

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА,
ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА
КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ,
УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА**

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Ј.П. ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈУЛ 2017.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града :

Томислав Јанковић,
маст. инж. менаџмента

Број : 350-153/2017-I
Дана : 05.07.2017.год.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА
ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, КРАЉА
АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25 МАЈ,
УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Младен Врзић, дипл. инж. арх.
лиценца број 200 0012 03

В. Д. ДИРЕКТОРА
Мирјана Вашут, дипл. прост. планер

Сремска Митровица, јул 2017.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА,
ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА,
НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

наручилац израде:



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

израђивач:



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"
Сремска Митровица, Краља Петра I бр. 5**

в.д. директора:

Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

одговорни урбаниста:

Младен Врзић, дипл. инж. арх.

синтеза плана:

Никола Симић, дипл. инж. арх.

сарадници:

Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Рајка Миланковић, дипл. инж. пејс. арх.

спољни сарадници:

Синиша Рауковић, дипл. инж. грађ.

Сава Костић, дипл. инж. ел.

Сремска Митровица, јул 2017. године

САДРЖАЈ**ОПШТИ ДЕО****ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

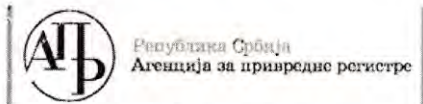
ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА	2
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА.....	3
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	6
4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА.....	6
4.1.1. ГЕОМОРФОЛОШКЕ И ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И МИКРОРЕЉЕФ	6
4.1.2. МЕТЕРЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ.....	7
4.1.3. ХИДРОЛОГИЈА И ХИДРОГЕОЛОГИЈА	9
4.2. СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА.....	9
4.2.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	9
4.2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	10
4.2.3. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА.....	12
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	19
1.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ, ЗОНЕ И БЛОКОВЕ	19
1.2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ	20
1.2.1. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА	20
1.2.2. ЗОНЕ МОГУЋЕ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТ У ГРАНИЦАМА БЛОКА	21
1.2.3. ОБЈЕКТИ ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА – ВРСТА И НАМЕНА.....	21
1.3. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈИ И ОБЈЕКТИ.....	22
1.3.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ.....	22
1.3.2. ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ СА БИЛАНСОМ	23
1.3.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ	24
1.3.4. ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ.....	24
1.4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ	24
1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	25
1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	25
1.5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	26
1.5.3. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	26
1.5.4. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	28

1.5.5.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	30
1.5.6.	КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	30
1.5.7.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	31
1.6.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	32
1.6.1.	ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	32
1.6.2.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	35
1.6.3.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА	36
1.6.4.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	37
1.6.5.	УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ЛИЦИМА	39
1.7.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	40
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	41
2.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	41
2.1.1.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ	41
2.1.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ	42
2.1.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗГРАДЕ	43
2.2.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ БЛОКОВИМА	50
2.2.1.	Блок А ₁	50
2.2.2.	Блок А ₂	54
2.2.3.	Блок А ₃	58
2.2.4.	Блок А ₄	62
2.2.5.	Блок Б.....	66
2.2.6.	Блок В	70
2.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ	73
2.3.1.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	73
2.3.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	78
2.3.3.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКЕ	79
2.3.4.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	80
2.3.5.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТОПЛОВОДНЕ МРЕЖЕ.....	81
2.3.6.	ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ГАСОВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ...	81
2.3.7.	ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА	82
2.4.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	82
2.5.	ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ	83

ГРАФИЧКИ ДЕО

01 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – шира локација	(Р 1:25 000)
02 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – намена површина	(Р 1:1000)
03 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – намена површина	(Р 1:1000)
04 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – подела на карактеристичне зоне и целине	(Р 1:1000)
05 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом	(Р 1:1000)
06 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – план мрежа и објеката инфраструктуре	(Р 1:1000)
07 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – план грађевинских парцела	(Р 1:1000)

ОПШТИ ДЕО



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године
Београд



5000115762690

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 4
Датум 17.08. 2016 г.
Сремска Митровица

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски број/Матични број: 21218235

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109656210

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: Сремска Митровица, Краља Петра Првог 5, Сремска Митровица, 22000 Сремска Митровица, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3

Основни капитал:

Новчани капитал
Уписан: 300.000,00 RSD
Уплаћен: 300.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Назив: ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 300.000,00 RSD
Уплаћен: 300.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Мирјана Вашут
ЈМБГ: 2706958895027
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Радмило Будечевић
ЈМБГ: 2503947710027

Чланови надзорног одбора:

- Име и презиме: Војислав Рашић
ЈМБГ: 2612955890011
- Име и презиме: Обрад Вученовић
ЈМБГ: 0108969890033

Датум оснивачког акта: 29.07.2016 године

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 29.07.2016 године.
- Статут од 01.08.2016 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 12.08.2016. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 65508/2016, за регистрацију:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.


РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).



**Ј.П. ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Сремска Митровица, Краља Петра Првог број 5
тел/факс: 022 623 788
пИБ: 100791658 матични број: 08760527
www.direkcijasm.rs

Број: 1-9998/2015-11

Датум: 03.09.2015. год.

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члан 48 и донете Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица (бр 350-83/2013-1 од 11.07.2013.) за обављање послова на изради

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА,
КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ,
УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

одређује се одговорни урбаниста Младен Врзић, дипл. инж. арх. - број лиценце 200 0012 03.

ДИРЕКТОР:
Владимир Санадер, дипл. прав.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Младен С. Врзић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1606955710028

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0012 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Давидовић
Проф. др Милош Давидовић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/181455
Београд, 10.08.2015. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Младен С. Врзић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0012 03

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 31.07.2016.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

На основу Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица бр. 350-83/2013-1 од 11.07.2013. године („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 8/2013), ЈП „Урбанизам“ израдило је План детаљне регулације блока између улица Арсенија Чарнојевића, Петра Прерадовића, Краља Александра Карађорђевића, насеља 25. Мај, улице Батутове и улица Паланка, Град Сремска Митровица.

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде предметног ПДР-а је стварање планског основа за реализацију поставки ПГР-а града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009.), који подразумева првенствено планирање трасе Примарне градске саобраћајнице у предметном блоку, на правцу север-југ улица Кузминска - улица Петра Прерадовића, као и на правцу исток-запад, спој ул. Васе Пелагића и ул. Мирослава Антића, урбанистичко обликовање слободних - неизграђених унутарблоковских простора за потенцијалну градњу породичног становања са компатибилним комерцијалним и јавним наменама у овом блоку који припада централној градској зони.

Планира се замена постојећих слободних-пољопривредних површина (око 47 %) регулационим појасевима јавних саобраћајница, просторима намењеним становању са компатибилним делатностима и површинама намењеним комерцијалним делатностима. Повећава се удео површина намењених становању са постојећих 19 % на 47 %.

Позитиван ефекат реализације планских поставки је обезбеђење услова за даљи урбани развој централне градске зоне са елементима одрживог развоја. Такође ПДР обезбеђује услове за прибављање земљишта у приватној својини за организацију простора јавних садржаја важног градског саобраћајног чворишта са новим (раскрсницама „Каменита ћуприја“ и „Код католичког гробља“. Планом се детаљно опредељују правила за градње нових објеката, односно реконструкцију постојећих, са наменама и условима уређења простора. Ово се односи пре свега за ободне, већ изграђене појасеве уз постојеће саобраћајнице за које се очекује да ће бити изложени скорој урбано-архитектонској трансформацији у складу са планираним наменама простора и урбанистичким параметрима.

Циљ израде плана је реализација планираних садржаја уз усклађивање свих релевантних параметара простора, услова надлежних институција, како у обухвату плана тако и у утицајном подручју са основним принципима одрживог развоја, односно усклађивање активности у простору и заштите животне средине. Ово се првенствено односи на синтезу саобраћајних и водопривредних уводних података и планираних решења на средњи и дуги рок реализације и употребе простора.

Негативног ефекта реализације планских поставки ПДР нема.

ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Изради Плана приступа се на основу Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица бр. 350-83/2013-1 од 11.07.2013. године („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 8/2013), а у складу са:

- чланом 48 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 64/2015);
- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Плански основ за израду Плана је:

- Планом генералне регулације града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009).

Након усвајања овог Плана детаљне регулације, у обухваћеном простору, важе и примењују се само правила уређења и грађења дефинисана овим ПДР-ом.

При пројектовању и реализацији планираних стамбених објеката обавезујућа је примена Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Граница планског подручја обухвата простор од око 15,15 ха и полази из:

Тачке 1 која се налази на јужној страни регулационог појаса улице Арсенија Чарнојевића у висини улице Петра Прерадовића. Граница прелази улицу и иде на север западном страном регулационог појаса улице Петра Прерадовића до тачке 2 која је на углу улица Петра Прерадовића и Васе Пелагића. Одатле наставља на запад јужном страном регулационог појаса улице Васе Пелагића до тачке 3 где прелази улицу до тачке 4. Из тачке 4 граница иде западном страном улице Петра Прерадовића до тачке 5 где прелази на источну страну регулационог појаса



Илустрација 1 – Граница обухвата Плана

ул. Петра Прерадовића до тачке 6. Из тачке 6 иде до тачке 7 која се налази на североисточном углу раскрснице улица Петра Прерадовића - улица Краља Александра Карађорђевића. Од тачке 7 граница иде до тачке 8 северном страном регулационог појаса улице Краља Александра Карађорђевића где код тачке 9 прелази на јужну страну улице. Граница затим из тачке 9 креће на југ пратећи источну страну регулационог појаса канала Стари Чикас и пољског пута до тачке 10. Тачке 10, 11, 12 и 13 ограничавају источну границу обухвата у зони приступа улице Батутове у насеље 25. Мај (раскрсница). Од тачке 13 граница иде на југ, источном страном регулационог појаса Улице Батутове до тачке 14. Тачке 14, 15, 16, 17, 18, 19 и 20 уоквирују регулациони појас – зону, раскрснице улица Паланка, Кузминска, Арсенија Чарнојевића, која је у обухвату плана. Граница из тачке 20 иде јужном страном регулационог појаса улице Арсенија Чарнојевића и долази у тачку 1 затварајући границу обухвата Плана.

У обухвату Плана су следеће парцеле: 1829/132, 1829/133, 1829/134, 1829/135, 1829/136, 1829/137, 1829/138, 1844/1, 1844/2, 1844/3, 1844/4, 1844/5, 1844/6, 1844/8, 1844/9, 1844/10, 1845/1, 1845/2, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865/1, 1865/2, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1877/1, 1877/2, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894/1, 1894/2, 1895/1, 1895/2, 1896/1, 1896/2, 1897/1, 1897/2, 1898, 1899, 1900, 1901/1, 1901/2, 1901/3, 1901/4, 1902, 1903/1, 1903/2, 1903/3, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925/1, 1925/2, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 5425/2, 5580/1, 5580/5, 5581/6, 5582/2, 5584/2, 5586/2, 5588/3, 5964, 6032/3, и делови парцела 1829/1, 2054, 5963, 5965/1, 5967, 5969, 5972, 6032/1, 6032/2, све К.О. Сремска Митровица.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Обухваћени простор овог Плана детаљне регулације је одређен Планом генералне регулације града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009) као Типична градска целина 3ц - ТГЦ3ц (блокови са слободним унутрашњим просторима за потенцијалну градњу у централној градској зони).

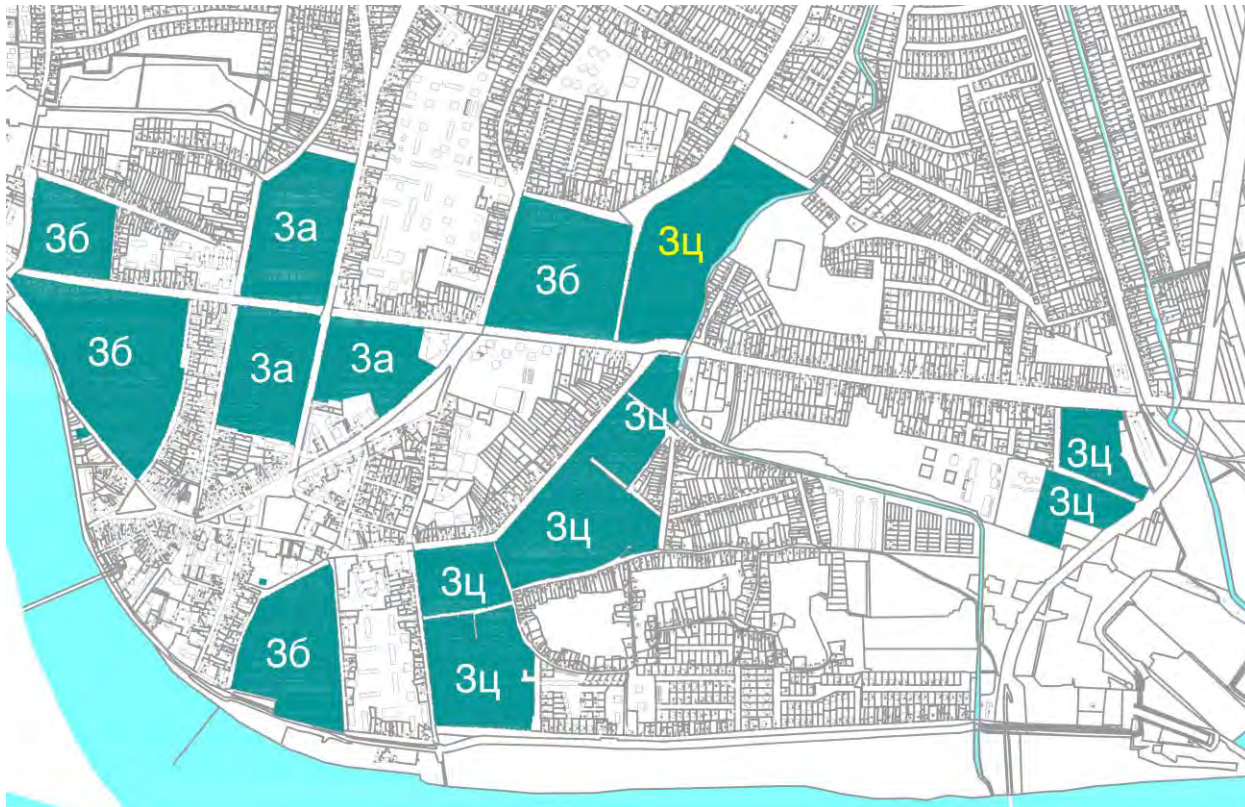
(стр. 28) „*Мајрица ТГЦ3 ужеј центри је настала у органској вези са историјском урбаном еволуцијом градској шквива и хидролошким приликама у овом простору. ТГЦ3 чини мешовита, приватно-јавна намена, коју карактерише неодређена урбана мајрица са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова великих димензија (недефинисане и неодговарајуће површине: забарени простори у унутрашњости блока и зајарложене баште).*

Блокови ТГЦ3 су израђени ивично са садржајем у контексту урбаног окружења Градској језира, како садржајима шако и морфологијом (мешавина ТГЦ1 и ТГЦ2).

Блокове ТГЦ3 окружују јавне површине прве категорије као што су прі Житна нијаца, прі Св. Стефана, ул. Краља Петра Првог, Шећер сокак, Рибарска обала. Приметна је израђна на уловима блокова која појима знајне димензије (штамбено-пословни објекти П+5).

План генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице за наредни средњорочни период (2009-2012), ТГЦ3 је проширена у циљу стварања просторног појаса око просторне целине градској језира (ТГЦ1-2)

контролисане морфологије и садржаја. Такође, проширени простор ове ТГЦЗ се формира са израженом планском намером да се очувају неизграђени унутарблоковски простори који би Плановима детаљне регулације били дефинисани на релацији раздвајања јавног од осталој грађевинској земљишту, као и плански оквири за формирање потенцијалне површине за јавне намене - улични коридор у унутарблоковском простору.

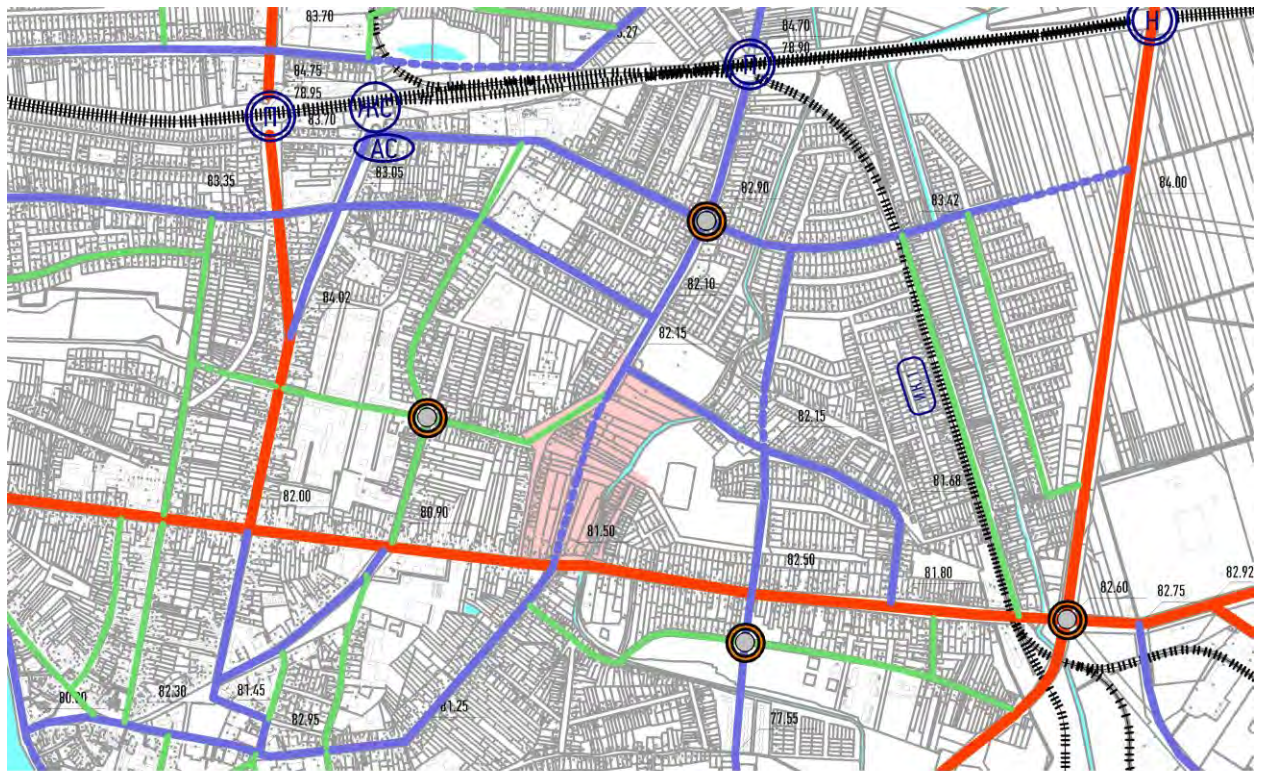


Илустрација 2 – Блокови ТГЦЗ

Типологија блокова ТГЦЗ:



блокови 3c: шире локацијске категорије (4 блока): шире окружење централне зоне за планирану градњу прешајне намене породичног становања са компатибилним и јавним наменама у унутарблоковском простору блокова. плански оквири реализација дугорочна.“

(стр. 61) „У овом блоку је планирана будућа шраса главне градске саобраћајнице (планирани бушни појас знатне ширине) од раскрснице ул. Кузминска – „Каменишта ћурија“ до раскрснице ул. Петра Прерадовића – „Код Каполичкој тробља“ што је обавезујући елемент у простору који подразумева уклањање низа објеката у блоку из ул. Паланка и ул. Петра Прерадовића који се налазе у планираном јавном бушном појасу.“







путни саобраћај

- државни путеви другог реда (регионални путеви)
- примарне градске саобраћајнице
- - - планиране примарне градске саобраћајнице
- сабирне улице
- - - планирне сабирне улице
-  постојеће раскрснице са кружним током саобраћаја
-  аутобуска станица

-  надвожњак
-  планирани подвожњак
- 84.50 кота коловоза

железнички саобраћај

-  магистралана пруга
-  индустријски колосеци
-  нумерација индустријског колосека
-  железничка станица

Илустрација 3 – План саобраћајној система са основном нивелацијом

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Природне карактеристике простора

4.1.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф

4.1.1.1. Микрорељеф

Постојећа нивелација терена простора у обухвату ПДР-а се генерално може дефинисати као релативно раван терен са просечном котом терена на око 82,0 мНВ. Трасе ободних градских саобраћајница, које су такође релативно равне у својој целини, у зони предметног простора имају нивелације:

Ул. Арсенија Чарнојевића – Ул. Паланка од 82,5 мНВ на западу до 81,0 мНВ на источној страни, а у зони Ул. Батутове 79,0 мНВ на размаку од око 350 m.

Ул. Петра Прерадовића од 82,5 мНВ на јужној страни, преко 81,0 мНВ на раскрсници са Ул. Васе Пелагића, а у зони раскрснице са Ул. Краља Александра Карађорђевића 82,0 мНВ, на растојању од око 650 m.

Ул. Краља Александра Карађорђевића од 82,0 мНВ на раскрсници код католичког гробља, до мостовске конструкције преко канала Стари Чикас и раскрснице са Ул. Новосадска на коти 81,0 мНВ, на растојању од око 300 m.

Траса канала Стари Чикас је нивелисана од 80,50 мНВ на ободу каналског земљишта, на северу, до 79,0 мНВ на јужној страни, а Ул. Батутова паралелна каналу од 81,0 мНВ на северу, до 79,0 мНВ на југу, на растојању од око 600 m.

Унутарблоковски простор је нивелисан идентично са котом улице у којој је лоциран у појасу од 35 - 60 m. Остали средишњи празан простор је активно пољопривредно земљиште, површине око 6,0 ha и представља релативно раван, валовит терен са котима од 80,50 мНВ до 82,0 мНВ.

4.1.1.2. Геологија и геоморфологија

У геоморфолошком погледу простор се налази на сремској лесној тераси.

У геолошком погледу терен је састављен од квартарних творевина, седимената, релативно мале дебљине. Минеролошки састав терасног леса, због блиске подземне воде, подсећа на глину. Испод леса се јављају супескови и суглине.

Подручје града није у потпуности детаљно испитано у геомеханичком погледу. На основу искуствених података и расположивог Извештаја о инжењерско-геолошким и инжењерско-сеизмолошким испитивањима у ширем градском подручју Сремске Митровице (Завод за геолошка и геофизичка истраживања Београд 1966. год.) носивост терена износи од 1,0 kg/cm² до 2,0 kg/cm².

4.1.1.3. Сеизмика

Општина Сремска Митровица налази се у рејону 6° и 7° MCS сеизмичког интензитета, а према карти макросеизмичке рејонизације САП Војводине („Сл. лист САПВ“, бр. 20/79). Дати коефицијент сеизмичности је $K_c=0,025$.

4.1.1.4. Педологија

Приказ педолошког састава земљишта урађен је на основу педолошког атласа Војводине, који је урадио Институт за пољопривредна истраживања у Новом Саду. Заступљени су следећи педолошки типови: Алувијалноиловасто земљиште и Ливадска црница бескарбонатна.

4.1.2. Метереолошке карактеристике

4.1.2.1. Клима

Клима је умерено – континентална са микролокацијским карактеристикама планинског простора.

Прелазна годишња доба одликују се променљивошћу времена. Јесен је топлија од пролећа. Лета су стабилна, са повременим краћим пљусковитим падавинама локалног карактера. Зиме су хладне са снежним падавинама.

