежа усклађена са планираном мрежом саобраћајница из Генералног плана, постојећом мрежом саобраћајница и атарских путева, постојећим пешачким пролазима и конфигурацијом терена.

Генерално посматрајући, све просторне целине су организоване источно и западно од планиране саобраћајнице – главне окоснице подручја која се простире у

правцу север – југ читавим просторним потезом Черата, односно улице уз западну ограду Чератског гробља.

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

Западно од главне саобраћајнице налази се простор (блок 1) који је најатрактивнији део подручја у оквиру намене туризам и угоститељство, са изузетним визурама на центар насеља и Дунав са Ковиљско-петроварадинским ритом. Блок 1 који је одређен регулацијама саобраћајница, подељен је на 3 потцелине јавним пешачким стазама. У потцелини 1А у намени туризам и угоститељство предвиђа се изградња хотела, ресторана, винских подрума, точионица вина итд. Локација уз продужетак Чератске улице атрактивна је за изградњу хотела. Непосредно поред налазе се зелене површине и намена породично становање-угоститељство са зоном за изградњу винских подрума у потцелинама 1Б, 1Ц и блоку 9.

Источно од главне саобраћајнице предвиђа се као преовлађујућа намена породично становање (у блоковима 6,7,8 и мањим делом у блоку 3) и, затим туризам - угоститељство (у блоку 2 и 3), предшколска установа (у блоку 4), дом за старе (у блоку 5), зелене површине (у блоку 3) и озелењени сквер (у блоку 7). Зона за туризам - угоститељство у овом делу је под засадом винограда, тако да је овде атрактивнија изградња винских подрума, точионица вина и ресторана. Предшколска установа налази се у центру Черата, уз планирану саобраћајницу, а у непосредној близини дома за старе и озелењеног сквера.

Мрежа постојећих и планираних саобраћајница ће се употпунити 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 насеља.

3.3. Намена површина

3.3.1 Породично становање планира се у четири блока 6,7,8 и делом у блоку 3, и могућа је просторна организација у три варијанте:

А. Породично становање на парцели (1 стамбени објекат -1 грађевинска парцела)

Подразумева изградњу једног породичног објекта са помоћним објектима на парцели, спратности до П+1+Пк. Други објекти могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично, спратности П.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области терцијарног сектора (трговина, сервиси, услуге) и друге, које својим постојањем не угрожавају функцију становања. Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте.

У оквиру породичног становања, планира се изградња породичних објеката (слободностојећих или двојних).

Б. Породично становање у затвореним стамбеним комплексима планира се на парцелама већим од 1800 m² (за двострану оријентацију) и 1350 m² (за једнострану оријентацију), где је могуће остварити квалитетније становање. За организацију оваквог типа становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију. Основни модул при организацији оваквог становања је 450 m².

Планирана спратност објеката је до П+1+Пк.

Ц. Виле и летњиковци

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

Спратност је П+1+Пк.

3.3.2. Породично становање-угоститељство

У оквиру ове зоне парцела може бити намењена становању, стамбено-угоститељској намени или угоститељској намени. Дуж зоне стамбено-угоститељске и угоститељске намене предвиђа се и зона за изградњу винских подрума. Спратност објекта је до П+1+Пк и П (за винске подруме). Степен заузетости је до 40% за становање и до 60% за стамбено-угоститељску намену и угоститељску намену.

3.3.3. Туризам-угоститељство

С обзиром на положај, природне услове (видиковац), саобраћајну повезаност и окружење (воћарско-виноградарска зона) планира се изградња објеката 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". 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.

У блоку број 1 (потцелини 1А) дозвољени су већи капацитети хотела и угоститељских објеката, за смештај који се ограничавају максималним капацитетом до 100 постеља и до 250 места за седење у угоститељском објекту, али са посебном пажњом на обликовање и уклапање у амбијент.

3.3.4. Предшколска установа

Предшколска установа планира се у блоку број 4, површине од 0,80 ha, величине усклађене са прогнозираним бројем становника према Генералном плану Сремских Карловаца. Спратност објекта је до П+1.

3.3.5. Дом за старе

Предвиђа се јединствен комплекс дома за старе у засебаном блоку, као остало грађевинско земљиште. Спратност објекта је до П+1+Пк .

3.3.6. Озелењени сквер

Озелењени скверови намењени су за одмор грађана, корисника планског подручја и његове околине. Планира се партерно уређење озелењеног сквера и озелењавање декоративним зеленилом у близини дома за старе, површине око 0,09 ha.

3.3.7 Зелене спортско - рекреативне површине

Предвиђа се озелењавање простора и могућност коришћења за винограде и воћњаке, и за изградњу отворених спортских терена (степен заузетости до 10%), трим стаза и слично. Није дозвољена изградња објеката. Ова намена је функционално повезана са наменом породично становање-угоститељство или наменом туризам-угоститељство, стварањем атрактивног амбијента за садржаје као што су хотели, ресторани, подруми вина са точионицом и сл.

Зелене површине предвиђене су да створе оптималне микроклиматске услове и естетско-визуелне ефекте.

Затечени објекти у функцији виноградарства, прихватају се планским решењем (могу се задржати) уз прибављање сагласности надлежног општинског органа за урбанизам, у складу са законом прописаном процедуром.

3.3.8. Заштитно зеленило

У делу блока 3, неповољном за изградњу, планира се озелењавање простора како би се од ерозије заштитило земљиште уз вододерину. Овде није дозвољена изградња објеката.

3.4. План мреже инфраструктурних система

3.4.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Простор који се обухвата планом, налази се у југозападном делу грађевинског рејона Сремских Карловаца, ослања се на постојећу уличну мрежу и мрежу атарских путева. Костур саобраћајне мреже чине планирани продужетак Чератске улице, који је веза са Стражиловом и улица уз западну ограду Чератског гробља.

План подразумева уклапање планиране уличне мреже у постојеће улице и атарске путеве и прилагођавање планираним наменама простора, као и конфигурацији терена. Обезбеђује се колски приступ свим планираним садржајима.

Паркирање возила се планира у оквиру уличног профила (где ширина профила и садржаји улице то дозвољавају) и у оквиру парцела планираних садржаја.

Дуж продужетка Чератске улице (пут ка Стражилову) планира се бицикличка стаза, којом се омогућава приступ Стражилову и планираним садржајима предметног простора, овим видом превоза.

Дуж свих улица планирају се пешачке стазе.

3.4.2. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом детаљне регулације налази се на надморској висини од 130.00 до 215.00m. 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

3.4.3. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

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

Унутар простора постоји примарни доводник воде од резервоара Черат до насеља Дудара профила Ø 150 mm, као и један секундарни крак профила Ø 100 mm према улици Доситеја Обрадовића.

Према нивелационим карактеристикама, већи део терена припада првој висинској зони водоводног система, док мањи део припада другој висинској зони.

Изградња водоводне мреже планира се у свим улицама.

Секундарна мрежа биће профила Ø 100 mm, повезаће се на постојећи доводник профила Ø 150 mm и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Отпадне воде ће се преко планиране канализационе мреже, а у складу са нивелационим условима, одвести према нижим теренима, односно, према постојећој канализационој мрежи. Део отпадних вода ће се оријентисати према постојећој канализацији у насељу Дудара, а део према канализацији у улици Сарајевској.

Планирана мрежа биће профила Ø 250 mm и омогућиће несметано одвођење отпадних вода будућих корисника.

Планира се изградња атмосферске канализације у свим новопланираним улицама. Атмосферска канализација ће се изградити као затворена канализациона мрежа, са оријентацијом према Стражиловачком потоку.

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

Планирана канализациона мрежа омогући ће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

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

3.4.4. План енергетике

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 Черата биће потребно изградити две дистрибутивне трансформаторске станице монтажано-бетонског типа и средњенапонску мрежу до њих. Од ових ТС полазиће дистрибутивна мрежа до свих постојећих и планираних објеката. Нове ТС могу се градити и као стубне.

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 из гасификационог система. У непосредној близини овог подручја се налази Главна мерно-регулациона станица "Сремски Карловци" и топлана (ТО) "Дудар", које су повезане на гасовод високог притиска који прелази преко подручја Черата. Овај гасовод има заштитни коридор ширине 30 метара у ком није дозвољена изградња објеката. 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.

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

3.5. План уређења зелених површина

Саобраћајнице треба да прате дрвореди, а ако је могуће и остали видови уличног зеленила (травњаци, живице и сл.). Од ширине саобраћајница ће зависити да ли ће дрвореди бити једностранни или двостранни. Дрвореди треба да су једнообразни, а разликоваће се у свакој улици по боји, величини и облику крошње и тако ће чинити препознатљиве амбијенте. За улице ужег профила предлаже се садња високог декоративног зеленила у предбаштама.

Зелене површине у оквиру дечије установе, геронтолошког центра и других комплекса планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Од укупне површине ових комплекса 50% треба да припада зеленим површинама. Основни концепт озелењавања наведених простора чини зелени заштитни ободни појас, састављен од високе и ниске отпорне вегетације. Улазни делови се уређују декоративном вегетацијом, а остали делови у зависности од функције и коришћења простора. При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду асмогене, алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама. Овако формиран комплекс треба да су повезани стазама и линеарним зеленилом са оближњим уређеним зеленим површинама.