4.1.2.2. Температура ваздуха

Средња годишња температура ваздуха је 10,8°C. Најхладнији месец је јануар а најтоплији месец је јул. Годишња амплитуда температуре ваздуха износи 21,6°C, што клими овог подручја и даје континентално обележје.

ГОДИШЊЕ ДОБА	МЕСЕЦ У ГОДИНИ	T(°C)
ЗИМА	децембар - фебруар	0,4
ПРОЛЕЋЕ	март - мај	11,1
ЛЕТО	јун - август	20,7
ЈЕСЕН	септембар - новембар	11,5
ВЕГЕТАЦИОНИ ПЕРИОД	април - септембар	17,8

Табела 1 – Температури ваздуха

Екстремне температуре зими могу достићи -25°C. Минималне температуре испод 0°C просечно су заступљене 84 дана годишње. Период у ком је потребно грејање стана је 187 дана (октобар - април). Први мраз јавља се у октобру (од 16.10.), а последњи у априлу (до 16.04.). Трајање мразног периода је од 150 до 200 дана. У вегетационом периоду мраз се јавља просечно 1,3 дана годишње.

Екстремне температуре лети могу достићи 38°C. Учесталост топлих и јако топлих дана је 96 дана годишње, а у вегетационом периоду 92 дана.

4.1.2.3. Влажност ваздуха

Годишњи ток релативне влажности ваздуха је у обрнутом односу са температурним током. Средња вредност је 76%. Просечно осећање

хладноће је од децембра до марта, веома свеже у новембру, свеже од априла до октобра и пријатно од марта до септембра.

4.1.2.4. Облачност

Прекривеност неба облацима, у просеку, нема велику вредност 57%, те ублажава дневна колебања температуре. Највећа је зими, у децембру, а најмања лети, у августу. У вегетационом периоду износи 48%. Мали је број облачних дана у периоду сазревања (јули - септембар). Број ведрих дана је 61. Просечан број облачних дана је 106.

4.1.2.5. Осунчање

Средња годишња осунчаност (инсолација) износи 2024 часа или 41% од могуће. Најсунчанији месец је јули са 289 часова, а најкраће просечно осунчање показује децембар са 52 часа односно 21% од укупне суме годишње осунчаности.

У вегетационом периоду сума осунчања је 1459 часова, што чини 70% од укупног годишњег осунчања.

(Подаци се односе на осунчаност хоризонталне површине, док вертикалне површине, пример - зидови, имају различито осунчање у зависности од експозиције - оријентације према страни света).

4.1.2.6. Падавине

Падавински (плувиометријски) режим Сремске Митровице има обележје средње-европског (подунавског) режима расподеле падавина. Карактеристична је неравномерна расподела падавина по месецима и појава летњих непогода и пљускова, просечно 39 дана годишње. Висина падавина у вегетационом периоду износи 341mm, што се сматра релативно повољним. Забележени годишњи екстреми су од 395 mm (1961. год.) до 1006 mm (1954. год.).

Град се јавља 2 дана годишње у распону од априла до августа.

Снежне падавине се јављају од 30. септембра до 20. децембра и трају од 28. фебруара до 20. марта. Период са снежним покривачем траје просечно 42 дана са колебањем од 20 до 80 дана. Максимална констатована висина снежног покривача је 78 cm.

Магла се јавља у току целе године, просечно 35 дана, са највећом учесталашћу у децембру, просечно 8 дана.

4.1.2.7. Ветар

Најизразитији ветар овог подручја је источни, заступљен са 243 ‰, који истовремено има и највећу средњу годишњу брзину 3,42 m/s. Најмању учесталост има јужни ветар са свега 21 ‰ у годишњој расподели. Око 40 дана годишње дува јак ветар од најмање 12,3 m/s односно 44,3 km/h.

4.1.3. Хидрологија и хидрогеологија

Хидрогеолошке одлике подручја града условљене су хидрауличким везама подземних вода и реке Саве. Састав тла (лес) омогућује вертикално кретање подземне воде, док је хоризонтално кретање мање изражено.

Обухват плана не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,5 – 2,5 m испод коте терена.

Река Сава има јасно изражен утицај на осцилације нивоа подземних вода. Минимални и максимални пијезометријски ниво подземних вода се поклапају са минималним и максималним водостајима реке Саве. Утицај реке се осећа до 500 m од обале, удаљавањем слаби, а на 2000 - 3000 m се практично се не осећа.

Најближа тачка обухваћеног подручја је на око 500 m од обале реке Саве.

У границама обухвата Плана налази се једним својим делом канал Стари Чикас од стационаже km 1+430 – km 2+013.

4.2. Створене вредности у подручју плана

4.2.1. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора

Предметни блок карактерише мешовита приватно-јавна намена, са значајним неактивним површинама како у унутрашњости блока тако и на његовој северној страни (простори који се користе у функцији пољопривреде – њиве, воћњаци и баште). Ови простори заузимају око 50 % површине блока. Дуж источне стране блока протеже се канал Стари Чикас (608 m) који је зацевиљен у једној краћој деоници (дужине око 116 m) на југоисточној страни блока.

Блок у постојећем стању карактеришу реализовани породични стамбени објекти, ободна изградња претежно руралног типа, индивидуалних стамбених објеката, спратности од П до П+1+Пк, на припадајућим парцелама површине од 200 до 4000 m².

Јужни део простора обухвата плана захвата простор раскрснице „Каменита ћуприја“ и садржи низ кућа – Просторно-културно-историјску целину која је под заштитом Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица. Ова локација је бивши источни улаз - капија града Сирмијума са видним узвишењем на западној страни – према бившој унутрашњости града урбани насип античке улице Декуманус. Раскрсница ул. Паланка-Арсенија Чарнојевића и ул. Кузминска „Каменита ћуприја“ је доминантно саобраћајно чвориште, раскршће где се укрштају правци север-југ и исток-запад. Целина је дефинисана објектима насталим у размерно дугом временском периоду, почев од војнограничарских земљорадничких кућа из друге половине XVIII века све до једносратнице настале у духу градитељства модерне у првим деценијама XX века. Задржана је улична регулација из периода Војне границе (вероватно из прве половине XIX века). Такође, водоток канала Стари Чикас (траса дуга око 100 km из правца Фрушке горе) на овој локацији се укршта са путем. Раскрсница нема северни крак што је евидентни саобраћајни недостатак на нивоу града у целини, који је евидентиран у свим урбанистичким плановима модерног доба од средине XX века.

4.2.2. Постојеће стање инфраструктуре

Подаци о постојећем стању инфраструктурних система у обухвату Плана и услова планирања истих добијени су од надлежних институција:

- Електромрежа постојећа и планирана – ЕПС Дистрибуција д.о.о (услови бр. УТД-4144/2013 од 09.01.2014. год., и потврда истих бр. 89.1.0.0-Д-07.06-35186912-16 од 29.12.2016. год.);
- ТТ мрежа постојећа и планирана - Телеком Србија а.д. (услови бр. 377324/1-2013 од 26.11.2013. год., и потврда истих бр. 7069-521044/1-2016 од 27.12.2016. год.);
- Водоводна мрежа постојећа и планирана – ЈКП Водовод СМ (услови бр. 2024/2 од 09.01.2017. год.);
- Гасна мрежа средњег притиска – ЈП Срем гас (услови бр. 25-12-1/13 од 27.11.2013. год., и потврда истих бр. 25-7-1/16 од 29.12.2016. год.);
- Топловодна мрежа – ЈКП Топлификације СМ (услови бр. 3181/13 од 04.12.2013. год., и потврда истих бр. 3037/16 од 28.12.2016. год.);
- Мрежа фекалне и атмосферске канализације, постојећа и планирана - ЈКП Водовод СМ (услови бр. 2024/2 од 09.01.2017. год.);
- Услови у погледу мера заштите од пожара – Одељење за ванредне ситуације СМ, МУП Републике Србије (услови бр. 217-13859/16 од 04.01.2017. год.);
- Услови за одлагање комуналног отпада – ЈКП Комуналије СМ (услови бр. 5209-1/16 од 29.12.2016. год.);
- Услови заштите непокретног културног добра – Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица (услови бр. 559-03/13-3 од. 13.02.2014. године);
- Саобраћајни услови - ЈП Путеви Србије (услови бр. 953-25480/16-1 од 30.12.2016. год.)

4.2.2.1. Саобраћајна мрежа и објекти

Саобраћајна путна мрежа дефинисана је ободним саобраћајницама које представљају део основне градске путне мреже - саобраћајни прстен у оквиру границе предметног плана дефинисан улицама Арсенија Чарнојевићи Паланка које представљају насељску деоницу државног пута ПА реда реда број 120, сабирним саобраћајницама на правцу улица Петра Прерадовић и Краља Александра Карађорђевића и јужним краком приступне улице Петра Прерадовић.

Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање сабирних и приступних саобраћајница са градском мрежом путева.

Улица Петра Прерадовић, односно јавне саобраћајне површине на јужном делу, изграђене су у претходном периоду, и то, коловоз за кретање возила и двостране пешачке стазе. Северни део ове улице захтева реконструкцију и доградњу неопходних саобраћајних површина.

Улице Арсенија Чарнојевић и Ратарска представљају део примарне градске путне мреже у којој је у претходном периоду реконструисан коловоз

за кретање моторних возила, односно изведена је доградња коловоза у смислу проширења на четири саобраћајне траке.

Улица Краља Александра Карађорђевића се протеже северном границом обухвата плана, такође је део примарне путне мреже и њом се одвија локални саобраћај. На правцу ове улице неопходно је извршити реконструкцију и изградњу недостајућих саобраћајних површина, првенствено бициклических стаза.

Унутар обухвата плана не постоје изграђене саобраћајне површине.

4.2.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

У свим ободним улицама у обухвату овог Плана постоји изграђена водоводна мрежа на коју је могуће извршити надоградњу у функцији потреба будућих корисника унутар обухвата плана.

Одвођење воде - канализациона мрежа

У Сремској Митровици је усвојен сепаратни систем одвођења отпадних вода.

Фекална канализација

Фекална канализација постоји у свим ободним улицама у обухвату овог Плана.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација постоји у свим ободним улицама у обухвату овог Плана. Планом се планира реализација система евакуације атмосферских вода унутар блока у складу са фазном реализацијом јавних простора.

4.2.2.3. Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа и објекти

По ободним улицама предметног блока постоји изграђена НН ел. Мрежа (углавном надземна) са које се напајају постојећи објекти у улицама Арсенија Чарнојевића, Петра Прерадовића, Краља Александра Карађорђевића и Батутовој. Такође у овим улицама постоји и изграђена јавна расвета.

Гасоводна инфраструктура

У просторном обухвату ПДР постоји изграђена полиетиленска дистрибутивна мрежа и то у улицама које описују обухват ПДР.

Топловодна инфраструктура

Траса постојећег магистралног топловода се налази у улици Кузминској на крајњем јужном делу простора у обухвата Плана. За евентуално проширење топоводне мреже постоје техничке могућности под условом да се одобри прелазак топловода преко државног пута IIА реда реда број 120.

4.2.2.4. Телекомуникациона инфраструктура

У ободним улицама урађена је или реконструисана надземна и подземна ТТ мрежа која у потпуности задовољава потребе постојећих стамбених и других објеката у ободним улицама. Унутар обухвата плана не постоје ТТ инсталације.

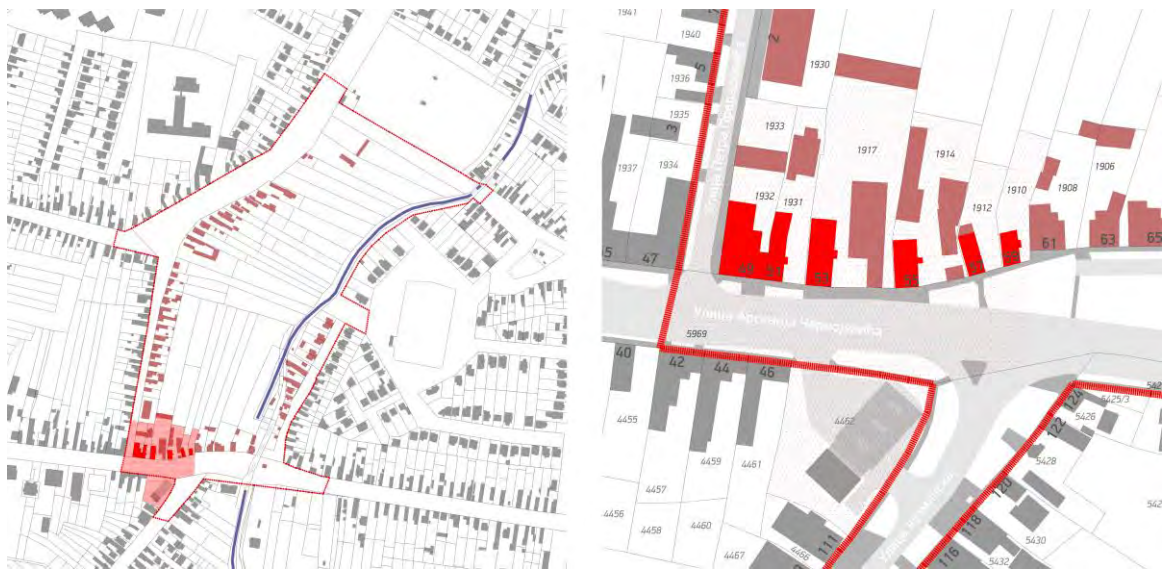
4.2.2.5. Зеленило

Постојеће стање зеленила - дрвореда у обухвату овог ПДР-а је разнолико. У делу улице Петра Прерадовића и у Батутовој од је током 2014. извршена замена комплетног дрвореда садњом младих садницама кугластог јасена.

Поред замене престарелог дрвећа неопходно је на појединим деоницама (део улице Краља Александра Карађорђевића – поред католичког гробља и део улице Петра Прерадовића од улице Васе Пелагића до раскрснице код католичког гробља) извршити делимичну реконструкцију, која би у једном краћем периоду омогућила извесно увећање функционалности појединих стабала до њихове коначне замене. То је могуће учинити извођењем биолошко-техничких мера неге на појединим стаблима.

4.2.3. Евидентирана и заштићена културна добра

Прегледом непокретих културних добара у обухвату предметног плана дефинисан је списак свих категорија и врста добара на основу комплетно расположиве документације Завода за заштиту споменика културе.



Илустрација 4 – Непокретна културна добра у обухвату плана - шира у ужа локација

① Објекти народног градитељства - споменици културе

①.① Војнограничарска кућа у Булевару Арсенија Чарнојевића бр. 53 (категорисана као кућа у Лешиновој бр. 51) - непокретно културно добро од великог значаја.

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 108 од 07.04.1966. године објекат је проглашен за споменик културе. Одлуком Извршног већа Скупштине АП Војводине

од 12.12.1991. године утврђен је за непокретно културно добро од великог значаја („Службени лист АПВ“ бр. 28/91).

Опис: Саграђена у другој половини XVIII века као типичан пример куће граничарског земљорадника. Постављена на регулационој линији улице, окренута ужом трапом ка улици. Једноставним просторним распоредим правоугаоне основе и масивним зидовима од мешаног материјала, објекат нам презентује тип породичне куће које су се тада градиле по строго утврђеним нормама. Висок двоводан кров покривен је црепом. Улична фасада са два симетрична прозора једноставно је обрађена са плитком малтерском пластиком сведених облика.



Илустрација 5 – Војнограничарска кућа у Булевару Арсенија Чарнојевића бр. 51

② Објекти народног градитељства - евидентирана добра која уживају претходну заштиту

②.① Кућа у Булевару Арсенија Чарнојевића бр. 51;

②.② Кућа у Булевару Арсенија Чарнојевића бр. 55;

②.③ Кућа у Булевару Арсенија Чарнојевића бр. 57.

③ Објекти грађанске архитектуре - евидентирана добра која уживају претходну заштиту

③.① Стамбено-пословни објекат у Булевару Арсенија Чарнојевића бр. 49

Опис: Објекат је, према подацима добијеним од наследника, подигнут 1939-1940. године за Наума Трајковића, познатог митровачког посластичара и бонбонцију. На плановима, које се чувају у породици, забележено је да је објекта грађен према пројекту Јосипа Крауса, познатог земунског предузимача и грађевинара. Његово предузеће „Краус, Катинчић и комп“, било је регистровано у Земуну и осим грађевинских радова се бавило и



Илустрација 6 – Објекат у Булевару Арсенија Чарнојевића бр. 49

пројектовањем објеката. Наручила градње, Наум Трајковић, намеравао је да у новоподигнутој згради обезбеди у приземљу два локала и радионицу за производњу и продају својих посластичарских производа, док је спратни део био искључиво стамбеног карактера. Објекат је у готово неизмењеном облику сачуван до данашњих дана и у њему живе потомци првог власника.

Зграда је лоцирана на углу улице Петра Прерадовића и Булевара Арсенија Чарнојевића. Пространа парцела на некадашњој градској периферији омогућила је инвеститору да подигне размерно велики објекат стамбенопословне намене. Зграда је обликована у духу модерне и верно одсликава дух и укус тога доба. Изведен је као једносpratница са карактеристичном модернистичком редукацијом свих елемената у обради фасада. Једноставност, склад и симетрија су главне карактеристике овог здања. Улаз у објекат је позициониран у средишњем делу приземља и има једноставну надсресшницу. На улазу су постављена метална врата од којих је горњи део изведен у стаклу. Лево и десно од улаза, са сваке стране, налази се по један локал. Иза улаза се пружа узани ходник из којег се пење до просторија за становање на спрату. Једини детаљ који се издваја у геометризованој обради фасаде је једноставно обликовани окулус изнад улазних врата.

У архитектури Митровице је сачуван мали број објеката који су грађени у стилу модерне. Није био редак случај да се старији објекти, подигнути крајем XVIII и током XIX века, током 30-тих година прошлог века преправљају у духу модернистичких утицаја, али тако да ново фасадно платно у ствари сакрије неизмењену структуру старијег здања. У том смислу је кућа Наума Трајковића значајна и по томе што је изворно пројектована и изведена у духу градитљске традиције модерне архитектуре. С обзиром на то да је у архитектури града сачуван мали број репрезентативних примера модерне, кућа породице Трајковић представља значајан пример архитектуре тог времена и репрезент културе и обичаја становања имућнијих грађана Митровице.

④ Спомен обележја - евидентирана добра која уживају претходну заштиту

④.① Спомен обележје Крст Светог Ивана Непомука

Заветни Крст Св. Ивана Непомука постављен је на углу улица Кузминске и Булевара Арсенија Чарнојевића, посвећен је једном од најпоштованијих светитеља римокатоличке цркве - Св. Ивану Непомуку. Овај светитељ је заштиник Чешке и града Прага, заштитник исповедника, краљица, мостова и чува од поплава. Симбол је сакраманта свете исповести. Спомен обележје се састоји од постамента, нише са остацима камене статуе светитеља и постоља некадашњег крста који је чинио горњи, завршни део. На предњем делу постамента уочавају се остаци данас тешко читљивог натписа на немачком језику. Из њега се разазнаје да заветни крст посвећен Св. Ивану Непомуку и да је, како се предпоставља, подигнут залагањем Ignjaza Jurishica, 16. маја 1861. године.

Заједно са оближњим култним местом Калваријом, овај крст је утиснуо препознатљив печат у верској и духовној традицији овог дела

Митровице. Крст је 2002. године, уз сагласност локалне управе и Жупног уреда римокатоличке цркве измештен са оригиналне локације. У условима за дислокацију спомен обележја Крст Св. Ивана Непомука (предмет бр. 197-07 од 05.09.2002. године) стручна служба Завода је дефинисала услове и мере заштите за дислокацију наведеног добра на постојећу локацију, а у склопу реконструкције раскрснице булевар Арсенија Чарнојевића и Кузминске улице, уз сагласност представника Жупног уреда из Сремске Митровице. Условима су дефинисане и мере за реконструкцију споменика након дислокације што није реализовано до данас. Спомен обележје је данас у изузетно лошем стању и захтева конзерваторско-рестаураторски третман.

⑤ Просторно-културно-историјске целине - евидентирана добра која уживају претходну заштиту

⑤.① Просторно-културно историјска целина Каменита ћуприја

Просторно културно-историјска целина Каменита ћуприја обухвата зону обухваћену следећом границом: западна ивица улице Петра Прерадовића (КП 5963) до пресека са правцем северне ивице КП 1933, северна ивица КП 1933 и 1931 до пресека са западном ивицом КП 1917, западна ивица КП 1917, северна и источна ивица КП 1917 до пресека са северном ивицом КП 1914, северна и источна ивица КП 1914 до пресека са северном ивицом КП 1912, северна ивица КП 1912 до пресека са западном ивицом КП 1910, западна и северна ивица КП 1910, источна ивица КП 1910 у правцу до пресека са јужном ивицом улице Арсенија Чарнојевића (КП 5969), јужна ивица улице Арсенија Чарнојевића до пресека са источном ивицом КП 4462, источна, јужна и западна ивица КП 4462, јужна ивица улице Арсенија Чарнојевића (КП 5969) до пресека са правцем западне ивице улице Петра Прерадовића до почетне тачке.



Илустрација 7 – Просторно-културно-историјска целина „Каменита ћуприја“

Опис: Зона целине Каменита ћуприја чини изразито саобраћајно чвориште, на раскрсници и завршетку два карактеристична правца која урбану структуру пресецају са истока на запад. Целина је дефинисана објектима насталим у размерно дугом временском периоду, почев од војнограничарских земљорадничких кућа из друге половине XVIII века све до једносратнице настале у духу градитељства модерне у првим

деценијама XX века. Задржана је и улична регулација из периода Војне границе (вероватно из прве половине XIX века).

У саставу ове целине налазе се следећа непокретна културна добра - реперни објекти: војнограничарска кућа на адреси Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 53 - непокретно културно добро од великог значаја, стамбенопословни објект на адреси Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 49 - евидентирано добро под претходном заштитом, кућа на адреси Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 51 - евидентирано добро под претходном заштитом, кућа на адреси Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 55 - евидентирано добро под претходном заштитом, кућа на адреси Булевар Арсенија Чарнојевића бр. 57 - евидентирано добро под претходном заштитом, Спомен обележје Крст Светог Ивана Непомука - евидентирано добро под претходном заштитом.

⑥ Археолошка налазишта

Цео простор обухваћен Планом налази се у зони Сирмијума, непокретног културног добра од изузетног значаја („Службени гласник РС“ бр. 16/1990)

Предметно подручје третирано је у оквиру Студије заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде Генералног урбанистичког плана Града Сремске Митровице (књиге 1 и 2) бр. 322-03/2010 од 16.03.2011. године на основу Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђених мера заштите за израду ГУП Града Сремска Митровице Републичког завода за заштиту споменика културе - Београд бр. 4/836 од 29.04.2011. године.

Увидом у расположиву литературу и документацију Завода можемо констатовати да се на предметном подручју налази Североисточна некропола Сирмијума. У оквиру поменуте Студије североисточна некропола Сирмијума (означена као зона БЗ) третирана је као зона III заштите Сирмијума. Такође, у обухвату Плана, северно од поменуте некрополе, констатоване су бројне керамичке пећи. На раскрсници улица Кузминске и Арсенија Чарнојевића налази се локалитет 9.

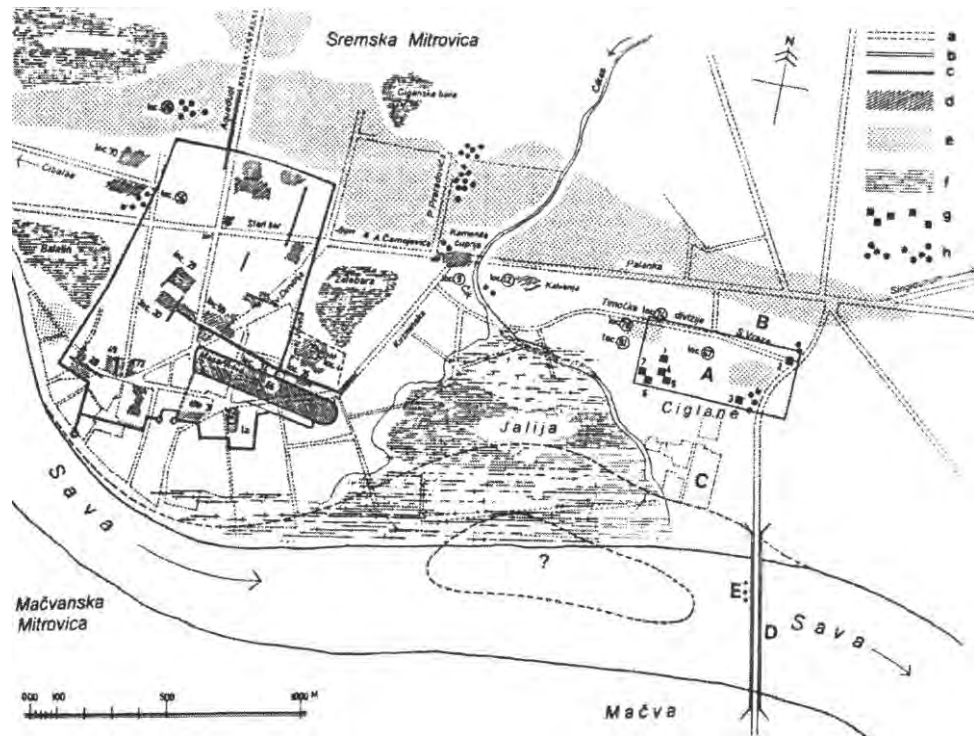
Североисточна некропола

Североисточна некропола захвата простор дуж улице Ратарска (некада М. Иванића). Јужна граница тече дуж улице Арсенија Чарнојевића (некада Лејинова улица) и Паланка, а источну границу представља поток Чикас. Протеже се у линији северозапад-југоисток, у дужини од око 600 m и ширини од 250 m.

Са североисточне некрополе потиче велики број уништених или полупорушених гробова и гробница са дислоцираним гробним прилозима, што сведочи о интензивном сахрањивању током III и IV века. На предметном подручју вршена су сондажна истраживања мањег обима у односу на површину читавог блока. На делу простора североисточне некрополе која се нашла у обухвату предметног Плана истражена су два археолошка локалитета (9 и 24) и отворено је 25 сонди¹: V/148, V/193,

¹ Sirmium I, Planovi, Beograd 1971, план V

V/190, V/196, V/113, V/210, V/137, V/130, V/112, V/129, V/195, V/191, V/192, V/194, V/198, V/187, V/148, V/108, V/155, V/107, V/135, V/136, V/139, V/140, V/143.ⁱⁱ



Илустрација 8 – План Сирмијума са позицијама градских бедема, некропола, мочвара, зона са налазима керамичких и циљарских пећи (по М. Јеремићуⁱⁱⁱ)

Сондажна истраживања која су вршена у сондама 137, 190, 210, открила су лончарске пећи које маркирају северну периферију североисточног гробља. Откривено је укупно дванаест пећи у непосредној близини гробова или директно изнад њих.^{iv}

Највећи број гробница пронађен је у северозападном делу блока где је и терен највиши. У сонди 191 пронађена је засвођена гробница која најближе аналогије има на гробљу светог Синерота^v. Из сонде 192 потиче двочлана и трочлана гробница које се могу датовати у III и IV век. Сводна гробница са сполијама у сонди 137 откривена је са три новца Констанција II (337-361)^{vi}. Гробнице су откривене и у сондама: 112, 130, 135, а у осталима бројни покретан археолошки материјал.^{vii} Дубине гробница се крећу од 0,70 - 0,97 m.

Што се тиче пронађеног покретног археолошког материјала на простору

ⁱⁱ Исто, план V

ⁱⁱⁱ Miroslav Jeremić, *Brick Kilns in Sirmium*, *Starinar* 50, Beograd 2000, Fig. 1

^{iv} Petar Milošević, *Kompleks rimskih nekropola u Sirmijumu (nastanak, geneza i kraj)*, doktorska disertacija, Filozofski fakultet, Univerzitet u Beogradu, Beograd 1978, стр.218, кат. 190

^v Исто, стр. 117, кат. 186b

^{vi} Исто, стр. 117, кат. 189b

^{vii} Исто, стр. 213-217

североисточне некрополе, међу керамичким налазима заступљене су скоро све познате форме домаћих радионица из IV века^{viii}. Пронађени новац откривени приликом истраживања су примерци новца Констанса, Констанција II, Валенса, Валентинијана I, Јулијана и Теодосија, као и већи број неодређених примерака из IV века^{ix}.

Са овог простора потиче 60 случајних налаза новца који обухватају период од Максимијана до Теодосија I^x.

Приликом извођења археолошког надзора, целом дужином улице Арсенија Чарнојевића констатовани су остаци архитектонских објеката.

Локалитет 9

Локалитет се налази на раскрсници између улица Кузминска и Арсенија Чарнојевића, на тзв. Каменитој ћуприји^{xi}. Заштитно археолошко ископавање извршено је 1959. године на површини од 900 m². На локалитету је откривено више међусобно правоугаоних и квадратних просторија које су вероватно сачињавале фортификациони објекат или бенефицијар у близини источне капије града. Пронађени покретни археолошки материјал се може датовати у II, III и IV век. Након истраживања локалитет је затрпан.

Локалитет 24

Локација се налази у улици Петра Прерадовића бр. 2, Заштитно археолошко ископавање извршено је 1960. и 1976. године, у дворишном простору на површини од 450 m².^{xii} На локалитету је констатован део североисточне некрополе са налазима који се датују од II до краја IV века. На локалитет у је пронађен саркофаг из радохришћанског периода, керамика и теракоте из кремираних и скелетних гробова и др. Након извршених истраживања локалитет је предат грађевинском предузећу.

^{viii} Исто, стр. 117-118

^{ix} Исто, стр. 119

^x Исто, стр. 119

^{xi} Петар Милошевић, Топографија Сирмијума, Нови Сад 1994, стр. 16

^{xii} Исто, стр. 22

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

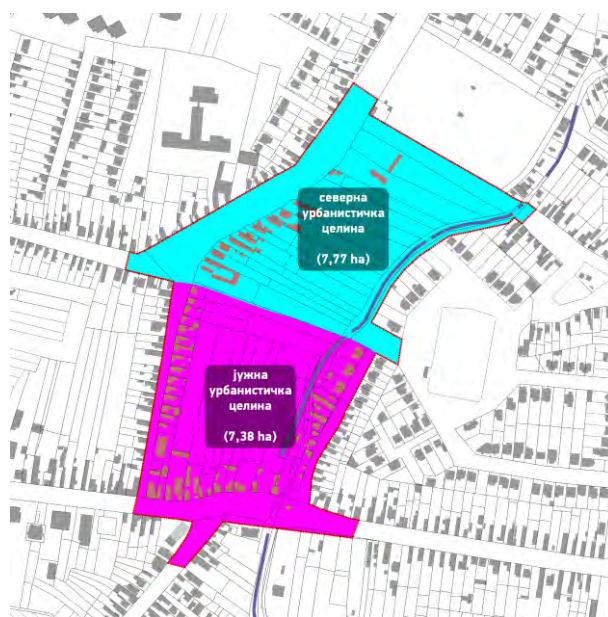
1.1. Подела на урбанистичке целине, зоне и блокове

Простор у обухвату ПДР може се генерално раздвојити на две планиране урбанистичке целине, Јужну - према Ул. Паланка (7,38 ha) и Северну према Ул. Краља Александра Карађорђевића (7,77 ha), које су углавном истоветне по планираним функционалним садржајима. Међутим ове урбанистичке целине садрже елементе условне просторне самосталности у погледу реализације планираних садржаја, да би се у коначној реализацији формирала складна целина у границама обухвата плана и у шири контекст урбаног уређења овог дела града.

- **Јужна урбанистичка целина** - према Ул. Паланка (7,38 ha) подразумева простор **зоне А** и **зоне Б**.
- **Северну урбанистичке целине** - према Ул. Краља Александра Карађорђевића (7,77 ha), подразумева простор **зоне А** и **зоне В**.

Зона А (6,56 ha) је простор који садржи **блок А₁** (2,68 ha) и **блок А₂** (1,28 ha) у јужној урбанистичкој целини, и **блок А₃** (1,44 ha) и **блок А₄** (1,16 ha) у северној урбанистичкој целини, и подразумева зону слободностојећих породичних стамбених и стамбено-пословних објеката, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим стамбеним парцелама

Зона Б (0,58 ha) је карактеристичан постојећи-формиран простор слободностојећих и двојних,



Илустрација 9 – Подела обухвата Плана на урбанистичке целине



Илустрација 10 – Подела обухвата Плана на урбанистичке зоне

породичних стамбених објеката (између канала Стари Чикас и Ул. Батутове), са паркирањем и слободним површинама на припадајућим стамбеним парцелама

Зона В (6,56 ha) је карактеристичан део простора уз северну границу обухвата плана (Ул. Краља Александра Карађорђевића) за који обавезна урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом, у контексту Пословно – Комерцијалног комплекса са паркирањем и слободним површинама на сопственој парцели.

Простор у обухвату Плана садржи и **зону Г** (6,87 ha) која подразумева површине за све градске саобраћајне, каналске и парковске мреже са пратећом инфраструктуром.

1.2. Детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене

1.2.1. Биланс намене површина

намена површина	постојеће стање		планирана намена	
 становање са компатибилним делатностима	1,86 ha	12,2 %	6,47 ha	42,7 %
 становање	0,96 ha	6,3 %	0,58 ha	3,8 %
 комерцијалне делатности	0,27 ha	1,8 %	1,14 ha	7,5 %
 јавне делатности / здравствена заштита	0,09 ha	0,6 %	0,09 ha	0,6 %
 регулациони појас саобраћајница	3,58 ha	23,6 %	5,23 ha	35,3 %
 уређене зелене површине	0,95 ha	6,3 %	0,95 ha	6,5 %
 површине у функцији водопривреде (каналско земљиште)	0,53 ha	3,4 %	0,53 ha	3,5 %
 површине у функцији пољопривреде (њиве, повртњаци и воћњаци)	7,00 ha	46,2 %		

Табела 2 – Упоредни биланс постојеће и планиране намене површина

Процена укупне планиране бруто развијене грађевинске површине са задатом планираном типологијом градње је око 120 хиљада метара квадратних, односно око 10 пута више од постојећег стања изграђености у обухвату плана. Неопходно је напоменути да је реализација највећег дела будућих нових објеката везана за реализацију планираних нових саобраћајница.

зона	блок	типологија објеката	површина (ha)	укупна површина (ha)	% од укупног обухвата	намена
А	A ₁	слободностојећи објекти	2,68	6,56	43,3 %	становање са компатибилним делатностима
	A ₂	слободностојећи објекти	1,28			
	A ₃	слободностојећи објекти	1,44			
	A ₄	слободностојећи објекти	1,16			
Б		слободностојећи и двојни објекти		0,58	3,8 %	становање
В		слободностојећи објекти		1,14	7,5 %	пословно-комерцијална
Г				6,87	45,4 %	саобраћајна инфраструктура, каналска у парковска мрежа
укупно				15,15	100 %	простор у обухвату ПДР-а

Табела 3 – Биланс планиране намене површина према урбанистичким зонама

1.2.2. Зоне могуће изградње објекат у границама блока

На графичким прилозима нису дефинисани обавезни габарити планираних грађевина већ зоне у оквиру којих је могућа изградња одређеног типа објекта. Уједно је дефинисана и могућност изградње максималног габарита планираног објекта уз услов да су сви задати урбанистички параметри задовољени.

Предња грађевинска линија уз регулациони појас ободне саобраћајнице је обавезујућа, док је задња грађевинска линија, граница до које је могућа градња.

За простор у обухвату ПДР дозвољена је стамбена и друга изградња објеката са садржајима и наменом који не производе буку и сметње за зоне у којима се налазе. Стамбени и стамбено-пословни објекти могу садржати и више функционално одвојених простора (станава и локала). Планира се пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима стамбено-пословних објеката као претпоставке за развој приватног предузетништва, услуга, трговине и других садржаја имајући у виду атрактивност положаја блока.

1.2.3. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена

Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама, према графичком прилогу бр. 03 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – намена површина, су објекти:

СВЕ ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА: објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите

животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;

ЗОНА СТАНОВАЊА: објекти за производњу и остали пословни објекти који нису компатибилни стамбеном окружењу, објекти намењени за складиштење отпадака, објекти у којима се у технолошком процесу врши испуштање и просипање материја које су по свом саставу опасне и штетне за подземне и површинске воде, објекти у којима се производи бука и вибрације који нису у границама дозвољених вредности за стамбено окружење и слично.

КОМЕРЦИЈАЛНО – ПОСЛОВНА ЗОНА: објекти за становање, објекти за производњу, објекти у којима се врши прерада меса, објекти намењени за складиштење отпадака и слично.

ЗОНА САОБРАЋАЈА: објекти свих врста и намена осим објеката путне инфраструктуре и путне привреде, мањих монтажних објеката и комуналне инфраструктуре.

1.3. Јавне површине, садржаји и објекти

1.3.1. План регулације

План регулације површина са јавном наменом

Јавне површине у обухвату плана сачињава појас регулације ободних улица са саобраћајницама, паркинзима и уређеним зеленилом и унутарблоковске саобраћајне и зелене површине. То је простор од општег интереса намењен за изградњу саобраћајнице, паркинга, пешачких површина, уређене зелене површине, комуналне инфраструктуре и разделних зелених површина.

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене. План парцелације не подразумева формирање јединствене парцеле са јавном наменом унутар блока већ парцијално решавање пратећи динамику фаза реализације плана.

Планираном поделом на јавно и остало грађевинско земљиште дефинишу се парцеле и делови парцела које су већ опредељени као ЈГЗ, односно површине под постојећим саобраћајним коридорима – улицама, унутарблоковска јавна површина и простори са осталим, нејавним наменама и планираним јавним функцијама као јавно грађевинско земљиште.

Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене

Регулациона ширина планираних саобраћајних коридора у обухвату плана утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже и линијског зеленила, али и у складу са наменом простора и естетским критеријумима који се постављају за овај простор. Регулациона линија улица утврђује линију разграничења јавних и осталих површина и представља границу грађевинских парцела намењених за јавне површине.

Планиране трасе и коридори дефинисаће се тако да омогуће, у складу са прописима и нормативима, за сваки вид инфраструктурне мреже, несметану изградњу:

- планираних модерних саобраћајница за одвијање несметаног саобраћаја, а у складу са наменом простора;

- неопходних површина за одвијање пешачког и бициклическог саобраћаја;
- дефинисани простор свих линијских мрежа потребне инфраструктуре као и простора за изградњу инфраструктурних објеката;
- уређење заштитних зелених површина – линијских дрвореда, група зеленила и партерног зеленила, а у циљу стварања посебних микроклиматских услова, заштите непосредног стамбеног окружења и стварања естетског угођаја простора.

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом.

Површине јавне намене

Планиране трасе и коридори чиниће простор јавне намене, а регулационе линије коридора дефинисаће простор јавне намене за саобраћајнице у квалитативном и квантитативном смислу.

1.3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом

Укупна површина обухвату ПДР је 15,15 ha.

Постојеће земљиште у јавној намени чине:

- саобраћајне површине 3,58 ha,
- уређене зелене површине 0,95 ha,
- каналско земљиште 0,53 ha,

укупно 5,06 ha, што је приближно 33,40 % земљишта у обухвату Плана.

		постојеће		планирано	
		површина (ha)	површина (%)	површина (ha)	површина (%)
јавно грађевинско земљиште	саобраћајне површине	3,58	23,64	5,35	35,32
	уређене зелене површине	0,95	6,27	0,99	6,54
	каналско земљиште	0,53	3,49	0,53	3,49
	укупно	5,06	33,40	6,87	45,35
остало грађевинско земљиште		10,09	66,60	8,28	54,65
укупно у обухвату Плана		15,15	100,00	15,15	100,00

Табела 4 – биланс површина према подели на јавне и остале намене земљишта

Овим планом простор за јавно грађевинско земљиште се проширује:

- саобраћајне површине 5,35 ha,
- уређене зелене површине 0,99 ha,
- каналско земљиште 0,53 ha,

и заузима укупну површину од 6,87 ha што је приближно 45,35 % земљишта у обухвату Плана.

1.3.3. Попис парцела у јавној намени

Планирано Јавно грађевинско земљиште обухвата:

Постојеће катастарске парцеле са јавном наменом:

Катастарска парцела бр. 1829/1, 1829/138, 1844/1, 1895/2, 1896/2, 1897/2, 1901/4, 1903/3, 2054, 5425/2, 5580/5, 5581/6, 5582/2, 5584/2, 5586/2, 5588/3, 5963, 5964, 5965/1, 5967, 5969, 5972, 6032/1 и 6032/2.

Парцеле и делове парцела за планирано јавно грађевинско земљиште:

Катастарска парцела бр. део 1844/2, део 1844/3, 1844/4, 1844/5, део 1861, део 1862, део 1863, део 1864, део 1865/1, део 1865/2, део 1867, део 1869, део 1872, део 1875, део 1877/2, део 1878, део 1880, део 1882, део 1884, део 1885, 1886, део 1887, део 1888, део 1893, 1906, 1907, 1908, 1909.

1.3.4. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

У западном делу блока А₁, у Ул. Петра Прерадовића бр. 2 налази се локација постојеће здравствене станице на парцели бр. 1930 К.О. Сремска Митровица, јавна својина града површине 871 m², приземни објекат старе градње димензија 25×12 m, површине око 300 m² на којој је планирана изградња објекта јавне намене, спратности П+Пк са обезбеђењем простора за паркирање на сопственој парцели за половину потребних места. Овим планом предвиђа се обавезна урбанистичко-архитектонска разрада локације за објекат јавне намене урбанистичким пројектом. Уколико би се на постојећем објекту извршила само реконструкција није потребна израда урбанистичког пројекта, изузев у случају промене намене објекта у другачију јавну намену. Минимална површина под уређеним зеленим површинама је 15 %. У случају реконструкције не постоји обавеза додатног обезбеђења простора за паркинг места.

1.4. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом

За реализацију унутарблоковских површина са јавном наменом неопходно је прибављање земљишта према плану.

Могућа је фазна релизација планираних унутарблоковских јавних површина. То подразумева могућност формирања појединачних парцела, а не јединствене парцеле за унутарблоковску јавну површину, према фазама реализације и исказаним потребама града.

У оквиру регулације свих улица обухваћених планом налазе се саобраћајнице и тротоари, у ширини како је то приказано у плану. Овим планом су одређене регулације за јавне саобраћајнице, геометријским дефинисањем осовина и елементи нивелационог плана (коте на раскрсницама).

1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре

1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Општа правила



Илустрација 11 – Постојећа и планирана путна мрежа

Концепт саобраћаја заснива се на постојећој саобраћајној матрици уз формирање нових унутарблоковских саобраћајница. Предвиђена је изградња саобраћајних површина у целој ширине планиране регулације, са циљем формирања геометријских профила који испуњавају савремене стандарде и прописе везане за саобраћајну инфраструктуру. Планиране регулационе – грађевинске линије, елементи нивелационог и ситуационог плана и попречни профили регулације саобраћајница приказани су на графичком прилогу (*граф. прилог: бр. 05 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређењем простора са јавном наменом*).

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

- а. Ободне саобраћајнице,
- б. Унутарблоковске саобраћајнице.

Ободне саобраћајнице представљају део примарне градске путне мреже и саобраћајни прстен на границама предметног плана. Траса ових саобраћајница се поклапа са улицама Паланка, Арсенија Чарнојевић, Петра Прерадовић и Краља Александра Карађорђевића. Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање унутарблоковских саобраћајница са градском мрежом путева.

Унутар блоковске саобраћајнице су приступне улице које представљају део секундарне путне мреже које директно опслужују урбанистичке садржаје намењене искључиво стамбеном, снабдевачком и услужном саобраћају.

Планиране интервенције на саобраћајним површинама:

- Планира се изградња нових унутарблоковских саобраћајних површина дефинисаних карактеристичним пресецима В-В (приступна улица), Д-Д и Г-Г (сабирне улице). Ове саобраћајнице допуњују саобраћајне везе у

постојећој мрежи саобраћајница, и тиме се повећава саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима.

- У улицама Васе Пелагић, Петра Прерадовић-северни део и Краља Александра Карађорђевића планира се реконструкција саобраћајних површина у смислу усклађивања са савременим захтевима и стандардима, што подразумева да се примењују сегрегатне саобраћајне површине намењене за кретање моторних возила, немоторизовани саобраћај (бициклички и пешачки) и стационарни саобраћај.
- На раскрсници улица Петра Прерадовић - северни део и Краља Александра Карађорђевића формира се раскрсница са кружним током саобраћаја.
- У улици Арсенија Чарнојевић и Паланка задржава се постојеће стање саобраћајних површина, осим на месту планиране четворокраке раскрснице где ће се пројектоват раскрсница према условима управљача државних путева.

Посебна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајних површина

Планирано саобраћајно решење детерминисано је диспозицијом постојећих и планираних објеката у обухвату плана. Овим планом предвиђено је саобраћајно повезивање унутрашњих садржаја у блоку са улицама примарне саобраћајне мреже (Арсенија Чарнојевић, Паланка, Петра Прерадовић и Краља Александра Карађорђевића). Димензионисање саобраћајних површина зависи од саобраћајног значаја и ранга поједине улице.

1.5.2. Зелене површине

Поред замене престарелог дрвећа неопходно је на појединим деоницама (део улице Краља Александра Карађорђевића – поред католичког гробља и део улице Петра Прерадовића од улице Васе Пелагића до раскрснице код католичког гробља) извршити делимичну реконструкцију, која би у једном краћем периоду омогућила извесно увећање функционалности појединих стабала до њихове коначне замене. То је могуће учинити извођењем биолошко-техничких мера неге на појединим стаблима.

ДРВОРЕДИ: Код обнове дрвореда важе следећи услови: дрвореде обнављати врстом дрвећа која доминира у дрвореду, уколико се показала адекватном у датим условима; предвидети садњу школованих саднице (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm).

1.5.3. Водна инфраструктура

1.5.3.1. Снабдевање водом

У оквиру обухвата Плана водоснабдевање корисника је решено водоводном мрежом која је стара и до 50 година, тако да постоји реална потреба за реконструкцијом и заменом материјала уз избацивање старог азбестцементног цевовода.

У оквиру планираних новоформираних улица за потребе водоснабдевања корисника потребна је изградња водоводне мреже пречником мин. ДН

100 mm према техничким условима и прописима за противпожарну мрежу, продужетком постојећих цевовода водоводне мреже, уз обезбеђење редовног водоснабдевања корисника и потребног притиска за ПП хидрантску мрежу. Уличну мрежу водовода предвидети у зеленим површинама поред саобраћајница и тротоара, на довољном растојању од осталих инсталација распоређених у простору, а према плану. Карактеристике објеката водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

1.5.3.2. Одвођење вода

Фекална канализација

На подручју предметног плана изграђена је примарна фекална канализациона мрежа по ободним улицама.