Све зелене површине типа сквера, трга и сл. треба да су парковски уређене, поред декоративне високе и ниске вегетације на овим просторима треба да су укомпоноване стазе, одморишта и неопходни урбани мобилијар.

Већа озелењена површина непосредно уз блок породичног становања са угоститељством биће парковски уређена. Естетски начин обраде партера и зеленила усагласиће се са непосредном наменом околног простора (туризам-угоститељство). У просторно већем делу планирана вегетација имаће и функцију заштите од ерозије и утицаја доминантних ветрова. На делу простору могу се организовати виногради са најквалитетнијим сортама винове лозе. Вегетацијом треба нагласити улазе и прилазе угоститељско - туристичким садржајима (пузавице, дивља лоза и сл.).

Туристичко-рекреативни садржаји планирани су у зеленом окружењу (уређене зелене површине) са адекватном обрадом и функционалним захтевима. На укупној површини поред високе листопадне и четинарске вегетације планиран је травњак ливадског типа, отпоран на гажење. Предлаже се уређење са трим-стазом, отвореним теренима и издвојеним просторима за игру деце са потребним елементима (реквизитима).

Уређење парцела породичног становања односно њихови вртови планирани су као декоративно озелењени простори за боравак на отвореном. Декоративне саднице, пузавице и цвеће саставни су део озелењавања, а за планиране ограде користити зимзелене живице и пузавице. Озелењавање треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова, при томе треба користити 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.). На овом простору три четвртине површине треба да је под вегетацијом. На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају се панорамски видици, потребно је превидети подзиде, степенице и видиковце.

Формиране видиковце и природна узвишења треба употпунити туристичким садржајима и елементима партерне архитектуре. При озелењавању на правцима визура користити сасвим ниску вегетацију, те их повезати са плантажама воћа, винограда и вегетацијом околних шума.

3.6. Услови заштите природе и заштићена природна добра

Према условима Завода за заштиту природе Србије:

- Заштићена природна добра

Простор "Черат" 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) које 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.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Покрајински завод за заштиту споменика културе доставио је услове заштите непокретних културних добара:

"На простору који је обухваћен планом не налазе се проглашена непокретна културна добра, као ни изграђени објекти под претходном заштитом, односно евидентирани објекти.

1. Непокретно културно добро

1.1. Споменик културе

На простору који је обухваћен планом не налазе се проглашени споменици културе.

2.1. Археолошка налазишта

На простору који је обухваћен планом не налазе се археолошки локалитети."

3.8. Мере за заштиту 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 (за породично становање, за пословне објекте и сл.).

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двонаменска. Мирнодопска намена се планом детаљне регулације 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 cm 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.

3.9. 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 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 спречавање се загађивање земљишта и подземља.

Планирану трафостаницу треба пројектовати и изградити у складу са прописима и стандардима како би се обезбедила заштита од повређивања људи и оштећења животне средине.

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

На површинама са нагибима терена преко 5%, спречавање ерозије оствариће се забраном скидања биљног покрива и изградњом противерозивних система. 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 у односу на нагиб, терасирање површина под воћњацима и виноградима;

- 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 димензионисани за двосмерни саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 тона, ширине до 2,5 метара и дужине до 12 метара. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских вода, на растојању не већем од 2 метра од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 м² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа 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 споменика природе, извођач радова дужан је да 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.

Посебну пажњу посветити уређењу зелених површина како са аспекта еколошких и других особености, тако и у односу на обезбеђивање одређених потреба планираних намена. Зелене површине треба реализовати као зелени заштитни појас, дрвореде, декоративно-естетске зелене површине са визуелним ефектом зеленила и одговарајућим својствима садног материјала.