Планира се измештање постојеће трасе фекалне канализационе мреже која није у складу са планским решењем (постојећа и измештена траса приказане су у графичком прилогу бр. 06 – *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – план мрежа и објеката инфраструктуре*).

Трасу мреже фекалне канализације полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас, или алтернативно, средином саобраћајне траке, како је и приказано на графичком прилогу (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта). Трасе ровова за полагање цевовода фекалне канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих инсталација.

Атмосферска канализација

На подручју предметног плана у ободним улицама изграђена је атмосферска канализација. ПДР-ом се планира реализација система евакуације атмосферских вода унутар блока у складу са фазном реализацијом јавних простора. Планира се одводњавање свих слободних површина и улица у обухвату плана, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају атмосферски канализациони систем.

Планира се измештање постојеће трасе атмосферске канализационе мреже која није у складу са планским решењем (постојећа и измештена траса приказане су у графичком прилогу бр. 06 – *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – план мрежа и објеката инфраструктуре*).

Водоводну мрежу, канализациону мрежу и мрежу атмосферске канализације обавезно градити пре изградње саобраћајне мреже.

Изградњу нове водоводне и канализационе мреже изводити у свему према Закону о планирању и изградњи, а у складу са постојећим изведеном мрежом и расположивим простором. Неопходно је приликом израде пројектне документације урадити синхрон план уз тачно дефинисање трасе планиране

инфраструктуре уз обезбеђење техничких услова код паралелног вођења инсталација од мин. 1,0 m осовински између планираних траса инсталација. Приликом укрштања инсталација потребно је поштовање висинског услова од мин. 3ДН између инсталација (надслој земље од мин. 30 cm) уз обавезно зацевљење и постављање трака за обележавање.

1.5.4. Енергетска инфраструктура

1.5.4.1. Електроенергетски систем

По ободним улицама предметног блока постоји изграђена НН ел. мрежа (углавном надземна) са које се напајају постојећи објекти у улицама Петра Прерадовића, Краља Александра Карађорђевића и Батутова. Такође у овим улицама постоји и изграђена јавна расвета.

Да би се обезбедили услови за прикључење будућих објеката у оквиру планираног стамбеног блока потребно је изградити следеће ЕЕО:

- нову МБТС 20/0,4 kV, 2×630 kVA на углу улица Петра Прерадовића и Васе Пелагића;
- нову МБТС 20/0,4 kV, 2×630 kVA на углу улице Батутова и планиране улице за будуће насеље;
- нову МБТС 20/0,4 kV, 2×630 kVA на углу улица Петра Прерадовића и Краља Александра Карађорђевића. Ова МБТС би се делом користила за потребе напајања будућег тржног центра а делом за напајање свих постојећих купаца који се сада напајају из МБТС 630 kVA „Петра Прерадовића“. Постојећа МБТС 630 kVA „Петра Прерадовића“ налази се у зони планиране кружне раскрснице тако да се иста мора искључити и демонтирати, а постојећи СН и НН расплет свести у будућу МБТС 2×630 kVA;

Локацију новопланираних ТС су дате на графичком прилогу бр. 06 *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - план мрежа и објеката инфраструктуре*

Такође је потребно изградити и:

- Кабловске водове 20 kV (двоструке) од постојећег кабловског вода 20 kV у улици Петра Прерадовића и Батутова до будућих МБТС.
- Нисконапонску ел. мрежу 0,4 kV у зависности од потреба за прикључење будућих објеката унутар блока.
- Јавну расвету у складу са потребама будућег стамбеног блока.

Планирана канделаберска јавна расвета на челичном цевастим стубовима висине 5 m напајаће се из планираних ТС из којих ће бити могуће и њено паљење односно гашење. Паљење и гашење јавне расвете предвидети ручно и аутоматски (помоћу фото ћелије).

Изградња планиране електромереже пратиће динамику изградње планираних садржаја.

1.5.4.2. Топловодни систем

За објекте чија се изградња планира унутар обухвата плана постоји могућност прикључења на магистрални топовод у улици Кузминска на пречнику ДН400 под условом да се одобри прелаз топовода преко државног пута ПА реда број 120.

1.5.4.3. Гасоводни систем

У простору обухваћеном Планом детаљне регулације, постоји изграђена полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа пречника д90mm на парној страни улице Петра Прерадовића, на непарној страни улице Арсенија Чарнојевића пречник д90mm и пречник д160mm на непарној страни у улици Паланка.

Унутар обухвата плана постоје услови за проширење ПЕ ДГМ и прикључење будућих објеката.

Услови за изградњу гасне мреже унутар обухвата плана су следећи:

- Подземни полиетиленски дистрибутивни гасовод поставља се испод јавне површине између коловоза и тротоара или испод тротоара на дубини укопавања од 0,6 m до 1 m.
- При паралелном вођењу са другим подземним водовима, минимално светло растојање треба да износи 40 cm а при укрштању минимално растојање је 20 cm. Укрштање са канализацијом мора да се изведе проласком дистрибутивног гасовода изнад канализације.
- При укрштању са путевима и улицама гасовод се поставља у заштитну полиетиленску или челичну цев под углом од 60° до 90° у односу на осу пута а минимална дубина укопавања од горње површине саобраћајнице до горње ивице заштитне цеви је 1 m .
- Дистрибутивни гасовод се не поставља испод зграда и других објеката високоградње а при проласку поред темеља минимално светло растојање је 1 m.

1.5.4.4. Обновљиви извори енергије

Посебни циљеви уређења, развоја и заштите подручја су одрживо коришћење природних ресурса и коришћење обновљивих извора енергије. Обновљиви извори енергије у Војводини су: сунчева (соларна) енергија, енергија ветра, хидропотенцијал текућих и стајаћих вода и други.

Соларна енергија може да се искористи активно или пасивно. Активна примена подразумева њено директно претварање у топлотну (помоћу соларних колектора или соларних котлова) или електричну енергију (помоћу фотонапонских ћелија). Пасивна примена соларне енергије подразумева искоришћење дозрочне соларне топлотне енергије одговарајућим техничким решењима омотача зграде (осмишљени распоред просторија и застакљених површина, примена одговарајућих материјала итд.)

Постоји знатан потенцијал енергије Сунца и треба створити услове за његово коришћење. Топлотни ефекат сунца преко термалних соларних

колектора, може се користити на мањим индивидуалним објектима, као на већим (јавним) објектима.

Поред тога соларну енергију је могуће користити као допуну у даљинским системима грејања или као допуна класичним системима грејања.

1.5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Планом детаљне регулације је потребно предвидети коридоре за телекомуникациону инфраструктуру до нових објеката. Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Зато је потребно планирати нове телекомуникационе коридоре, на подручју који обухвата план детаљне регулације, и то од трасе постојеће телекомуникационе инфраструктуре, до планом предвиђених нових објеката намењених за пословни простор или становање. У зависности од потреба будућих корисника телекомуникационих услуга, биће могућа реализација кроз бакарну или кроз оптичку телекомуникациону мрежу.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви \varnothing 110 mm на местима укрштања траса телекомуникационих каблова са коловозом, као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора, планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, а у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, прибавити сагласност „Телеком Србија“.

1.5.6. Комунална инфраструктура

Прикупљање и одношење комуналног отпада планира се у складу са условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Комуналије“, Сремска Митровица (број услова 5209-1/16, од 29. 12. 2016. године).

Према наведеним условима за прикупљање и одношење комуналног отпада потребно је испунити следеће услове:

- индивидуална домаћинства за одлагање комуналног отпада користе једну или више канти запремине 120 лит. 3 стамбено-пословне објекте, простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине $1,1 \text{ m}^3$. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера или канте и лакше манипулације истим;
- за новоизграђене стамбено-пословне објекте, на осам стамбених јединица неопходан је 1 контејнер запремине $1,1 \text{ m}^3$, док је за пословне просторе број и врста судова за одлагање секундарних сировина (папир, пластика, метал) зависи од врсте делатности која се организује у тим просторима;

- планом организације простора требало би предвидети посебан простор за постављање контејнера за примарно селектовање отпада (тзв. рециклажно острво) - по један контејнер запремине $1,1 \text{ m}^3$ за пласитку, папир и картон.
- саобраћајнице за прилаз контејнерском месту или канти за смеће, требало би да имају минималну ширину 3,6 m, висину пролаза 4,0 m и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила-смећара, чија је просечна бруто тежина 18 тона.

Простор за постављање посуда и контејнера за прикупљање отпада инвеститори морају предвидети на сопственим парцелама.

1.5.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе:

- Условни елементи за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе подразумевају доказе о могућем обезбеђењу капацитета за прикључке на комуналне инфраструктурне системе за нове потрошаче. Пре почетка изградње за парцеле намењене за изградњу у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја, вода, канализација...).
- Такође, претходни услови Завода за заштиту споменика културе за појединачне локације су условни елементи за издавање локацијске и грађевинске дозволе, имајући у виду специфичности Сремске Митровице као макро археолошког локалитета и очување културно-архитектонске баштине постојеће урбаног окружења.
- Неопходно је напоменути и основне услове за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, према одредбама овог ПДР-а, а то су регулисани имовинско-правни односи на предметној парцели, дефинисане и реализоване регулационе линије парцеле у складу са овим ПДР-ом по зонама-блоковима, односно потврђени Урбанистички пројекти за локације предвиђене овим ПДР-ом.

1.6. Услови и мере заштите простора у обухвату плана

1.6.1. Заштита непокретних културних добара

Услови и мере заштите за израду Плана детаљне регулације блока између улица Арсенија Чарнојевића, Петра Прерадовића, Краља Александра Карађорђевића, насеља 25. Мај, улице Батутове и улице Паланка у Сремској Митровици

а) Објекти народног градитељства

1. Услови и мере заштите се односе на објекте означене као ①.①, ②.①, ②.②, и ②.③;
2. Обавезно чување изгледа, конструктивних и декоративних елемената културног добра;
3. Забрана радова на споменику и његовој околини који могу угрозити стабилност и споменичка својства културног добра;
4. Дозвољава се извођење конзерватосрско-рестаураторских и других радова у циљу ревитализације културног добра;
5. Дозвољава се промена намене, уколико нова функција не угрожава споменичка својства културног добра;
6. Дозвољава се уклањање објеката који нису заштићена добра, а налазе се на парцели културног добра;
7. Дозвољава се изградња нових објеката на парцели културног добра, који својим положајем, изгледом, габаритима и функцијом неће угрозити споменичка својства културног добра.

б) Објекти грађанске архитектуре

1. Услови и мере заштите се односе на објекат означен као ③.① и његову заштићену околину;
2. Обавезно очување изворног изгледа спољашње архитектуре и енетријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика;
3. Забрана извођења радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
4. Дозвољено урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање и одржавање дворишта;
5. Зону заштићене околине чине КП 1931, 1932, 1933, и парцеле улива Петра Прерадовића и Арсенија Чарнојевића наспрам наведених парцела;
6. У зони заштићене околине забрањена градња објеката који својим архитектуром, габаритом, висином и наменом могу угрозити или деградирати добро под претходном заштитом;
7. Дозвољава се урбанистичко уређење, хортикултурно опремање и одржавање простора заштићене околине;

8. Забрањено је просипање, одлагање, складиштење и привремено или трајно депоновање отпадних и штетених материјала хемијски агресивних, експлозивних, отровних, радиоактивних у зони заштићене околине.

в) Спомен обележја

1. Услови и мере заштите односе се на објекте означене као ④.①;
2. Дозвољава се конзервација и рестаурација делова или целине без угрожавања споменичких својстава по појединачним условима заштите;
3. Забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност, карактеристичне конструктивне елементе, изглед и материјализацију спомен-обележја крст Св. Ивана Непомука;
4. Забрањује се лоцирање штетних и запаљивих материја на удаљености мањој од 15 m од локације предметног спомен-обележја крст Св. Ивана Непомука;
5. Обавезно применити све прописане мере обезбеђења од тоталног уништења спомен-обележја на постојећој локацији;
6. У зони спомен обележја од око 5 m око самог објекта дозвољено само хортикултурно опремање ниским и сезонским растињем и поплочање.

г) Просторно-културно-историјске целине

1. Услови и мере заштите се односе на подручје дефинисано тачком ⑤.①;
2. Обавезно прибављање услова и мера заштите за све врсте интервенција и изградње у предметном простору просторно-културно-историјске целине Каменита ћуприја;
3. Обавезно очување постојеће регулационе линије, положаја грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију улице, уличне матрице и нивелације, амбијенталних карактеристика простора и типа изградње, реперних објеката и визура;
4. Обавезно очување постојеће висинске регулације, стилског израза, декоративних и конструктивних елемената и материјализације објеката у статусу непокретних културних добра и добра под претходном заштитом у саставу целине;
5. Дозвоља се препарцелација у смислу заштите и презентације непокретних културних добара у саставу целине, а према посебним условима заштите;
6. Забрањује се депоновање штетних и запаљивих материја у зони обхваћеној целином;
7. Забрањује се лоцирање производних делатности на предметном простору, осим оних за који постоји историјски континуитет или која неће нарушити споменичка својства објекта у статусу непокретних културних добара у саставу целине;
8. Забрањује се лоцирање садржаја и делатности које повећавају карактер, структуру, оптерећење и динамику саобраћаја, односно ако

то може угрозити споменичка својсва непокретних културних добара у саставу целине;

9. У зони предметне целине дозвољава се замена, надградња у смислу реконструкције подкровља, санација, адаптација, промена намене и реконструкција постојећег анекса објекта у статусу непокретног културног добра или добра под претходном заштитом, без промене постојеће висинске регулације (висине слемена, подкровног венца и нагиба кровних равни) и спратности;
10. У зони предметне целине дозвољава се градња другог објекта на парцели објекта у статусу непокретног културног добра и добра под претходном заштитом, на минималној удаљености од 10 m од најистуреније тачке дворишног дела предметног објекта, максималне спратности П+1, без кровног назитка;
11. За објекте непокретних културних добра и добра под претходном заштитом у саставу целине дозвољава се конзервација, рестаурација, санација, адаптација, реконструкција и промена намене делова или целине, без угрожавања споменичких својстава предметног добра;
12. За све објекте у саставу целине, а који нису у статусу непокретног културног добра или добра од претходном заштитом, дозвољава се уклањање, замена, санација, адаптација, реконструкција, промена намене или доградња по појединачним условима заштите која неће угрозити споменичка својства предметних културних добра.

б) Археологија

- I За део предметног блока који обухвата јужни део блока између улица Петра Прерадовића, Арсенија Чарнојевића и потока Чикас, до северне ивице катастарских парцела 1885 и 1886 КО Сремска Митровица дозвољава се изградња уз строго поштовање услова и мера заштите стручне службе Завода;
 1. Дозвољава се изградња на подручју обухваћеним Планом уз обавезно прибављање услова и сагласности службе заштите утврђеним по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу;
 2. На локацијама будуће изградње за објекте чија дубина фундаирања прелази 0,80 m у односу на нивелету постојећег терена, као и за све облике доградње постојећих објеката чији габарит прелази 20 m² са дужином фундаирања већом од 1 m, или уколико је предвиђена изградња подземних просторија (подрума, гаража и сл.) или њихово проширивање неопходно је извршити археолошка истраживања уз могућност конзервације и презентације по појединачним условима заштите;
 3. Након извршеног археолошког истраживања дозвољена је изградња уз обавезно документовање резултата археолошких истраживања, презентовања локалитета у оквиру простора јавне намене, односно дозвољено дислоцирање и конзервирање налаза, осим када се ради о налазиштима капиталне вредности у ком случају је обавезна презентација археолошких налаза ин ситу по принципима крипто заштите, осим ако посебна валоризација не утврди другачије;

4. Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода уколико дубина фундација приликом изградње или доградње објеката не прелази 0,80 m и приликом изградње инфраструктурних прикључака;
 5. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
 6. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту, а према програму и предрачуна за археолошка истраживања;
 7. Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави овом Заводу извођење земљаних радова.
- II Северно и источно од горе дефинисаног простора, на преосталом делу обухвата предметног Плана, важе општи услови заштите:
8. Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода;
 9. Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
 10. Уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова мора се наставити ручно;
 11. Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
 12. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
 13. Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави овом Заводу извођење земљаних радова.

1.6.2. Услови и мере заштите животне средине

ПДР-ом су дата, у ширем смислу, техничка решења у складу са условима за заштиту животне средине.

За постојеће парцеле дозвољена је стамбена, стамбено пословна и друга изградња објеката са садржајима и наменом који не производе буку и сметње за стамбене зоне у којима се налазе. Стамбени и стамбено пословни објекти могу садржавати и више функционално одвојених простора (станава или локала).

Планира се пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима стамбених објеката као претпоставке за развој приватног предузетништва, услуга, трговине и других садржаја имајући у виду атрактивност положаја блока.

На простору обухвата плана нису вршена мерења параметара у контексту утврђивања квалитета ваздуха, воде и земљишта, али с обзиром на одсуство потенцијалних загађивача, може се проценити да се радно и стамбено функционисање људи у простору у обухвату плана одвија без значајних негативних утицаја на ваздух, воду и земљиште. Емисија загађивача на обухваћеном простору је минимална и ублажава се предвиђеним техничким интервенцијама као и планираним зеленилом у уличним коридорима.

У контексту заштите и очувања квалитета животне средине простора у обухвату плана неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

У контексту заштите воде од загађења предвиђено је:

- обезбеђење снабдевања водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система;
- сепаратно одвођење канализационих и атмосферских отпадних вода до реципијента.

Загађење ваздуха издувним гасовима, загађење буком и загађење тла и подземних вода решено је техничким мерама заштите кроз планирање регулационог појаса улице и пројектовање саобраћајнице, инфраструктурних објеката у складу са прописима и стандардима. Заштита ваздуха предвиђена је правилним избором дендролошких врста које ће утицати, пре свега, на побољшање микроклиматских услова (смањење инсолације, снижење екстремних температура, заштиту од ветра и изравњавање дефицита кисеоника), на смањење негативних ефеката саобраћаја.

Коришћењем природног гаса као енергента за обезбеђење топлотне енергије простора заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења.

У контексту заштите земљишта, комунални отпад ће се одлагати у одговарајуће контејнере, а потом на уређен и адекватан начин транспортовати од стране надлежне комуналне организације на предвиђен простор за одлагање.

Адекватним уређењем јавних зелених површина унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови простора. Такође, предметно зеленило биће у функцији заштите ваздуха од загађења и буке.

1.6.3. Услови и мере заштите природних добара

У обухвату ПДР-а не постоји природни споменик ботаничког карактера као ни заштићених дрвореда који су под управљањем Завода за заштиту природе.

У обухваћеном подручју нема природних добара под надзором Завода за заштиту природе Републике Србије из Новог Сада.

1.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода, несрећа и ратних дејстава

1.6.4.1. Заштита од земљотреса

На подручју града Сремска Митровица могућа је појава земљотреса интензитета 7° MCS за повратни период од 100 година и 8° MCS повратни период од 200 година. Мере заштите подразумевају примену свих законски прописаних мера заштите приликом планирања, пројектовања и изградње објеката, као и реконструкцију постојећих објеката, које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 7° и 8° MCS.

1.6.4.2. Заштита од пожара

Мере заштите од пожара обухватају урбанистичке и грађевинско-техничке мере заштите. Урбанистичке мере заштите се односе на планирање простора у насељима кроз урбанистичке показатеље (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености) и правила грађења (регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, паркиралиште и др.). Грађевинско-техничке мере заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења.

Технички услови за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија дефинисани су *Правилником о техничким захтевима за заштити гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија*, „Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005.

Сектор за ванредне ситуације у оквиру МУП-а Републике Србије не дефинише посебне услове у погледу мера заштите од пожара. У фази пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожарар утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), чл. 16 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/2015) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015 и 96/2016).

1.6.4.3. Заштита од удара грома

Атмосферско пражњење је електрично пражњење између облака и земље, а састоји се од једног или више удара. Громобранске инсталације пројектовати у складу са *Правилником о техничким нормативима за заштити објеката од атмосферској пражњења* („Сл. лист СРЈ“, бр. 11/1996), односно одговарајућим стандардима за громобранске инсталације. Примена техничких прописа знатно смањује ризик од оштећења изазваних ударом

грома у штићени објекат.

Инсталација заштите састоји се од спољашње и унутрашње громобранске инсталације.

Спољашња громобранска инсталација

Елементи спољашње громобранске инсталације су: прихватни систем (сви метални елементи кровне конструкције...), спусни проводници и систем уземљења.

Унутрашња громобранска инсталација

Унутрашња громобранска инсталација обухвата све додатке спољашњој инсталацији. Обавезно је њено планирање и извођење да би се спречило секундарно дејство директних атмосферских пражњења и елиминисали утицаји унутрашњих пренапона. Унутрашња громобранска инсталација штити осетљиву електронску опрему и компоненте од утицаја електромагнетних поља при директном атмосферском пражњењу и људе од струјног удара и варничних прескока између неповезаних металних маса унутар објеката.

Материјали за громобранске инсталације, број и тип уземљивача, морају бити одабрани у зависности од опасности од корозије према *JUS N.B4.800:1996*.

Заштита од пренапона

При директним атмосферским пражњењима у спољашњу громобранску инсталацију која је постављена на објектима са осетљивом опремом, у одређеним случајевима се могу појавити индуковани пренапони, који често могу бити толико високи да угрожавају осетљиву опрему, компоненте и све инсталације за управљање и комуникацију. Осим ових претњи због утицаја електромагнетних поља услед директних атмосферских пражњења, по водовима који повезују две структуре могу се преносити пренапонски таласи празног хода и струјни таласи кратког споја (транзитни таласи).

Пренепонски таласи јављају се услед: директног удара грома у надземне водове; утицаја магнетног поља на водове; директног удара грома; расподелом потенцијала око места удара грома; утицаја магнетног поља на унутрашње инсталације и опрему.

Директне штете које често износе више десетина хиљада еура, занемарљиво су мале у односу на индиректне штете упада пренапона због уништења података садржаних у рачунарима, као и штете због престанка рада технолошких инсталација. Сви индуковани пренапони и сви транспортовани пренапонски таласи и таласи струја кратког споја представљају примарну претњу изолацији нисконапонских пријемника, нисконапонске опреме, инсталације и опреме малог напона као и осетљиве електронске опреме за управљање и комуникацију. Ови пренапони у објекте могу "допутовати" електроенергетском мрежом или ПТТ водовима. Могу настати и индукцијом због директног атмосферског пражњења у објекат или пражњења непосредно у суседству. Ради тога је законодавац и цео технички развијени свет, заштиту скупочених и незамењивих инсталација и опреме од продора пренапона у њих, решио на одговарајући начин: постављањем довољног броја и одговарајућих врста одводника пренапона на улазе инсталације.

1.6.4.4. Заштита од поплава

Обухваћено подручје плана налази се у брањеном подручју насеља. Такође, предметно подручје чија надморска висина варира од 78,80 – 83,12 мНВ налази се изнад коте.

Напомена: Приобално подручје Ојшћине Сремска Митровица брани се од великих вода реке Саве системом одбрамбених насипа на левој и десној обали. Почетак изградње ових насипа датира још од почетка прошлог века. На подручју Ојшћине Сремска Митровица, средином седамдесетих година прошлог века (почетак реконструкције 1972. год.), левообални и деснообални Савски насипи реконструисани су на 1 % велику воду шј. насипи су рачунасти на велике воде које се јојављују једном у 100 година. Коша круне левообалног насипа креће се од 81,40 до 82,30 мНВ.

1.6.4.5. Заштита од ратних дејстава

Коришћење и уређење простора од интереса за одбрану земље (заштита људи и материјалних добара) спроводиће се на основу услова и захтева које поставља Министарство одбране.

За простор који је предмет израде плана, нема посебних услова за прилагођавање потребама одбране земље. Као заштитни објекти могу да се користе подрумске и подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

1.6.5. Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим лицима

С обзиром да се на предметном простору може очекивати одређени број корисника са посебним потребама, треба предвидети пешачке стазе са рампама, на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина чиме би били обезбеђени услови за несметано кретање ових лица. Из истих разлога, код грађевинских објеката, чија кота пода је денивелисана у односу на коте околних тротоара, треба предвидети, поред степеника, и рампе преко којих би се омогућило несметано кретање хендикепираних лица.

Поред ових мера, приликом израде пројектне документације за поједине грађевинске објекте, треба предвидети уобичајене мере за заштиту инвалидских лица као што су: изградња интерних рампи на местима где је то потребно, прилагођавање улазне партије на објектима, као и одређени број паркинг места за хендикепирана лица на планираним паркинг површинама.

Планирање и пројектовање јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица које користе лица са посебним потребама у простору, извести у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и присуство особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)*. При изградњи и реконструкцији пешачких саобраћајних површина није дозвољено формирање вертикалних препрека на правцима кретања пешака. То подразумева изградњу пешачких површина са континуалним попречним и подужним падовима, без нагле промене висине, при чему су нагиби ограничени са следећим максималним вредностима:

- подужни нагиби у зони рампи за савладавање висинских разлика на пешачким површинама не могу бити већи од 5 %, изузетно 8,3 % за кратка растојања,
- највиши попречни нагиб пешачких површина управно на правац кретања пешака износи 2 %.

1.7. Мере енергетске ефикасности

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасно решење и технологије у својим објектима, ради смањења текућих трошкова (*Правилник о енергетској ефикасности зграда, „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011*).

Повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, индустрије, саобраћаја и комуналних услуга, је у економском интересу и од значаја за заштиту животне средине, а све у контексту одрживог коришћења и очувања природних ресурса.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима изложености сунцу и утицаја суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производном енергијом и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

- пројектовање нових енергетски ефикасних зграда и реконструкција постојећих уз поштовање принципа енергетске ефикасности;
- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објекта према јужној, односно источној страни света), заштита од Сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља мерача топлоте и друге мере);

- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

У циљу побољшања енергетске ефикасности приликом сваке реконструкције постојећих објеката, дела објекта или омотача објекта, без обзира на корисну површину објекта, треба задовољити минимум захтева за енергетску ефикасност.

Мере за даље побољшање енергетских карактеристика објекта не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење објеката.

2. Правила грађења

2.1. Општа правила грађења

2.1.1. Правила грађења за блокове

Градски блок је површина у оквиру плана омеђена саобраћајним површинама (колским, пешачким, железничким, воденим), природним или вештачким препрекама, другим наменама или дефинисаним границама.

Хоризонтална и вертикална регулација блока

Хоризонтална регулациона линија блока је граница између јавне површине и комуникације градског значаја (улице, тргови, приступи) и корисне површине блока. Јавне површине унутар блока (приступне саобраћајнице, паркинзи, зеленило, дечија игралишта), локалног значаја имају своју парцелу и налазе се унутар регулационих линија блока.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. То је линија разграничења за површине и објекте од општег интереса, односно површина јавне намене, од парцела које имају другу намену, односно од осталог грађевинског земљишта.

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена него преовлађујућа и дефинисана је:

- ширином улице;
- висином постојећих објеката;
- индексом заузетости или;
- индексом изграђености;
- капацитетом парцела у блоку за паркирање за одређену намену;
- амбијенталним и естетским критеријумима.

Планирани развој постојећег градског ткива у оквиру обухвата Плана

развија се унутар два типа блокова:

- мешовити градски блокови;
- блокови индивидуалног становања.

Типологија блокова

Мешовити блокови у којима доминирају слободно постављени вишеспратни објекти у унутрашњости блока и породични објекти по ободу треба да се трансформишу у мешовите блокове са изграђеним и уређеним унутарблоковским површинама и компактним објектима вишепородичног становања по ободу. Реконструкција формираних, постојећих стамбених блокова вршиће се увођењем јасних урбанистичких правила, а иницирана је повећаним интересом за замену руинираних и старих објеката ободних улица као и погушћавањем централних градских блокова. Концепција мешовитог блока треба да омогући замену појединачних објеката, фазну изградњу и реконструкцију, као и трансформацију намене објеката.

Предвиђа се трансформација блокова малих густина у блокове нове изградње виших густина.

Индивидуалне стамбене блокове чини скуп појединачно изграђених породичних зграда на парцелама величине претежно од 300 m² до 600 m². Оивичен је улицама или другим јавним површинама. Објекти су изграђени по ободу блока на регулационој линији. Објекти су стамбене намене, са једним или више станова, претежне спратности од П до П+1+Пк.

2.1.2. Правила грађења за парцеле

Грађевинска линија којом се дефинише положај објекта на парцели, је хоризонталана пројекција грађевинских равни у оквиру којих се гради објекат изнад тла. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинским линијама.

Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње. Грађевинска линија је обавезујућа када се поклапа са регулационом линијом или када је потребно задржати дефинисано растојање од регулационе линије задато планом.

Грађевинска линија дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката.

Одступања од грађевинске линије

Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3 m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1. на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта према предњем дворишту - укупна површина испада не може прећи 50 % уличне фасаде изнад приземља; код саобраћајница које имају ширину појаса регулације мању од 12 m нису дозвољени испади преко регулационе линије;

2. на делу објекта према бочном дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5 m удаљена од бочне суседне границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30 % бочне фасаде изнад приземља;
3. на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5 m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30 % задње фасаде изнад приземља.

Испади на деловима објеката оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 0,3 m, по целој висини пословног дела приземља, када најмања ширина тротоара износи 3 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу.

Конзолне надстрешнице у зони приземне етаже могу прећи грађевинску линију до 2 m, по целој ширини објекта на висини изнад 3 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњу фасаду објекта, испред грађевинске линије, ако је грађевинска линија најмање 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од максимално 1,2 m. У осталим случајевима степениште улази у габарит објекта.

На бочном или задњем делу објекта отворене степенице морају се постављати тако да не ометају пролаз у двориште, тј. на минималном растојању од 2,5 m од бочне суседне границе парцеле.

Код нових објеката на регулационој линији у блоковима са стамбено-пословном или пословно-стамбеном наменом, када је ширина тротоара мања од 2 m, обавезно је увлачење излога, минимално 1,2 m, и формирање колонада или аркада, с'тим да нема висинске разлике тротоара на регулационој линији и прилазне површине пословном простору приземне етаже.

2.1.3. Правила грађења за зграде

Под **објектима** се подразумевају грађевине високо и нискоградње и то: зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, привредни објекти, елементи партерног уређења, јавне зелене површине, објекти спорта и рекреације, комунални објекти, гробља и сл.

Под **зградама** се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне или компатибилне намене блока одређене типичне градске целине. У преовлађујућем броју случајева ради се о функцији становања односно становања са пословањем.

Габарит објекта је геометријско тело максималних димензија у оквиру кога се може уписати објекат. Основа објекта је хоризонтална пројекција габарита објекта.

Габарит објекта је одећен:

- висином зграде дефинисаној према блоковима типичних градских целина;

- у односу на суседне објекте и парцеле;
- степеном заузетости или индексом изграђености;
- капацитетом парцеле за паркирање за одећену намену;
- амбијенталним и естетским критеријумима.

Планирани објекти са пратећим садржајима се налазе у границама једне грађевинске парцеле. Није дозвољена изградња једног објекта на више парцела.

Неопходна растојања која важе за стамбени или пословни објекат важе и за све друге објекте на парцели осим ако је у постојећем стању другачије или ако постоји сагласност суседа на такву диспозицију објекта.

Обавезно је **обезбеђење паркирања** на сопственој парцели, изузев појединачних локација у обухвату Плана које су дата посебним правилима и дефинишу могућност паркирања или на сопственој парцели или на јавној површини. У случају обавезе паркирања на сопственој парцели обавезно је обезбеђење по једног паркинг места на један стан или пословни простор, одн. у случају формирања већих пословних простора минимум је 1 паркинг место на (целих) 70 m² збира нето површина пословних просторија. Могућа је изградња засебног објекта са гаражама, а габарит тог објекта се рачуна у степен заузетости целе парцеле. Максимална дозвољена светла висина гараже која се налази у етажи приземља је 240 cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.

Површина новоформиране грађевинске парцеле се узима при обрачуна свих урбанистичких параметара као и при обрачуна потребног броја паркинг места. У случају када је новоформирана парцела део старе парцеле чији је део овим Планом предвиђен за јавну употребу, обавезан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30 m² површине предвиђене за јавну употребу. Наведени норматив проистиче из чињенице да је према саобраћајном решењу ПДР-а, за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30 m².

Максимална дозвољена светла висина пословног простора без галерије је 350 cm.

Висина објекта је:

- 1) на равном терену - растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), тј. до коте венца (за објекте са равним кровом). Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;
- 2) на стрмом терену са нагибом од или према улици – растојање од коте заштитног тротоара на предњој страни објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), тј. до коте венца (за објекте са равним кровом);
- 3) на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице – растојање од средње висине тротоара на регулационој линији, тј. средње висине линије терена до коте слемена (за објекте са косим кровом), тј. до коте венца (за објекте са равним кровом).

Висина вишепородичног стамбеног објекта, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта не може прећи 20 m .

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12 m.

спратност објекта	висина објекта (m)	
	максимална	минимална
П+0	7,5	3
П+Пк	8	4,5
П+1	10,5	6
П+1+Пк	11	7,5
П+2	13,5	9
П+2+Пк	14	10,5
П+3	16,5	12

Табела 5 – Висина објекта у зависности од спратности (максимална дозвољена висина је дефинисана за објекте са косим кровом, док је минимална висина дефинисана за објекте са равним кровом)

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (сутерен само испод вишег дела приземља код објекта са смакнутим етажама) ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и ако је то у складу са условима ЗЗСК.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је до 35 степени. Кровне равни формирати тако да слив воде објекта у непрекинутом низу генерално буде двоводни ка улици и ка дворишту, или сложени на објектима у прекинутом низу или слободностојећим објектима, са могућим детаљима у виду кровних баца и другачијег слива.

У поткровној етажи могућа је изградња максимално једне етаже. У циљу рационалног искоришћења таванског простора дозвољава се изградња галерије и дуплекс станова уколико нагиб кровних равни то омогућава.

Нови објект не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Висина кровног венца планираног објекта мора бити усклађена са висином кровног венца постојећег објекта на суседној парцели и дефинисана је бројем нових етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта.

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5
П+2	10	9
П+2+Пк	12	10,5
П+3	13	12

Табела 6 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта

За објекте код којих је могуће висином акцентовати угао саобраћајница планира се да максимална дозвољена спратност буде заступљена највише на половини дужине зграде, односно максимално до 15 m. Услови за изградњу и све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору

морају бити високог стандарда у погледу обликовања, волумена, садржаја и материјализације.

На свим објектима у обухвату плана, дозвољено је постављање атике у равни фасаде, у висини кровног венца, максималне висине 120 cm, са могућим акцентима до максималне висине од 2 m.

Усклађивање висине нових и постојећих објеката са одступањем од 1/5 спратне висине рачуна се у складно повезивање.

Висина назитка поткровне етаже нових објеката свих врста износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, у оквиру вертикалне равни постављене на грађевинској линији. Назидак у тавану нових вишеспородичних објеката није дозвољен. Назидак у тавану нових породичних, вишеспратних објеката износи највише 0,6 m.

На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати кровне баце за осветљење корисног простора. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини, а максимална дозвољена светла висина је 2,60 m од коте пода поткровља. Површина хоризонталне пројекције кровних баца не може бити већа од 30 % површине хоризонталне пројекције основне кровне равни. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Кота приземља ново-планираних стамбених објеката, на равном терену, може бити максимално 1,2 m виша од нулте коте. Кота приземља не може бити нижа од нулте коте.

На стрмом терену од или према улици кота приземља се мери од заштитног тротоара на предњој страни објекта.

На стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које се остварује прилаз објекту.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте (за објекте на равном терену), тј. од коте заштитног тротоара на предњој страни објекта (за објекте на стрмом терену).

Висинска разлика до 1,2 m се решава денivelацијом унутар објекта.

Радови на постојећем објекту што важи и за изградњу нових објеката не смеју угрозити стабилност и начин коришћења предметног и суседних објеката.

Атмосферске падавине са зграде и других непропусних површина се одводе на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

Галерија је отворена платформа конзолно или стубовима испуштена у унутрашњи простор једне просторне целине-дела објекта. По правилу галерије се налазе у приземљу пословног или стамбено-пословног вишеспратног објекта чија структура је решена системом полунивоа. Није дозвољено затварање делова галерије у односу на јединствени простор у којем се налази. Површина галерије не може прећи 50 % површине доњег нивоа просторије у којој се налази. Максимална висина пословног простора са галеријом, мерено од пода доњег нивоа до плафона горњег нивоа је 5 m. Висина простора испод галерије је минимално 2,4 m, а висина галерије до плафона просторије је минимално 2,0 m.

Светларник објекта је ненаткривени простор са три односно четири стране затворен сопственим зидовима. Површина се одређује тако да свакој етажи зграде одговара површина од 1 m^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 3 m^2 . Светларник новог објекта се мора ускладити са положајем светларника суседног објекта. Минимална ширина светларника је 1 m (растојање од објекта до границе суседне парцеле). Максимална дужина светларника је $5,5\text{ m}$, а максимална површина 20 m^2 . Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је $1,8\text{ m}$. Није дозвољено отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ првој етажи светларника и одводњавање атмосферских вода.

Атријум објекта је наткривени или ненаткривени простор са четири старне затворен сопственим зидовима минималне површине 20 m^2 . У атријуму објекта дозвољени су отвори стамбених и пословних виталних просторија. Одстојање наспрамних зидова са отворима виталних просторија не сме бити мање од $5,5\text{ m}$.

Полуатријум је наткривени или ненаткривени простор са три стране затворен сопственим зидовима. Могућа је изградња објеката са полуатријумом ако је планом детаљне разраде дефинисана изградња таквих објеката или уз претходно прибављену сагласност суседа. Полуатријум новог објекта се мора ускладити са положајем полуатријума суседног објекта. Минимална површина полуатријума је 15 m^2 , а минимално одстојање наспрамног зида од суседне границе парцеле је 3 m . Сва правила за непрекинути низ важе и за атријумске и полуатријумске објекте.

Надзиђивање и доградња објеката

За све стамбене објекте који се не уклапају у планиране структуралне измене стамбеног ткива у предметном блоку, дозвољена је реконструкција постојећих објеката у затеченом стању у оквиру постојећег габарита објекта уз мање измене као што је претварање таванског простора у користан простор и сл..

Надзиђивање и формирање поткровља при реконструкцији равнот кровна

Надградња постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина за одређен тип блока према посебним правилима градње по целинама датим у плану, при чему се посебна пажња мора обратити на висински однос са суседним објектима.

Доградња новог дела зграде

Доградња објекта подразумева проширење основе постојећег објекта према условима за парцеле типа блока у којем се интервенција изводи.

За дограђене објекте важе сва правила као и за нове објекте, а дефинисана је:

- типом блока;
- постојећим објектима на суседним парцелама;
- статичким могућностима објекта и тла.

Доградња подразумева обезбеђивање одговарајућег броја паркинг места за нове и постојеће капацитете према овим правилима. У припреми пројектне документације приказати све постојеће објекте на парцели, њихову спаратност и нето површине стамбеног и пословног простора.

Дограђени део објекта у низу не сме прећи ширину калкана суседних објеката, и не сме бити сметња при функционисању постојећег и суседних објеката.

Доградња елемената комуникација, лифтова и степеништа је дозвољена тако да не угрозе начин коришћења предметног и суседних објеката. Дограђене елементе комуникације планирати тако да омогуће прилаз возила објекту као и неометано кретање возила око објекта.

Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

Затварање пословног дела приземља са колонадама, постојећих пролаза и пасажа није дозвољено у смислу преграђивања и формирања корисног простора.

Реконструкција постојећих објеката

Објекти предвиђени за рушење не могу се дограђивати, а до привођења намени простора на објекту се може изводити реконструкција и рестаурација.

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита објекта, без његове измене или било каквог проширења.

Дозвољава се пренамена постојећег стамбеног и помоћног простора у пословни простор, док је пренамена гаражног у пословни простор могућа само ако је испуњен услов који се односи на потребан, минималан број паркинг места на парцели.

Таван – код постојећих објеката у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може адаптирати у поткровље ако постоје поткровни и други услови. Дозвољено је претварање таванског простора у користан простор са истом нивелетом слемена, тј. без промене висине и других геометријских карактеристика крова, с тим да се у користан простор рачунају само они делови таванског простора чија је светла висина већа од 1,5 m. Формирање новог корисног простора подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места према планом задатим параметрима, на припадајућој парцели.

Отварање подрума је интервенција којом се подрумске просторије постојећег објекта повезују са спољним простором или другим деловима зграде са намером да се добије нови користан простор. Степеништа за приступ реконструисаном сутеренском делу објекта могу бити ван грађевинске линије на парцели и то максималне ширине 1 m, уз услов да не ремете колски пролаз објекту. Поменута степеништа не могу постављати ван регулационе линије блока.

Приликом додавања било каквих нових делова на постојеће грађевине потребно је да сви нови делови и радови буду изведени у архитектонском стилу у којем је изграђена постојећа зграда. Није дозвољена промена стила грађења.

Назидак последњих етажа објеката

Назидак таванске етажне на новим објектима вишепородичног становања

није дозвољен, а на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6 m.

На постојећим објектима, максимални назидак таванског простора на основној, вертикалној, фасадној равни без испада је 0,9 m.

Назидак поткровља на новим објектима свих врста дозвољен је до највише 1,6 m. Назидак поткровља на постојећим објектима је последња етажа са назитком од 0,9 до 1,6 m за породичне објекте, а за вишепородичне објекте од 0,9 до 2 m. Свака последња етажа или део етаже постојећег објекта чији је назидак на основној фасадној равни без испада већи од 1,6 m за породичне објекте и 2 m за вишепородичне објекте, чини последњу спратну етажу објекта. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

Помоћни објекти

Помоћни објекат је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10 % површине припадајуће парцеле.

Помоћни објекти су:

- гараже до 20 m²;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m²;
- простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10 m².

Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. Ако фасада према суседу садржи отворе, минимална удаљеност од границе парцеле према суседу је 2,5 m. Кровне равни формирати тако да слив воде генерално буде једноводни ка припадајућем дворишту.

Помоћни објекат се може градити уз постојећи главни објекат на парцели. У том случају бочне грађевинске линије главног објекта су обавезујући оквир за постављање помоћног објекта. Ако се помоћни објекат гради као слободностојећи, независан од главног објекта, њихова међусобна минимална удаљеност је 2,5 m.

Помоћни објекат се може градити на задњој граници у целој ширини парцеле уколико не омета редовно коришћење суседних објеката. Могућа је изградња уз бочне границе парцеле уз поштовање услова међусобне удаљености од постојећих објеката на припадајућој и суседним парцелама, осим у правцу колског прилаза парцели или ајнфорта. У правцу колског прилаза могуће је поставити помоћни објекат само уз задњу границу парцеле.

За помоћне објекте може се потврдити пријава градње у складу са наменом постојећих објеката на грађевинској парцели.

Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.

2.2. Посебна правила грађења по урбанистичким блоковима

2.2.1. Блок А₁

Локација

Југозападни део обухвата план. Блок омеђен улицама Петра Прерадовића, Арсенија Чарнојевића и два новопланираним улицама (сабирном градском саобраћајницом правца север - југ и сабирном саобраћајницом правца исток - запад).

Намена

Доминантна намена је породично становање. Изузетак представља парцела бр. 1930 К.О. Сремска Митровица на којој се у постојећем стању налазу објект у јавној функцији (здравствена станица), а планираној намени површина јавна намена се задржава.

Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.

Тип блока

Индивидуални стамбени блок – блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама (види 2.1.1. *Правила грађења за блокове*)

Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти мале спратности на припадајућим парцелама. Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри

Максимални индекс изграђености на нивоу парцеле је до 1,5.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом, изузев на парцелама бр. 1910, 1912, 1914, 1917, 1931, 1932 и 1933, које припадају зони заштићене просторно-културно-историјске целине „Каменита ћуприја“, и на којима се



Илустрација 12 – положај блока А₁ у обухвату Плана

грађевинска линија налази увучена мин. 10 m у односу на објекте под претходном заштитом (графички прилог бр. 05 – ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са реулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом).

Максимална дубина изградње је:

- за објекте у улици Петра Прерадовића 25 m;
- за објекте у новопланираној улици правца север-југ 20 m;
- за објекте у зони заштићене просторно-културно-историјске целине 15 m.

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- за објекте у улици Петра Прерадовића и новопланираној улици север-југ:
 - од северне међе 0,6 m;
 - од јужне међе 2,5 m.
- за објекте у зони заштићене просторно-културно-историјске целине
 - од источне међе 2,5 m;
 - од западне међе 0,6 m.

Осим локација за које је грађевинска линија дефинисан на графичком прилогу.

Спратност

Максимална П+1+Пк, минимална П. Изузетак су објекти у зони заштићене просторно-културно-историјске целине где и је максимална спратност П+1, и објекат на парцели бр. 1930 за који је предвиђена израда урбанистичког пројекта где је максимална спратност П+Пк.

Висина коте приземља

Максимално 1,2 m, а минимално 0,2 m од коте тротоара.

Паркирање возила

На сопственим парцелама за све објекте изузев објекта на парцели бр. 1930 за који је предвиђена израда урбанистичког пројекта и за који је потребно обезбедити простор за паркирање на сопственој парцели за половину потребних места. Неопходан је паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Висина кровног венца

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5
П+2	10	9

Табела 7 – Висина кровног венца у зависности од сирашности објекта у блоку А₁

Правила грађења

Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3 m.

Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне границе парцеле је 2,5 m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6 m.

На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу, према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

- 2,5 m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;
- од 0,6 m до 2,5 m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8 m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови;
- мање од 0,6 m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.

Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6 m.

Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,6m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

Архитектонско обликовање и материјализација

Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.

Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.

Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.

Правила парцелације

На основу члана 9 *Правилника о ошћим правилима за парцелацију, реулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр.22/2015)*, III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

- најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300 m²
- најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10 m

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m²** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је

минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m².

Због затеченог стања геометрије парцела у овим блоковима, неопходно је лимитирати **максималну ширину уличног фронта будућих парцела до 24,0 m** ширине.

Посебна правила, ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,4 m;

Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,8 m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,5 m до макс. 2,2 m;

Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.

Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.

Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле.

Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели, изузев на парцелама бр. 1910, 1912, 1914, 1917, 1931, 1932 и 1933, које припадају зони заштићене просторно-културно-историјске целине.

Помоћни објекат је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле.