3.10. Услови за кретање хендикепираних особа

Услови за кретање хендикепираних особа морају бити обезбеђени на свим саобраћајницама, са обореним ивичњацима на пешачким прелазима. Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 3%, а уколико се у њих уграђују лифтови, они морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

3.11. Мере 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),
- 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.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина	
	ha	%
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	4,38	17,97
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ-УГОСТИТЕЉСТВО	3,50	14,36
ТУРИЗАМ-УГОСТИТЕЉСТВО	6,36	26,1
ДОМ ЗА СТАРЕ	0,33	1,35
ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА	0,80	3,29
ЗЕЛЕНЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	4,15	17,02
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	0,52	2,14

ОЗЕЛЕЊЕНИ СКВЕР	0,10	0,41
ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА	0,01	0,04
САОБРАЋАЈНИЦЕ	4,01	16,46
ПЕШАЧКИ ПРОЛАЗИ	0,21	0,86
ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНА ПЛАНОМ	24,37 ha	100

Укупна бруто површина простора који је обухваћен планом.....	24,37 ha
Нето површина блока.....	20,14 ha
Број станова.....	око 270
Број становника.....	800
Нето густина.....	40 ст/ha
Бруто густина.....	32 ст/ha

5.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Породично становање

А. Породично становање на парцели

- Грађевинска линија је на 3 – 5 m од регулационе линије;
- на парцели се гради само један стамбени објекат;
- пословне просторије могу се градити у саставу стамбеног објекта или као самосталан приземни објекат, зависно од врсте делатности;
- величина пратећег објекта (гаража, пословни објекат) је највише 30 m², а спратност је приземна;
- паркирање и гаражирање возила решава се на парцели;
- највећа дозвољена спратност стамбеног објекта 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%;
- 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;
- ограда парцела је могуће пуном оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине 1,40 m.

Б. Породично становање у затвореним стамбеним комплексима

- Грађевинска линија је на 3 – 5 m од регулационе линије;
- 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 оградити само транспарентним оградама, а унутар комплекса није планирано оградање;
- гаражирање решити унутар објекта или као анекс главном објекту.

Ц. Виле и летњиковци

- Грађевинска линија је повучена од регулационе минимално 5 m;
- број стамбених јединица се ограничава на максимално две;
- на парцелама већим од 800 m² планирана је изградња вила и летњиковаца са ограниченим степеном заузетости од 40% у односу на максимално 800 m²; код обрачуна заузетости се рачунају габарити свих објеката на парцели осим базена и спортских терена;
- 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 каменом облогама или натур – бетоном;
- околина објекта мора бити уређена, са доста зеленила;
- паркирање и гаражирање се решава на парцели;
- ограда парцеле се планира транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или пуном оградама до висине 0,90 m и транспарентном надоградњом до висине 1,4 m;
- планирана спратност је максимално П+1+Пк (кров без назитка).

5.2. Породично становање-угоститељство

- На парцелама са породичним становањем могуће је изградити пословне објекте за делатности из области угоститељства и туризма (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 је до 40% за становање и до 60% за стамбено-угоститељску намену и угоститељску намену;
- у зони за угоститељство дозвољава се изградња само винских подрума, точионица вина и сл.;
- 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; спратност пратећих објеката је приземна;
- 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;
- оградавање 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.

5.3. Туризам-угоститељство

- Планирани пословни објекти су искључиво из области туризма и угоститељства;
- капацитет угоститељских објеката за смештај је максимално 40 – 50 лежаја у блоку 2 и 3, док се у блоку 1 ограничава максималним капацитетом до 100 лежаја по парцели;
- капацитет угоститељских објеката за исхрану и пиће је максимално 70 – 120 седишта у блоку 2 и 3, док су у блоку 1 дозвољени већи капацитети и до 250 места за седење у угоститељском објекту;
- планирана спратност је до П+2+раван кров (плитак лимени кров) или кос кров;
- у оквиру објекта туристичко-угоститељске намене дозвољава се изградња једног стана до 100 m²;
- грађевинска линија је минимум 5 m повучена од регулационе;
- приликом лоцирања објекта користити локационе предности простора у погледу постојећег пејсажа и видиковца. У блоку број 1 објекте треба оријентисати главним фасадама према падини, тако да ће се омогућити визууре према центру насеља и реци;
- степен заузетости парцеле је до 30%;
- 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;
- ограда парцеле је планирано транспарентним или зеленим оградама (или комбинацијом наведених), искључују се пуне или зидане ограде;
- услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта;
- у блоку 2 дата је зона забране изградње објеката, и у оквиру те зоне планира се уређење пешачке комуникације.

5.4. Предшколска установа

- Грађевинска линија је минимум 5 m повучена од регулационе;
- спратност објекта је до П+1+раван кров или плитак кос кров;
- оптимална заузетост комплекса је до 50%;
- препоручује се атрактивно, одмерено обликовање, чистих форми, у складу с функцијом.

5.5. Дом за старе

- Грађевинска линија је минимум 5 m повучена од регулационе;
- спратност објекта је до П+1+Пк .
- 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;
- ограда парцеле је планирано транспарентним или зеленим оградама (или комбинацијом наведених), искључују се пуне или зидане ограде;
- норматив је минимум 25 m² изграђеног простора по лежају и 30 m² комплекса по кориснику, што значи да је за дом од 100 корисника потребно 2.500 m² изграђеног простора и 0,30 ha комплекса;
- оптимална заузетост комплекса је до 50%.

5.6. Услови за образовање грађевинских парцела

Планом су дефинисани елементи парцелације јавног и осталог грађевинског земљишта уз усклађивање постојеће парцелације и уважавање постојећих пољских путева, стаза и пешачких 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, а у графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" дати су елементи парцелације за обавезно обједињавање парцела.

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 (објекти се реализују на парцели: једна парцела - један објекат)

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 m², а оптимална 600 m² за слободностојеће објекте. Максимална површина парцеле је 800 m². За двојне објекте минимална величина парцеле је 300 m².

Степен заузетости је до 40%.

За породично становање на сопственој парцели предложена парцелација дата је на графичком прилогу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела".

Породично становање у затвореним стамбеним комплексима:

- минималан број објеката који формирају комплекс је 4 (3 за једноструки низ),
- минимални фронт за двоструки низ је 50 m (за једноструки 25 m),
- минимална површина је 1800 m² (1350 m²),
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, фронт и заузетост се задржавају,
- основни модул је 18 x 25 m.

Туризам-угоститељство:

- минимална величина парцеле се ограничава на 2500 m². Максимална величина парцеле се не ограничава.

Минимална ширина уличног фронта је 25 m.

Породично становање- угоститељство

Минимална ширина уличног фронта је 15 m. За двојне објекте минималан фронт је 24 m (2 x 12 m).

Планом предложена дубина парцеле је одређена зоном намене, тако да је препоручена дубина парцеле од 35 m до 55 m. Минимална површина парцеле је 500 m², а оптимална 800 m² за слободностојеће објекте.

Степен заузетости је до 40% за становање и до 60% за стамбено-угоститељску намену и угоститељску намену.

Међутим, парцелација земљишта између зона породично становање - угоститељство и зелених спортско-рекреативних површина није обавезна. У случају да се грађевинска парцела не формира у складу са препоруком мора се испоштовати планирана зона изградње, како је дефинисано графичким приказом, а урбанистички показатељи у том случају ће се дефинисати такође у односу на дефинисане зоне (намене), у оквиру препоручене парцелације.

Предложена граница парцеле која раздваја намену становања од угоститељства биће коначно дефинисана приликом израде УПП-а.

Дом за старе

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" дати су елементи парцелације за формирање грађевинске парцеле за дом за старе.

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

За простор намене туризам-угоститељство условљава се израда урбанистичког пројекта, на основу конкретног програма инвеститора, под условима утврђеним планом.

6.0. УСЛОВИ ОПРЕМАЊА ИНФРАСТРУКТУРОМ

6.1. 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 1,6m. 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 ЈУС У.А9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Изградњу паркинга извршити у складу са ЈУС 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 ЈУС 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.

6.2. Услови прикључења на водоводну мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

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

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

6.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

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

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

6.4. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Снабдевање објеката решити прикључењем на 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".

6.5. Услови прикључења 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".

6.6. 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.

7.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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				57.426.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	8.880	5.100	45.288.000
1.2.	Тротоари	м ²	2.720	2.975	8.092.000
1.3.	Бицикличке стазе	м ²	1.360	2.975	4.046.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				21.568.125
2.1.	Канализациони вод Ø 250	м	1.500	9.130	13.695.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 150	м	135	6.375	860.625
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100	м	1.500	4.675	7.012.500
3.	ЕНЕРГЕТИКА				20.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	2	4.000.000	8.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 кV	м	1.500	8.000	12.000.000
4.	УКУПНО				98.994.125

Процена средстава по ценама за децембар 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.

8.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Сремских Карловаца А - 4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1 : 1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре 1 : 1000
7. План озелењавања 1 : 1000
8. Попречни профили улица

План детаљне регулације "Черат" 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".

Табела: Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- П+1 породични	стан	1
	- пословни простор	m ²	45-60
		запослен	7-9
	- банке, поште	m ²	30-45
		запослен	5-7
	- основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	- библиотека	m ²	30-45
	- електро-сервис	m ²	30-60
		запослен	4-6
	- занатске радње	m ²	60-80
		запослен	3-5
	- мешовита трговина	m ²	20-40
	- млекара, продавница хлеба	m ²	30-60
	- посластичарница	m ²	20-30
	- дуван, новине	m ²	20-30
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б категирије	собе	3-5
		кревети	5-8
	- апотека	m ²	30-45
- домови за старе	кревети	5-10	

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.