Помоћни објекти су:

- гараже до 20 m²;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m²;
- простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10 m².

Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Кровне равни формирати тако да слив воде буде ка припадајућем дворишту.

Грађевинске линије и зона за изградњу анекса главног објекта дата је на графичком прилогу.

Помоћни објекат (анекс) се може градити уз постојећи главни објекат на парцели. У том случају бочне грађевинске линије главног објекта су обавезујући оквир за постављање помоћног објекта. Ако се помоћни објекат гради као слободностојећи, независан од главног објекта, њихова међусобна минимална удаљеност је 2,5 m.

2.2.2. Блок А₂

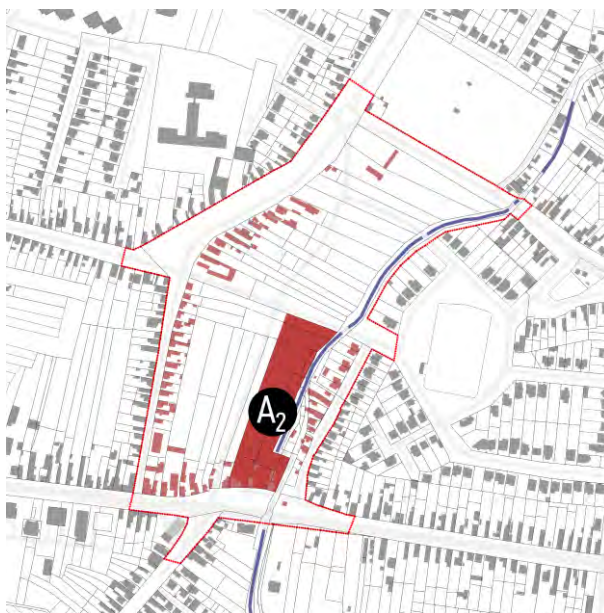
Локација

Југоисточни део обухвата план. Блок омеђен улицом Паланка, двама новопланираним улицама (сабирном градском саобраћајницом правца север - југ и сабирном саобраћајницом правца исток - запад) и каналом „Стари Чикас“.

Намена

Доминантна намена је породично становање. Изузетак представља парцела бр. 1930 К.О. Сремска Митровица на којој се у постојећем стању налазу објект у јавној функцији (здравствена станица), а планираној намени површина та намена се задржава.

Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изградњености.



Илустрација 13 – положај блока А₂ у обухвату Плана

Тип блока

Индивидуални стамбени блок – блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама (види 2.1.1. *Правила грађења за блокове*)

Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти мале спратности на припадајућим парцелама. Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри

Максимални **индекс изградњености** на нивоу парцеле је до 1,5.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Максимална дубина изградње је:

- за објекте у улици Паланка у распону од 15 m до 23 m (прецизно је дефинисана на графичком прилогу бр. 05 – **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом**);

- за објекте у новопланираној улици правца север-југ 20 m;

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- за објекте у улици Паланка:
 - од источне међе 2,5 m;
 - од западне међе 0,6 m.
- за објекте у новопланираној улици север-југ:
 - од северне међе 0,6 m;
 - од јужне међе 2,5 m.

Осим локација за које је грађевинска линија дефинисан на графичком прилогу.

Спратност

Максимална П+1+Пк, минимална П.

Висина коте приземља

Максимално 1,2 m, а минимално 0,2 m од коте тротоара.

Паркирање возила

На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан је паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Висина кровног венца

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5

Табела 8 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку А₂

Правила грађења

Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3 m.

Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне границе парцеле је 2,5 m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6 m.

На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу, према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

- 2,5 m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;

- од 0,6 m до 2,5 m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8 m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови;
- мање од 0,6 m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.

Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6 m.

Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,6m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

Архитектонско обликовање и материјализација

Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.

Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.

Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.

Правила парцелације

На основу члана 9 *Правилника о оштим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр.22/2015)*, III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

- најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300 m²
- најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10 m

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m²** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m²**.

Због затеченог стања геометрије парцела у овим блоковима, неопходно је лимитирати **максималну ширину уличног фронта будућих парцела до 24,0 m** ширине.

Посебна правила, ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,4 m;

Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,8 m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј.

могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,5 m до макс. 2,2 m;

Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.

Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.

Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле.

Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

Помоћни објекат је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле.

Помоћни објекти су:

- гараже до 20 m²;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m²;
- простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10 m².

Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Кровне равни формирати тако да слив воде буде ка припадајућем дворишту.

Грађевинске линије и зона за изградњу анекса главног објекта дата је на графичком прилогу.

Помоћни објекат (анекс) се може градити уз постојећи главни објекат на парцели. У том случају бочне грађевинске линије главног објекта су обавезујући оквир за постављање помоћног објекта. Ако се помоћни објекат гради као слободностојећи, независан од главног објекта, њихова међусобна минимална удаљеност је 2,5 m.

2.2.3. Блок А₃

Локација

Северозападни део обухвата план. Троугаони блок омеђен улицама Петра Прерадовића и двама новопланираним улицама (сабирном градском саобраћајницом правца север - југ и сабирном саобраћајницом правца исток - запад).

Намена

Доминантна намена је породично становање.

Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни,

комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.

Тип блока

Индивидуални стамбени блок – блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама (види 2.1.1. *Правила грађења за блокове*)

Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти мале спратности на припадајућим парцелама. Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри

Максимални **индекс изграђености** на нивоу парцеле је до 1,5. Изузетак је локација у северном делу блока (парцеле бр. 1963 и 1965/1) за коју је због специфичног положаја и геометрије предвиђена израда урбанистичког пројекта, на којој је максимални индекс изграђености 2,0.

Грађевинска линија:

- за објекте у улици Петра Прерадовића је увучена 1,5 m у односу на регулациону линију, изузев на постојећим парцелама бр. 1866 и 1865/2 где је увучена у распону од 1,5 до 1,7 m у односу на регулациону линију (прецизно дефинисано на графичком прилогу бр. 05 – **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом**);



Илустрација 14 – положај блока А₃ у обухвату Плана

- за објекте у новопланираној улици правца север-југ је увучена 7 m у односу на регулациону линију;
- за објекат на локацији предвиђеној за даљу разраду кроз урбанистички пројекат, према улици Петра Прерадовића је увучена 1,7 m у односу на регулациону линију, на северној граници парцеле се поклапа са регулационом, док је на источној страни, према новопланираној улици правца север-југ, увучена 7 m у односу на регулациону линију (приказано на графичком прилогу бр. 05 – ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом).

Максимална дубина изградње је:

- за објекте у улици Петра Прерадовића 24 m;
- за објекте у новопланираној улици правца север-југ 15 m;
- за објекта на локацији предвиђеној за израду урбанистички пројекат, у рапону од 6,5 до 23 m (прецизно дефинисано на графичком прилогу бр. 05 – ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом).

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- за објекте у улици Петра Прерадовића и новопланираној улици север-југ:
 - од северне међе 0,6 m;
 - од јужне међе 2,5 m.

Осим локација за које је грађевинска линија дефинисан на графичком прилогу.

Спратност

Максимална П+1+Пк, минимална П. Изузетак је објекат на локацији предвиђеној за даљу разраду кроз урбанистички пројекат (парцеле бр. 1963 и 1965/1) где је максимална спратност П+3, а минимална П+2.

Висина коте приземља

Максимално 1,2 m, а минимално 0,2 m од коте тротоара.

Паркирање возила

На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан је паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Висина кровног венца

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5
П+2	10	9
П+2+Пк	12	10,5
П+3	13	12

Табела 9 – Висина кровног венца у зависности од степености објекта у блоку Аз

Правила грађења

Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3 м.

Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне границе парцеле је 2,5 м, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6 м.

На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу, према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

- 2,5 м и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;
- од 0,6 м до 2,5 м – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8 м као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови;
- мање од 0,6 м – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.

Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6 м.

Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,6 м. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

Архитектонско обликовање и материјализација

Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.

Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.

Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.

Правила парцелације

На основу члана 9 *Правилника о опшћим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр.22/2015)*, III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

- најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300 м²
- најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10 м

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 м²** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 м²**.

Посебна правила, ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,4 m;

Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,8 m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,5 m до макс. 2,2 m;

Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.

Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.

Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле.

Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

Помоћни објекат је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле.

Помоћни објекти су:

- гараже до 20 m²;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m²;
- простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10 m².

Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Кровне равни формирати тако да слив воде буде ка припадајућем дворишту.

Грађевинске линије и зона за изградњу анекса главног објекта дата је на графичком прилогу.

Помоћни објекат (анекс) се може градити уз постојећи главни објекат на парцели. У том случају бочне грађевинске линије главног објекта су обавезујући оквир за постављање помоћног објекта. Ако се помоћни објекат гради као слободностојећи, независан од главног објекта, њихова међусобна минимална удаљеност је 2,5 m.

2.2.4. Блок А₄

Локација

Средишње источни део обухвата план. Блок омеђен новопланираним саобраћајницама – према северу приступном улицом правца исток-запад, према западу сабирном улицом правца север-југ, према југу сабирном улицом правца исток-запад и према истоку каналом „Стари Чикас“.

Намена

Доминантна намена је породично становање.

Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални,

услужни, занатски, производни, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном

наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.

Тип блока

Индивидуални стамбени блок – блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама (види 2.1.1. *Правила грађења за блокове*)

Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти мале спратности на припадајућим парцелама. Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри

Максимални **индекс изграђености** на нивоу парцеле је до 1,5.

Грађевинска линија се је увучена 3,5 m у односу регулациону.

Максимална дубина изградње је 15 m.

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- од северне међе 0,6 m;
- од јужне међе 2,5 m.

Спратност

Максимална П+1+Пк, минимална П.



Илустрација 15 – положај блока А₄ у обухвату Плана

Висина коте приземља

Максимално 1,2 m, а минимално 0,2 m од коте тротоара.

Паркирање возила

На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан је паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Висина кровног венца

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5

Табела 10 – Висина кровног венца у зависности од степености објекта у блоку А4

Правила грађења

Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3 m.

Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне границе парцеле је 2,5 m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6 m.

На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу, према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

- 2,5 m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;
- од 0,6 m до 2,5 m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8 m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови;
- мање од 0,6 m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.

Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6 m.

Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,6m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

Архитектонско обликовање и материјализација

Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.

Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.

Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.

Правила парцелације

На основу члана 9 *Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр.22/2015)*, III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

- најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300 m²
- најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10 m

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m²** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m²**.

Посебна правила, ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,4 m;

Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,8 m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,5 m до макс. 2,2 m;

Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.

Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.

Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.

Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

Помоћни објекат је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле.

Помоћни објекти су:

- гараже до 20 m²;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m²;
- простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни

чвор до 10 m².

Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Кровне равни формирати тако да слив воде буде ка припадајућем дворишту.

Грађевинске линије и зона за изградњу анекса главног објекта дата је на графичком прилогу.

Помоћни објекат (анекс) се може градити уз постојећи главни објекат на парцели. У том случају бочне грађевинске линије главног објекта су обавезујући оквир за постављање помоћног објекта. Ако се помоћни објекат гради као слободностојећи, независан од главног објекта, њихова међусобна минимална удаљеност је 2,5 m.

2.2.5. Блок Б

Локација

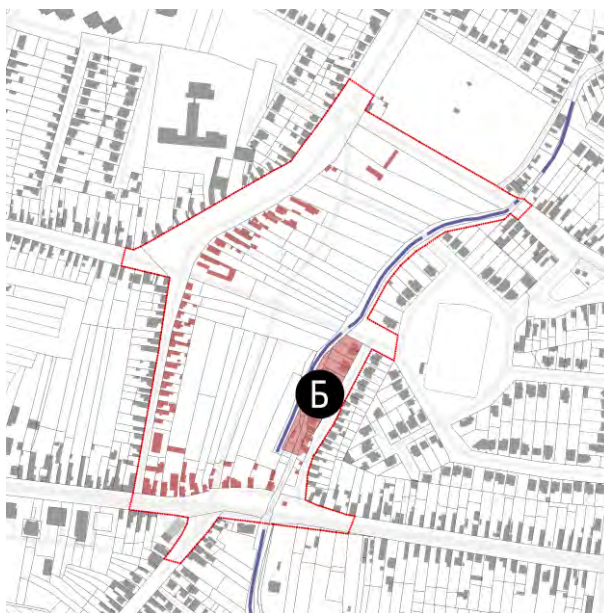
Југоисточни део обухвата план. Блок омеђен према истоку Батутовом улицом, према северу новопланираном сабирном улицом правца исток-запад, према југу и западу каналом „Стари Чикас“.

Намена

Доминантна намена је породично становање.

Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по

врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.



Илустрација 16 – положај блока Б у обухваћу Плана

Тип блока

Индивидуални стамбени блок – блок породичних слободностојећих и двојних објеката на припадајућим парцелама (види 2.1.1. *Правила грађења за блокове*)

Типологија објеката у блоку

Слободностојећи и двојни објекти мале спратности на припадајућим парцелама. Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле. Двојни објекти су они чије се грађевинске линије поклапају на средишњој међној линији.

Урбанистички параметри

Максимални **индекс изграђености** на нивоу парцеле је до 1,5.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Максимална дубина изградње је 15 m.

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- за слободностојеће објекте:
 - од северне међе 0,6 m;
 - од јужне међе 2,5 m.
- за двојне објекте 2,5 m.

Спратност

Максимална П+1+Пк, минимална П.

Висина коте приземља

Максимално 1,2 m, а минимално 0,2 m од коте тротоара.

Паркирање возила

На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан је паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Висина кровног венца

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5

Табела 11 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку Б

Правила грађења

Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3 m.

Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне границе парцеле је 2,5 m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6 m.

На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу, према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

- 2,5 m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;
- од 0,6 m до 2,5 m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8 m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови;
- мање од 0,6 m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.

Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6 m.

Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,6m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

Архитектонско обликовање и материјализација

Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом

објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.

Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.

Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.

Правила парцелације

На основу члана 9 *Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* („Сл. гласник РС“, бр.22/2015), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

- најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300 m²
- најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10 m

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m²** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m²**.

У оквиру овог блоку на бившој траси канала „Стари Чикас“ заостале су каналске парцеле које су изгубиле функцију водног земљишта пре више деценија када је траса канала померена на исток у оквиру нових парцела каналског земљишта, а сам канал у овом делу трасе зацевљен. Неопходно је планирати пренамену културе и отуђење парцела које у нарави користе власници стамбених објеката у Ул. Батутовој. Стамбене парцеле у окружењу бившег каналског земљишта су субстандардне величини и тек доделом предметних површина могли би се успоставити уобичајени просторни односи парцела породичног становања.

Посебна правила, ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,4 m;

Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,8 m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,5 m до макс. 2,2 m;

Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.

Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.

Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле.

Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

Помоћни објекат је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле.

Помоћни објекти су:

- гараже до 20 m²;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m²;
- простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10 m².

Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Кровне равни формирати тако да слив воде буде ка припадајућем дворишту.

Грађевинске линије и зона за изградњу анекса главног објекта дата је на графичком прилогу.

Помоћни објекат (анекс) се може градити уз постојећи главни објекат на парцели. У том случају бочне грађевинске линије главног објекта су обавезујући оквир за постављање помоћног објекта. Ако се помоћни објекат гради као слободностојећи, независан од главног објекта, њихова међусобна минимална удаљеност је 2,5 m.

2.2.6. Блок В

Локација

Североисточни део обухвата план. Блок омеђен према северу улицом Краља Александра Карађорђевића, према западу новопланираном сабирном улицом правца север – југ, према југу приступном улицом правца исток – запад) и према истоку каналом „Стари Чикас“.

Намена

Планирана намена је пословно-комерцијална (нема становања). Намене објеката комплекса су оне које неће угрожавати животну средину, природне и створене

вредности. Планиране су следеће намене: продаја, услужне делатности, складишни простори, дистрибутивни центри и слично. Није дозвољена изградња стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину.



Илустрација 17 – положај блока В у обухваћу Плана

Тип блока

Мешовити блок (види 2.1.1. Правила грађења за блокове)

Типологија објеката у блоку

Слободностojeћи објекти. Слободностojeћи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри

Максимални **индекс изграђености** на нивоу парцеле је до 1,5.

Грађевинска линија се на северној страни – према улици Краља Александра Карађорђевића поклапа са регулационом, на западној страни према улици Петра Прерадовића је увучена 39,6 m у односу на идеални профил улице Петра Прерадовића, на јужној страни је увучена 5 m у односу на планирану регулациону линију, док је на источној страни дефинисана максималном ширином зоне за изградњу објекта од 110 m у односу на грађевинску линију на западној страни.

За ову локацију је предвиђена даља разрада кроз урбанистички пројекат, тако да ће детаљни урбанистички параметри бити утврђени када буде био познат програмски задатак.

Спратност

Максимална П+2, минимална П (тип хале).

Висина коте приземља

Максимално 1,2 m, а минимално 0,2 m од коте тротоара.

Паркирање возила

На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан је паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Висина кровног венца

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5
П+2	10	9

Табела 12 - Висина кровног венца у зависности од сировиности објекта у блоку В

Правила грађења

Објекти се организује на сопственој парцели (приступ, улаз, излаз, паркирање, манипулативне површине, објекти, инфраструктура – шахтови, јаме, цистерне, уређаји за пречишћавање и сл.)

Минимална површина под уређеним зеленим површинама 25 %, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

Није дозвољено упуштање делова објеката преко јавне површине.

Складишни и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.

Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално 1/2 висине објекта, а не мање од 5 m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Међусобно одстојање је минимално 1/3 висине вишег објекта, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4 m.

У оквиру комплекса и објеката нивелационо регулационим решењима омогућити несметано континуално хоризонтално и вертикално кретање хендикепираних и инвалидних лица.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду Процене утицаја на животну средину, у

односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите.

Могућа је фазна градња, у свакој фази се мора обезбедити уређење и функционисање свих делова комплекса.

Паркирање се планира на парцели. Тачан број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених. Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледиво. На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда. У зависности од планиране делатности у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Архитектонско обликовање и материјализација

Архитектонско-естетско решење објеката мора бити пројектовано за конкретну намену и примерено непосредном окружењу (Град Сремска Митровица), савременом начину живота и захтевима које поставља савремена архитектура. Планира се коришћење трајних савремених и квалитетних материјала. Могућа је примена монтажног типа градње објеката.

Правила парцелације

Минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња је 3000 m², док је најмања ширина уличног фронта парцеле (према примарној градској саобраћајници) 50,0 m.

Посебна правила, ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле морају се ограђивати према јавној површини уколико се Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 2,2 m;

Суседне грађевинске парцеле ограђују се транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,5 m до макс. 2,2 m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати непрозирном оградом до висине 2,2 m.;

Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.

Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.

Изградња другог објекта на парцели

Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - рекламни стубови. Изградња оваквих објеката је у оквиру грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30 m. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледивост објеката.

2.3. Правила грађења на површинама у јавној намени

2.3.1. Правила за изградњу мреже и објекта саобраћајне инфраструктуре

Планирано саобраћајно решење детерминисано је диспозицијом постојећих и планираних објекта у обухвату плана. Овим планом предвиђено је саобраћајно повезивање унутрашњих садржаја у блоку са улицама примарне саобраћајне мреже (Арсенија Чарнојевић, Паланка, Петра Прерадовић и Краља Александра Карађорђевића). Димензионисање саобраћајних површина зависи од саобраћајног значаја и ранга поједине улице.

Коловоз за кретање возила

Сабирне саобраћајнице - улица Васе Пелагић, Петра Прерадовић, Краља Александра Карађорђевића и нове саобраћајнице пресеци Д-Д, Г-Г

- Минималне ширине саобраћајних (возних) трака су 3,0 m; примењује се $VP \leq 50$ km/час.
- Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона, минимум 6,0 тона.
- Приликом реконструкције коловоза предвидети гравитационо одводњавање са једностраним или двостраним попречним нагибом до сливника затворене атмосферске канализације.
- Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.

Пристапна (унутарблоковска) улица, пресек В-В

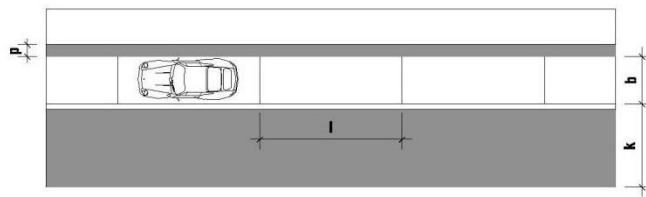
- Минималне ширине саобраћајних (возних) трака су 2,75 m; примењује се $VP \leq 40$ km/час.
- Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона, минимум 6,0 тона.
- Одводњавање је гравитационо са једностраним или двостраним попречним нагибом до сливника затворене атмосферске канализације.
- Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.

Коловоз за мировање возила, отворена паркиралишта - (важи за све улице)

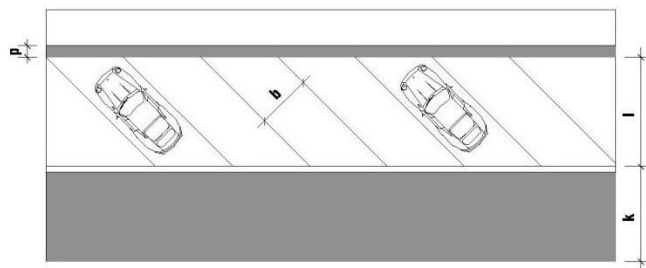
Димензионисање и приказ граничних вредности дати су у табели П.1. на илустрацији 19 - Шеме за површинска паркиралишта и графичким прилозима: графички прилог бр.05 - ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређењем простора са јавном наменом, Геометријски попречни профили; илустрација 19 - Шеме за површинска паркиралишта; илустрација 20 - Паркин места за хендикейрана и инвалидна лица. За отворена паркиралишта на јавној површини користе се вредности из табеле П.1. које се односе на краткотрајно паркирање.

Паркирање путничких возила је ван коловоза за кретање у регулационом појасу саобраћајница, ивично или сепарисано.

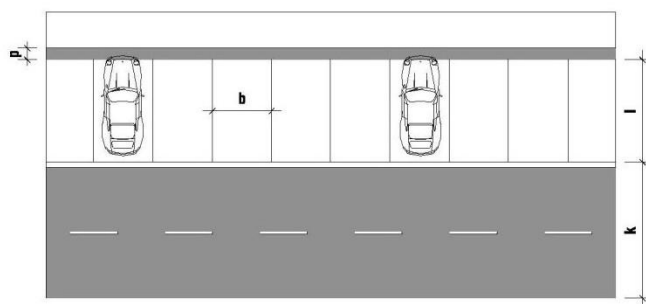
Коловоз паркиралишта се гради са завршним асфалтним слојевима, оспособљен за истоветно саобраћајно оптерећење као и коловоз приступне саобраћајнице.



П. 1. ПОДУЖНО ПАРКИРАЊЕ



П. 2. КОСО ПАРКИРАЊЕ



П. 3. УПРАВНО ПАРКИРАЊЕ

шеме паркинга	угао (°)	дужина ПМ (м)		ширина ПМ (м)		ширина кол. (м)		препуст (м)	
		l	l ₁	b	b ₁	k	k ₁	p	p ₁
паралелно	0	6.00	5.80	2.00	1.80	3.25	3.00	0.50	0.50
косо	45	4.40	4.20	2.50	2.25	3.00	2.50	0.70	0.50
косо	60	4.80	4.60	2.50	2.25	4.00	3.50	0.70	0.50
косо	75	4.90	4.70	2.50	2.25	5.00	4.50	0.70	0.50
управно	90	4.50	4.30	2.50	2.25	5.50	5.00	0.70	0.50

Табела П.1. - Минималне димензије паркинг места и приступних саобраћајница за путничка возила

НАПОМЕНА:

l, b, k, p - Краткотрајно паркирање

l₁, b₁, k₁, p₁ - Дуготрајно паркирање

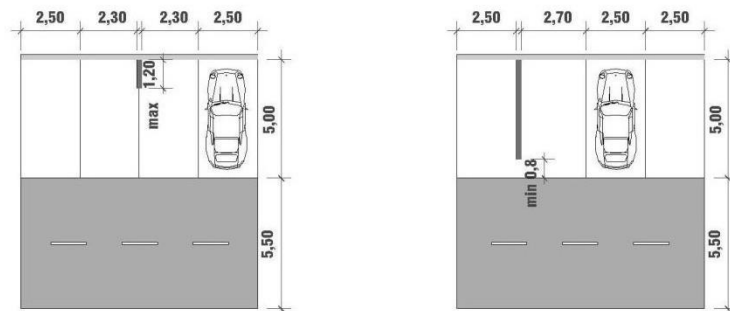
Илустрација 18 – Шеме за површинска паркиралишта (димензије граничних вредности у метрима)

Између коловоза за кретање и мировање возила није предвиђено оивичење, осим у изузетним случајевима када се оивичење мора користити у функцији контролисаног одвођења атмосферских вода. У таквим ситуацијама оивичење коловоза за мировање превиђено је са бетонским ивичњацима издигнутим максимално +4 cm у односу на коту коловоза намењеног за кретање возила.

Оивичење за управно и косо паркирање на месту контакта са пешачким стазама или са зеленим површинама предвидети са бетонским ивичњацима

издигнутим за максимално +10 см у односу на коту коловозног застора паркинга, а за подужно паркирање за максимално +12 см у односу на коту коловозног застора паркинга.

КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ

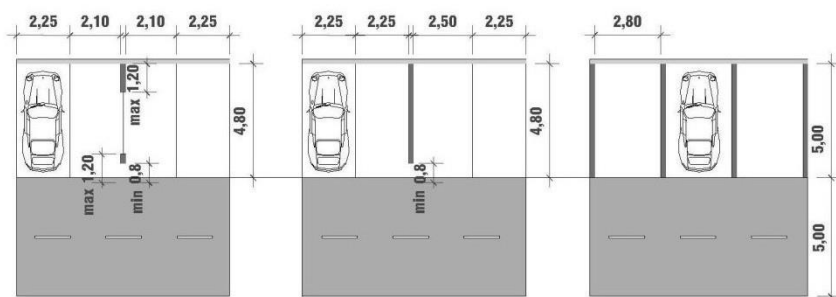


Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ

Г. 2. Једнострано ограничено ПМ

ПМ - паркинг место

ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



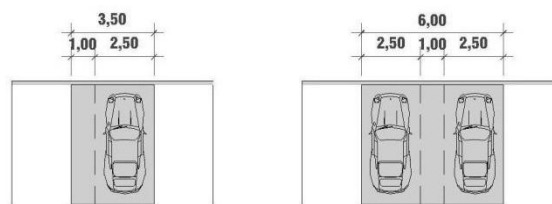
Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ

Г. 4. Једнострано ограничено ПМ

Г. 5. Двострано ограничено ПМ

Илустрација 19 – Гараже за паркирање аутомобила (димензије граничних вредности у метрима)

Код отворених паркиралишта извршити засенчавање садњом високог зеленила. При реализацији, шеме паркиралишта ускладити са постојећим зеленилом, планираним и постојећим колским приступима до парцеле/објекта, као и са диспозицијом планиране и постојеће инфраструктуре.



Х. 1. Самостално ПМ

Х. 2. Двоструко ПМ

Илустрација 20 – Паркинги места за хендикејрана и инвалидна лица (димензије граничних вредности у метрима)

Бициклическе стазе

- Проритетно је вођење бициклических стаза уз пешачке стазе, са граничним условом да им се саобраћајни профили додирују.
- Могуће је вођење бициклических стаза непосредно уз коловоз намењеног за кретање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити

мања од 0,50 m. Слободни профили коловоза намењеног за кретање возила и бициклическе стазе могу улазити један у други али је тада обавезна примена издигнутих ивичњака за оивичење коловоза.

- Могуће је вођење бициклических стаза непосредно уз коловоз намењеног за мировање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,75 m.
- Минимална ширина бициклических стаза за једносмерни саобраћај је 1,5 m за слободни профил, односно 1,0 m за саобраћајни профил.

Пешачке саобраћајне површине - (важи за све улице)

Пешачки саобраћај планира се преко саобраћајних површина у оквиру регулације саобраћајница. По правилу, ради се о обостраним или једностраним пешачким стазама вођеним на правцима саобраћајница. Димензионисање пешачких стаза приказано је на графичком прилогу бр. 05 - ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређењем простора са јавном наменом.

- Ширина пешачких стаза за примарне и сабирне саобраћајнице је минимум 1,6 m за саобраћајни профил (изузетно 1,5 m), односно 2,0 m за слободни профил.
- Ширина пешачких стаза за приступне саобраћајнице је минимум 1,5 m за саобраћајни профил (изузетно 0,8 m за једносмерни саобраћај), односно 2,0 m за слободни профил (изузетно 1,2 m за једносмерни саобраћај).
- Одводњавање је гравитационо, са попречним нагибом максимално 2 % усмереним ка осовини саобраћајнице.
- Обавезна је денивелација са дефинисаним максималним вредностима:
 - а) максимално +12 cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила на месту контакта са подужним паркингом
 - б) максимално +10 cm - на месту контакта са управним и косим паркинзима.

Нивелациони план јавних површина

На графичком прилогу бр. 05 - ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом приказане су оквирне планиране коте саобраћајница. Прецизније утврђивање нивелационог плана јавних саобраћајних површина биће утврђено при изради одговарајуће пројектно техничке документације.

Одводњавање површинских вода врши се гравитационо ка систему затворене атмосферске канализације, са нагибом усмереним од грађевинске/регулационе линије ка саобраћајници. Основ за утврђивање нивелационог плана су постојеће коте терена, колских прилаза, пешачких стаза на регулационим линијама и заштитних тротоара око објеката. Максимални попречни нагиби на пешачким стазама су 2 %, а минимални су утврђени на основу граничних вредности које испуњавају услов за површинско одвођење атмосферских вода и од техничко-технолошких ограничења.

Приликом пројектовања објеката и саобраћајних површина применити *Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и присуство особа са инвалидитетом, деци и старијим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).*

Улица Арсенија Чарнојевић и Паланка - државни пут IIА реда број 120

Планом је предвиђено формирање четворокраке семафоризоване, уместо постојеће трокраке семафоризоване раскрснице, на стационажи km 43+114. Пошто је на целом правцу државног пута IIА реда број 120 кроз насељено место Сремска Митровица, примењен принцип тзв. „зелени талас“, пројектним решењем ће се и новформирана раскрсница ускладити са наведеним регулисаним системом.

Предвиђеним решењем није нарушен континуитет државног пута.

Планским решењем, на новоформираној раскрсници, на правцу државног пута IIА реда број 120, предвиђене су додатне саобраћајне траке за лева скретања.

Планом није предвиђена локација за аутобуско стајалиште.

Пешачки саобраћај се одвија по постојећим пешачким стазама уз регулациону линију-задржава се постојеће стање.

Бициклички саобраћај се одвија по коловозу за кретање моторних возила.

Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона.

Израдом будуће планске документације биће примењен услов ЈП Путеви Србије:

„Стечена обавеза је усмериши израду планске документације детаљне урбанистичке разраде за деоницу предметној државној пута у оквиру грађевинској подручја насеља Сремска Митровица у циљу побољшања појачане профила ДП, увођења континуалној разделној осирва, планирања пешачких и бицикличких стаза и сл.“

Извод из Плана генералне регулације града Сремска Митровица, Лаћарка и Мачванске Митровице, („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009) – Одредбе које се односе на саобраћајне прикључке, ширину заштитног појаса и грађевинске линије за деонице државних путева кроз насеља:

„Ширина заштитној појаса једнака је ширини појаса регулације јавној пута.“

Грађевинске линије објекта могуће је оставиши на регулациону линију саобраћајница.

Саобраћајно прикључење оштинских путева и улица на коловоз државних путева унутар насељених места врши се путем прикључних саобраћајница и саобраћајних прикључака са минималним ширинама саобраћајних трака од 2,75 м.“

Посебни услови ЈП Путеви Србије

„Приликом реконструкције предметне раскрснице државној пута, и то са улицом Бајушова и Петра Прерадовић дефинисаши искључиво десна скретања са трасе државној пута.“

Како се у зони раскрснице налази бензинска станица са саобраћајним прикључком на трасу државној пута, као и на трасу оштинске улице Кузминска, појачано је приликом планиране реконструкције дефинисаши кретања возила са и из бензинске станице, односно планираши само десна скретања са и на трасу државној пута са бензинске станице.“

2.3.2. Правила грађења мреже и објеката комуналне инфраструктуре

Општи услови прикључења корисника на комуналну инфраструктуру (водовод и фекалну канализацију)

На основу Одлуке о водоводу, као и Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода, изашлих у „Сл. листу Града Сремска Митровица“ бр. 9/2005, 9/2011, 13/2009 и 5/2014, потребно је израдити пројекат прикључка на водовод и фекалну канализацију у ЈКП „Водовод“, на основу којег се издају Услови за раскопавање јавних површина у Градској управи за инфраструктуру и имовину Града Сремска Митровица и Решење о прикључењу објекта које се издаје у Градској управи за урбанизам и стамбено комуналне послове Града Сремска Митровица. Прикључење на комуналну инфраструктуру (водоводну и канализациону мрежу) изводи се на основу наведене техничке документације, Грађевинске дозволе издате у Градској управи Сремска Митровица, односно власничког листа са уписаним објектом и обострано потписаног уговора о прикључењу објекта у ЈКП „Водовод“ Сремска Митровица. За потребе прикључења на комуналну мрежу неопходно је унутар парцеле на макс. 1,0 m од регулационе линије изградити шахт за водомер (односно ревизиони шахт фекалне канализације), чије ће унутрашње димензије бити дефинисане у пројекту прикључка на водоводну мрежу, а у зависности од карактеристика мерача протока. Локација шахта са мерачем протока мора бити на приступачном месту, поред улазне капије, унутар парцеле доступна контроли овлашћених радника ЈКП „Водовод“-а.

Извођење радова на прикључењу објекта на водовод и фекалну канализацију је у искључивој надлежности ЈКП „Водовод“ Сремска Митровица. Унутрашње водоводне и канализационе инсталације иза главног водомера не одржава ЈКП „Водовод“.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак. Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником ДН 25 mm.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде у стамбеним објектима, пословним просторијама, гаражама, по правилу постављају се у засебно изграђена склоништа ван објекта или унутар објекта у вишестамбеним објектима у заједничким просторијама у специјално изграђеним касетама за смештај водомера. Код стамбено пословних објеката обавезно је раздвајање инсталација са монтажом засебних водомера за стамбени и за пословни део објекта.

Склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника, мора се изградити од цигле или бетона мин. димензија 100×120×150 cm.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према Правилнику и условима противпожарне инспекције) израђује се прикључак пречником ДН 63 mm и монтажом водомера ДН 50 mm. Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа (према *Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара* објављеном у „Сл. листу СФРЈ“ бр. 30/1991) врши се прикључење објекта пречником макс. ДН 110 mm са монтажом водомера ДН 100 mm.

Трасу мреже фекалне канализације полагаати између две регулационе

линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас, или алтернативно, средином саобраћајне траке, како је и приказано на графичком прилогу (трасу полагасти са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта). Трасе ровова за полагање цевовода фекалне канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих инсталација.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката. Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5 m мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката) а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода. Водовдне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2ДН. На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200ДН, макс. 45 m.

Приликом реализације фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже. По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже. Добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Сремска Митровица. Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова.

Атмосферске воде није дозвољено упуштати у фекалну канализацију, већ предвидети њихово упуштање у атмосферску канализацију према условима Градске управе за инфраструктуру и имовину Града Сремска Митровица. Услове за изградњу атмосферске канализације не доставља ЈКП „Водовод“ којем је само поверено одржавање затворене атмосферске канализације.

2.3.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетике

Да би се обезбедили услови за прикључење будућих објеката у оквиру планираног стамбеног блока потребно је изградити следеће ЕЕО:

- нову МБТС 20/0,4 kV, 2×630 kVA на углу улица Петра Прерадовића и Васе Пелагића;
- нову МБТС 20/0,4 kV, 2×630 kVA на углу улице Батутова и планиране улице за будуће насеље;
- нову МБТС 20/0,4 kV, 2×630 kVA на углу улица Петра Прерадовића и Краља Александра Карађорђевића. Ова МБТС би се делом користила за потребе напајања будућег тржног центра а делом за напајање свих постојећих купаца који се сада напајају из МБТС 630 kVA „Петра Прерадовића“. Постојећа МБТС 630 kVA „Петра Прерадовића“ налази се у зони планиране кружне раскрснице тако да се иста мора искључити и демонтирати, а постојећи СН и НН расплет свести у будућу МБТС 2×630 kVA;

Локацију новопланираних ТС су дате на графичком прилогу бр. 06 **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - план мрежа и објеката инфраструктуре**

Такође је потребно изградити и:

- Кабловске водове 20 kV (двоструке) од постојећег кабловског вода 20 kV у улици Петра Прерадовића и Батутова до будућих МБТС.
- Нисконапонску ел. мрежу 0,4 kV у зависности од потреба за прикључење будућих објеката унутар блока.
- Јавну расвету у складу са потребама будућег стамбеног блока.

Укрштање кабловске трасе са саобраћајницама унутар насеља извршити подбушивањем испод саобраћајница, или у немогућности подбушивања, просецањем саобраћајница и увлачењем електрокабла у заштитну јувидур цев пречника 110 mm. Трасу електрокаблова удаљити од корена дрвећа минимално 1,5 m.

По полагању кабловских водова извршити геодетско снимање њихових траса као и картирање на геодетске планове и подлоге.

У свим новим објектима, приликом градње, обавезна је уградња темељног уземљивача објекта ради каснијег доследног спровођења мера изједначења потенцијала у целом објекту.

У циљу заштите од атмосферских пражњења и пренапона атмосферског порекла, на свим објектима је обавезна изградња класичне громобранске инсталације у виду Фарадејевог кавеза.

Јавну расвету изградити на канделаберским стубовима висине 5,0 m са светиљкама стандарне снаге и изведбе у циљу унификације осветних тела.

По обављању свих радова извршити геодетско снимање кабловских траса и стубова јавне расвете, а податке нанети на катастарске подлоге.

ЈАВНА РАСВЕТА: Јавну расвету у делу насеља који је не поседује, изградити на челичним цевастим стубовима висине 5 m.

У исти ров са кабловским водом јавне расвете положити и гвоздену поцинковану траку, одговарајућег пресека, коју је потребно свести у све стубове јавне расвете. Тип и снага светиљке треба да буду као и у околном делу овог стамбеног насеља.

2.3.4. Правила за изградњу мреже и објеката телекомуникационе инфраструктуре

Планом детаљне регулације је потребно предвидети коридоре за телекомуникациону инфраструктуру до нових објеката. Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Зато је потребно планирати нове телекомуникационе коридоре, на подручју који обухвата план детаљне регулације, и то од трасе постојеће телекомуникационе инфраструктуре, до планом предвиђених нових објеката намењених за пословни простор или становање. У зависности од потреба будућих корисника телекомуникационих услуга, биће могућа реализација кроз бакарну или кроз оптичку телекомуникациону мрежу.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви Ø 110 mm на местима укрштања траса телекомуникационих каблова са коловозом, као и испод

бетонских и асфалтних површина на трасама каблова, како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора, планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, а у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, прибавити сагласност „Телеком Србија“.

2.3.5. Правила за изградњу мреже и објеката топловодне мреже

Траса постојећег топलोвода не прелази преко предметних парцела тако да нема могућности укрштања нити блиског вођења са мрежом топलोвода у обухвату ПДР-а.

За објекте чија се изградња планира унутар обухвата плана постоји могућност прикључења на магистрални топловод у улици Кузминска на пречнику ДН400 под условом да се одобри прелаз топловда преко државног пута IIА реда реда број 120.

2.3.6. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре

Предходни услови за прикључке планираних објеката су:

- Објекат мора да има одобрење за изградњу односно употребну дозволу,
- У односу на одобрени капацитет за објекат, изводи се подземни прикључни гасовод од уличног вода до објекта, најкраћим путем на дубини укопавања од 0,6-1 m, тако да траса прикључка остане трајно приступачна,
- Растојање гасног прикључка од других подземних водова је минимално 0,3 m при паралелном вођењу и 0,2 m при укрштању,
- Локација кућног мерно регулационог сета (КМРС) или мерног сета (МС) за притиске гаса од 100 mbar је на спољњем зиду објекта на минималној висини од 0,5 m од тла, са минималним одстојањем од отвора на фасади по хоризонтали 0,2 m а по вертикали 1 m или на унутрашњем зиду у добро вентилираном ходнику вишестамбеног објекта. Минимално хоризонтално растојање од електро ормана и других електро инсталација не сме бити мање од 1 m по хоризонтали и вертикали. Ако се регулациона линија поклапа са грађевинском линијом МРС и МС се могу поставити у нише уличне фасаде.
- Мерно регулационе станице (МРС) и регулационе станице (РС) за притиске > 1 bar, < 4 bar се постављају на спољњем зиду објекта на минималној висини од 0,5 m од тла, са минималним одстојањем од отвора на фасади по хоризонтали 0,2 m а по вертикали 1 m или у слободном простору са минималним растојањем од 3 m од отвора у зиду, електричних инсталација, и коловоза улица. Ако су пролазна места, морају се механички заштити оградом минималне удаљености 1 m, од МРС или РС колико износи зона опасности 1.

Претходни услови за унутрашње гасне инсталације постојећих или планираних објеката су:

- Унутрашња гасна инсталација (УГИ) представља гасну инсталацију од МС и у зависности од пројектног решења за вишестамбене, пословне или појединачне објекте мора бити изведена у складу са „Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације“ („Сл. лист СРЈ“ бр. 20/1992).
- Уколико се изводи УГИ за гасну котларницу вишестамбеног објекта, она мора бити изведена у складу са „Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница“ („Сл. лист СФРЈ“ бр. 10/1990, измене и дојуне у бр. 52/1990).

2.3.7. Правила за озелењавање јавних површина

ДРВОРЕДИ

Садњу дрвореда ускладити са оријентацијом улице; избор врста прилагодити висини објеката и ширини тротоара; сагледати могућност садње у једносмерним улицама; сагледати могућност садње у пешачким улицама и зонама; најмање растојање између садница је 5 m; предвидети садњу школованих садница; сагледати могућност формирања травних баштица са дрворедима; садњу усагласити са синхрон планом; најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима; предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника најмање 10 cm);

Дозвољени радови у постојећим дрворедима: уклањање сувих и болесних стабала; уклањање стабала у случају када то захтева општи интерес утврђен на основу закона; садња новог дрвећа; стандардне мере неге стабала.

2.4. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације и урбанистичког пројекта

Овим планом се предвиђа обавезна урбанистичко-архитектонска разрада локације **урбанистичким пројектом** за простор дефинисан као **Зона В** - ① (делови парцела бр. 1861, 1862 и 1864 К.О. Сремска Митровица – укупне површине 6,56 ha) која је карактеристичан део простора уз северну границу обухвата плана (Ул. Краља Александра Карађорђевића – Саобраћајна теретна обилазница кроз град) за који је планирана намена Пословно – Комерцијалног комплекса са паркирањем и слободним површинама на сопственој парцели. Када буде била позната намена простора (нпр. супермаркет, дистрибутивни центар и сл.) Урбанистичким пројектом за дефинисани простор Зоне В (6,56 ha) биће обрађен јединствени комплекс са саобраћајним решењем прикључака на ободне саобраћајнице као и дефинисани сви планирани објекти као урбанистичко-архитектонско-грађевинске целине унутар комплекса и са решењима за паркирање и прикључцима на инфраструктурне системе

За карактеристичну локацију планиране парцеле стамбено-пословног објекта П+3 на углу Ул. Петра Прерадовића и нове саобраћајнице (северни угао **блока А₃** – делови парцела бр. 1863 и 1865/1 К.О. Сремска Митровица – укупне површине 1029 m²) ②, планира се обавезна **урбанистичко-архитектонска** разрада локације

урбанистичким пројектом, обзиром да предметни простор са три стране окружен планираном јавном површином и са јасном експозицијом према будућој кружној раскрсници.

У западном делу блока А₁, у Ул. Петра Прерадовића налази се локација постојећег Дома здравља (парцела бр. 1930 к.о. Сремска Митовица – површине 871 м²) ③, на којој је планирана изградња објекта јавне намене, спратности П+Пк, те се овим планом предвиђа обавезна урбанистичко-архитектонска разрада ове локације **урбанистичким пројектом**.

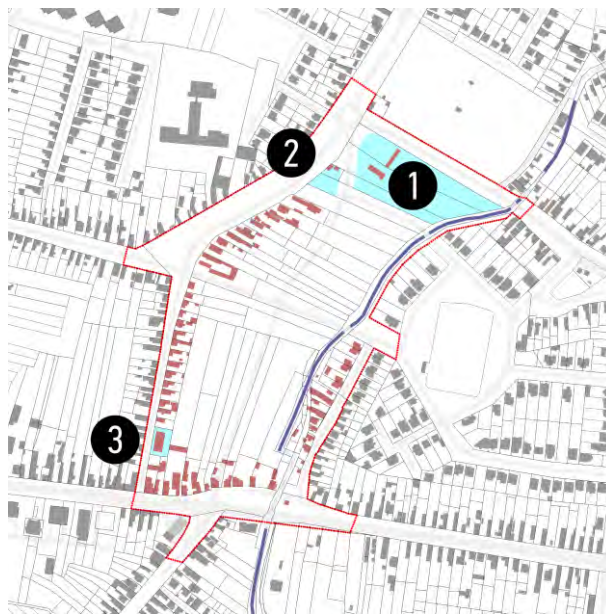
За реализацију унутарблоковских површина са јавном наменом – улица у урбанистичким целинама (јужна и северна), односно просторно дефинисање нових регулационих линија раздвајање јавног од осталог простора, неопходна је једновремена реализација низа пројеката парцелације и препарцелације, у циљу прибављања земљишта у јавно власништво, обзиром да су све парцеле у постојећем стању у приватном поседу. Израду ових пројеката парцелације би иницирао орган градске управе, на основу усвојеног Плана детаљне регулације, а у свему према одредницама Закона о планирању и изградњи.

Такође, овом поделом се формирају и просторни блокови за породично становање, који су у приватном власништву. Унутар ових грађевинских блокова, пре привођења намени, неопходно је израдити пројекте парцелације и препарцелације како би се формирале појединачне парцеле адекватне уобичајеним димензија за породично становање, што се пре свега, односи на **блок А₁** и **блок А₂**. Због затеченог стања геометрије парцела у овим блоковима, неопходно је лимитирати максималну ширину уличног фронта будућих парцела до 24,0 m ширине за планирану изградњу слободностојећих стамбених објеката породичног становања, са максималном спратношћу до П+1+Пк. Израду пројеката парцелације и препарцелације за формирање грађевинских парцела за породично становања реализују власници парцела.

2.5. Фазе реализације

Реализација урбанистичких елемената планираних овим ПДР-ом подразумева фазе реализације које се могу дефинисати као:

- а) директна узрочно последична условљеност фаза реализације елемената плана и односи се првенствено на примарну реализацију планираних регулационих појасева нових улица, и након тога формирање грађевинских парцела породичног становања и привођење намени становања.
- б) међусобна условна самосталност простора урбанистичких целина (Јужна - према Ул. Паланка на 7,38 ha и Северна према Ул. Краља Александра Карађорђевића на 7,77 ha) у функционалном и просторном смислу, која подразумева међусобно независно и парцијално, временски неусклађено привођење делова простора планираним наменама.

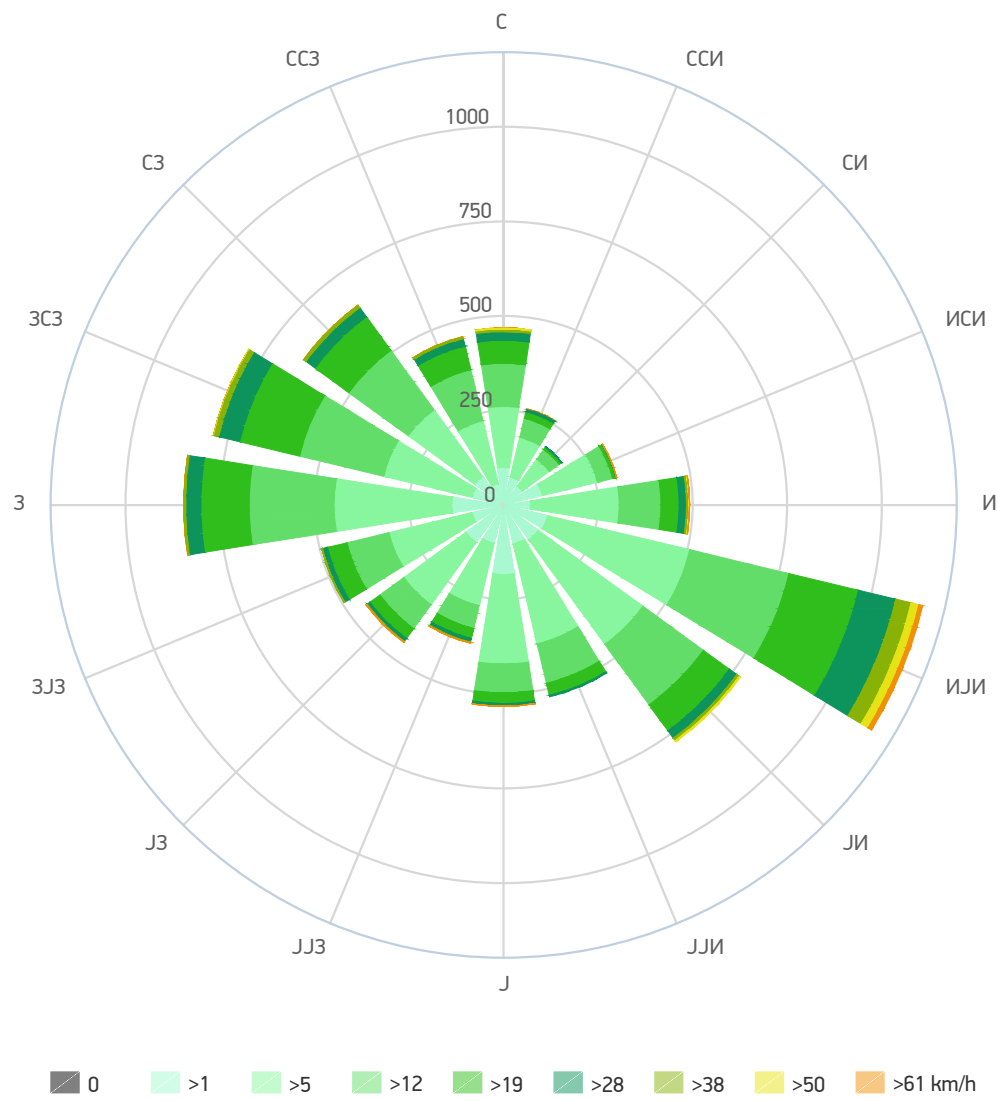


Илустрација 21 – Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Имајући у виду да се у обухвату овог плана на правцима ободних улица, које су снабдевене водовима градске инфраструктуре, постоји могућност да се реализују планирана решења из овог плана – замена старих приземних стамбених објеката на стамбене парцелама новим са одговарајућом спратношћу.

Такође за реализацију овим ПДР-ом предвиђених мера урбане обнове за ободне просторе мини блокова затвореног типа, планира се неопходна реализација Предфаза плана. Предфаза плана подразумева да се појединачне локације који деценијама коегзистирају са околином, а немају дефинисан статусни оквир једнопородичних стамбених или стамбено-пословних објеката на припадајућим парцелама и пријављени су за легализацију, могу обавити све неопходне процедуралне радње (парцелација, додела и др.). Након реализације Предфазом плана дефинисаних елемената и формирање парцела са јасним статусом земљишта и објеката могу бити предмет планираних решења задатих овим ПДР-ом у смислу раздвајања јавног од осталог земљишта као и реализације планираних грађевинских целина.

ГРАФИЧКИ ДЕО



НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА,
КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА,
НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма
"Урбанизам"
Сремска Митровица

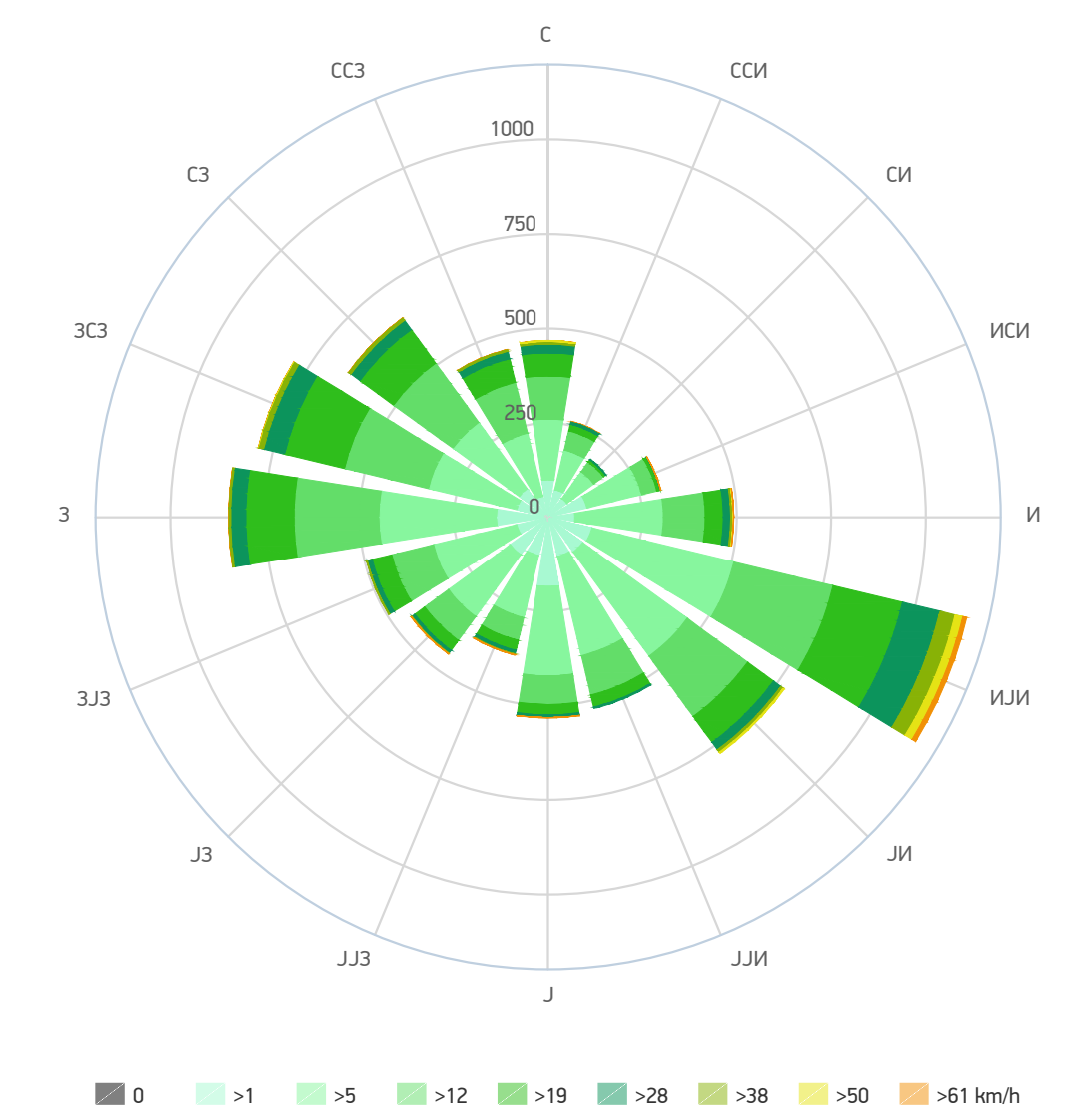
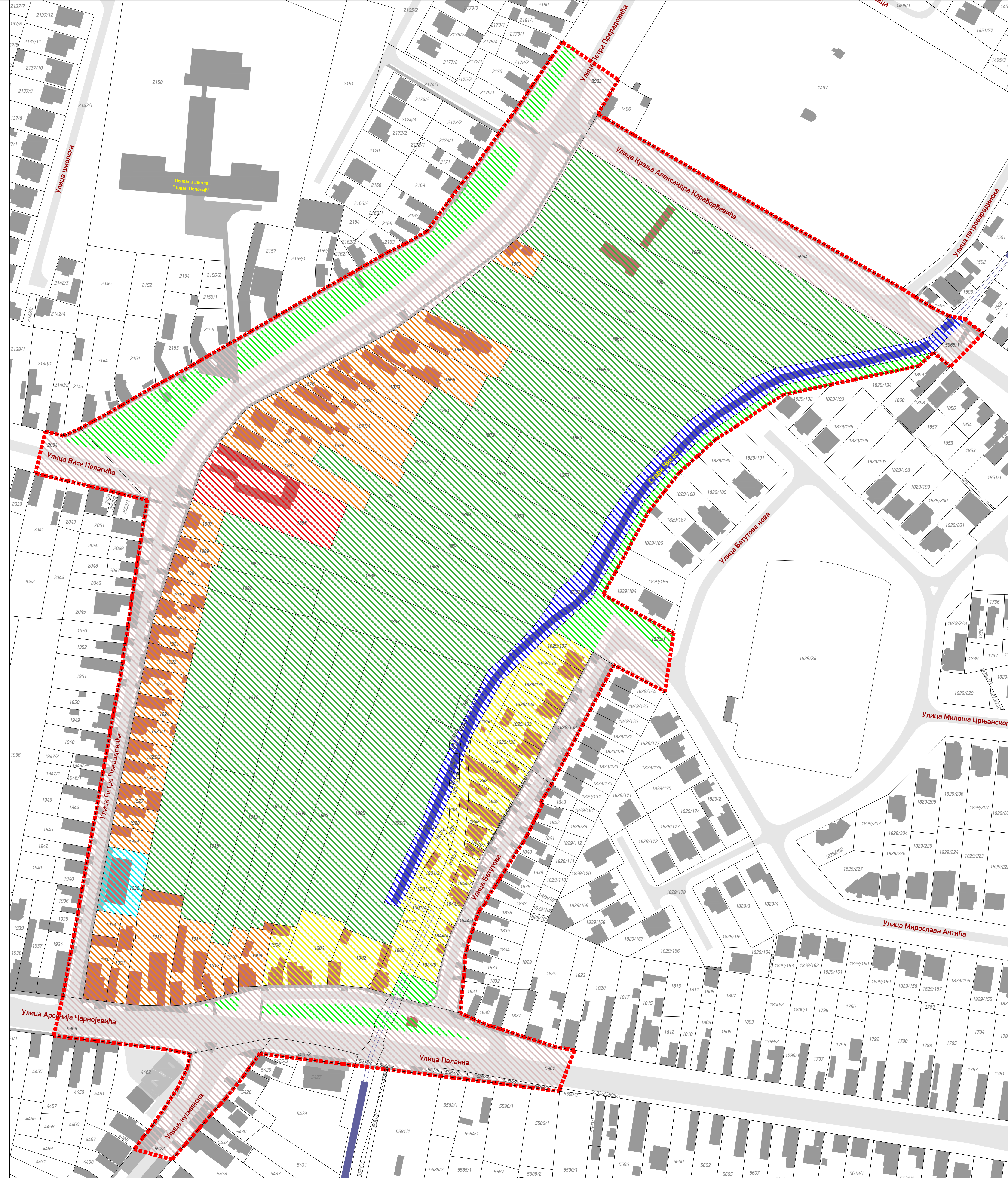
В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Младен Врзић, дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
јул
2017. год.
Е-БРОЈ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
шира локација

1:25 000

01



ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата 15,03 ha
- граница грађевинске парцеле
- 1934 број грађевинске парцеле
- 1907 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- колске саобраћајнице
- пешачке саобраћајнице

КАНАЛ "СТАРИ ЧИКАС"

- атмосферски канал
- зацељвени део канала

ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ

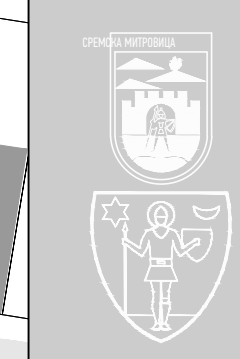
- постојећи објекти
- постојећи објекти (у обухвату плана)

НАМЕНА ПОВРШИНА

	становање са компатибилним делатностима	1,86 ha	12,2 %
	становање	0,96 ha	6,3 %
	комерцијалне делатности	0,27 ha	1,8 %
	јавна намена - здравствена заштита	0,09 ha	0,6 %
	саобраћајнице	3,58 ha	23,6 %
	уређене зелене површине	0,95 ha	6,3 %
	површине у функцији водопривреде (каналско земљиште)	0,53 ha	3,4 %
	површине у функцији пољопривреде (њиве, поврњаци и воћњаци)	7,00 ha	46,2 %

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПРАРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

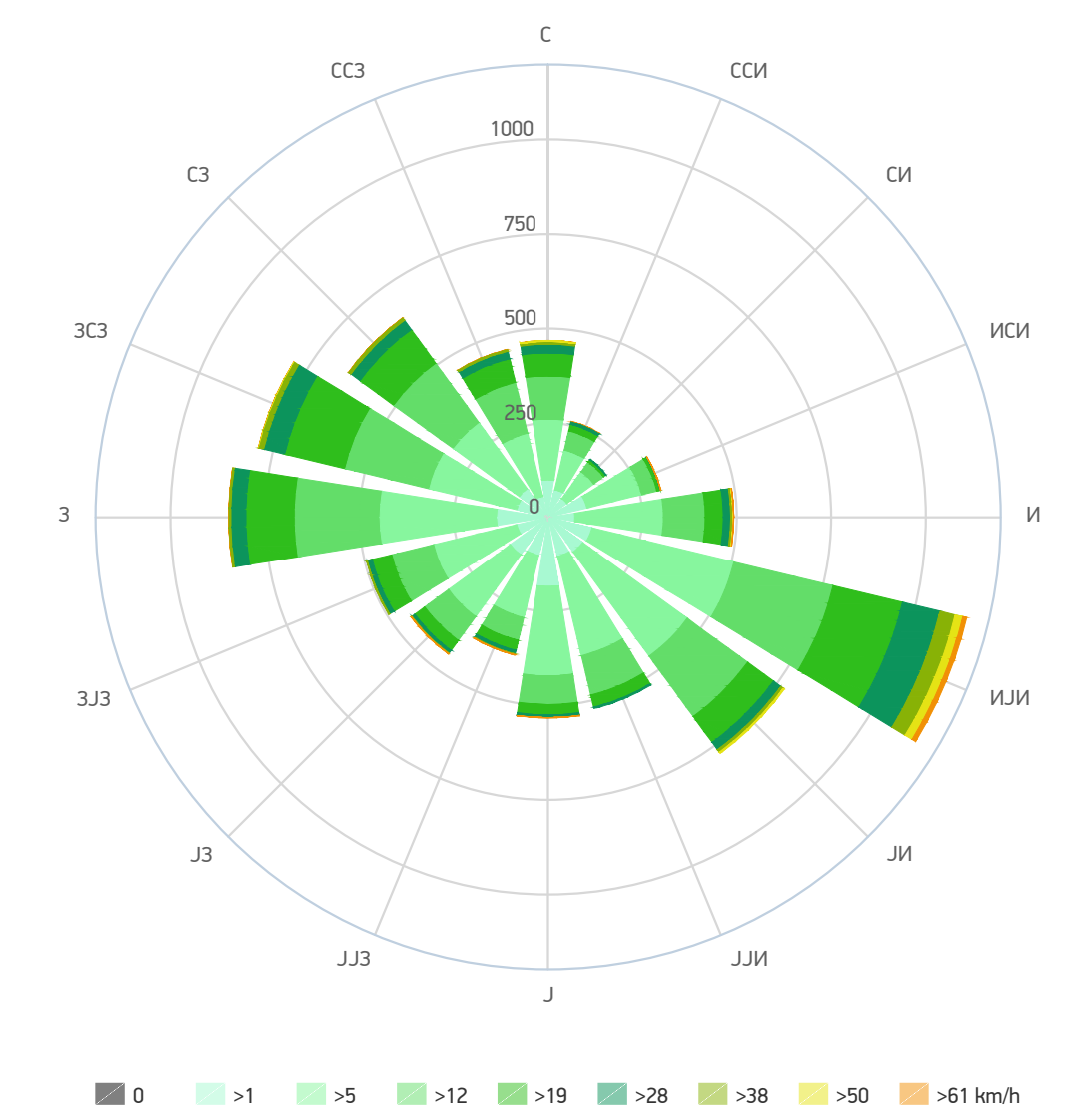
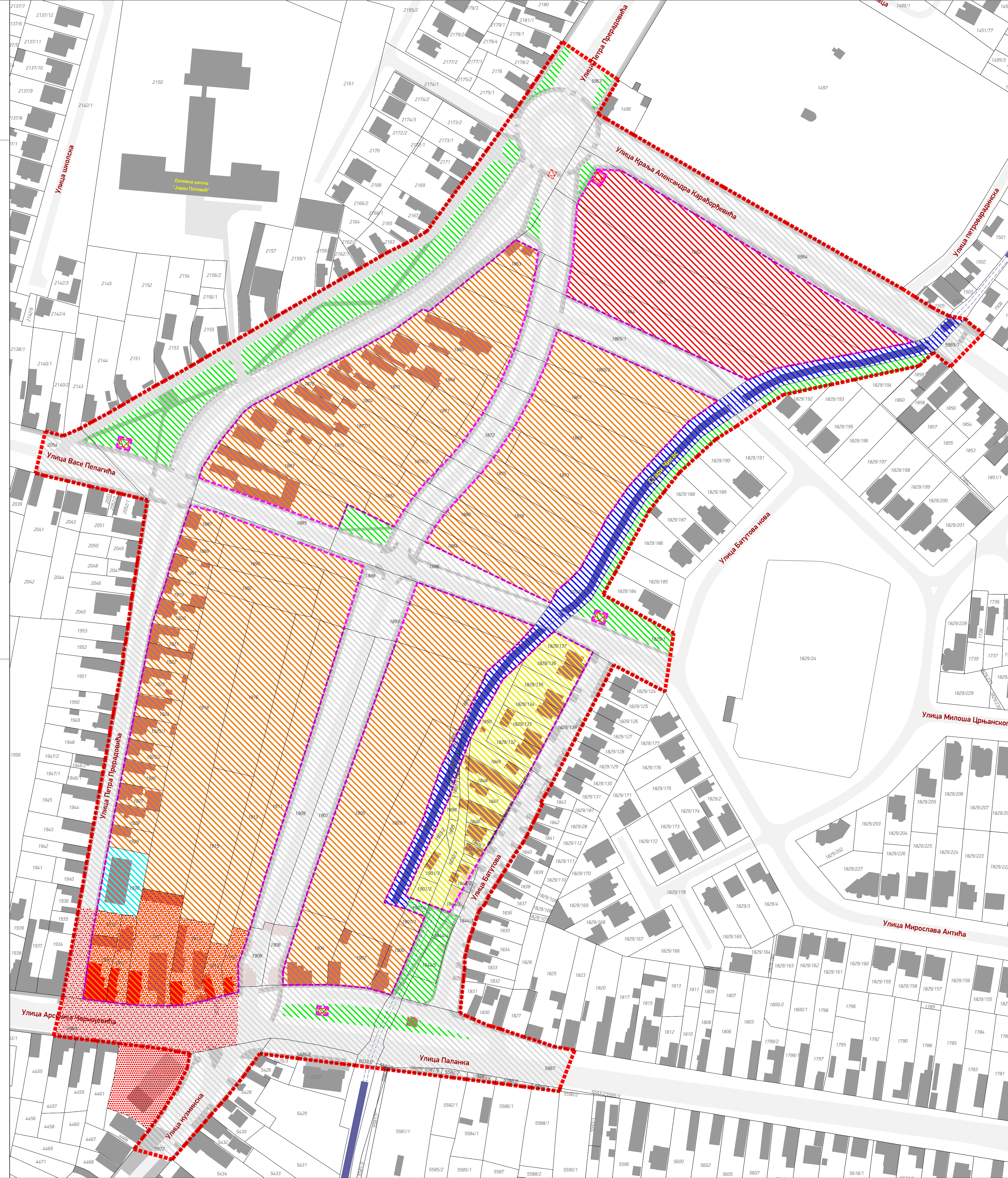
В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вахут, дипл. прост. план.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Младен Врзић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
јул 2017. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата 15,15 ha
- граница грађевинске парцеле
- број грађевинске парцеле
- број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- планирана регулациона линија

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- колске саобраћајнице
- бициклистичке саобраћајнице
- пешачке саобраћајнице

КАНАЛ "СТАРИ ЧИКАС"

- атмосферски канал
- зацељвени део канала

ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ

- постојећи објекти
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- објекти предвиђени за уклањање у циљу формирања планираних јавних површина

ОБЈЕКТИ ПОД ЗАШТИТОМ

- непокретна културна добра под претходном заштитом
- заштићене просторно-културно-историјске целине

ИНФРАСТРУКТУРНИ ОБЈЕКТИ

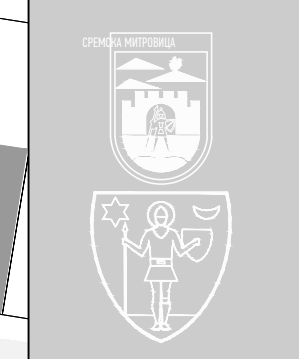
- трафостаница

НАМЕНА ПОВРШИНА

	становање са компатибилним делатностима	6,47 ha	42,7 %
	становање	0,58 ha	3,8 %
	комерцијалне делатности	1,14 ha	7,5 %
	јавне делатности	0,09 ha	0,6 %
	саобраћајне површине	5,35 ha	35,3 %
	уређене зелене површине	0,99 ha	6,5 %
	површине у функцији водопривреде (каналско земљиште)	0,53 ha	3,5 %

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТОЧЕВА И УЛИЦЕ ПАЛАНКА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

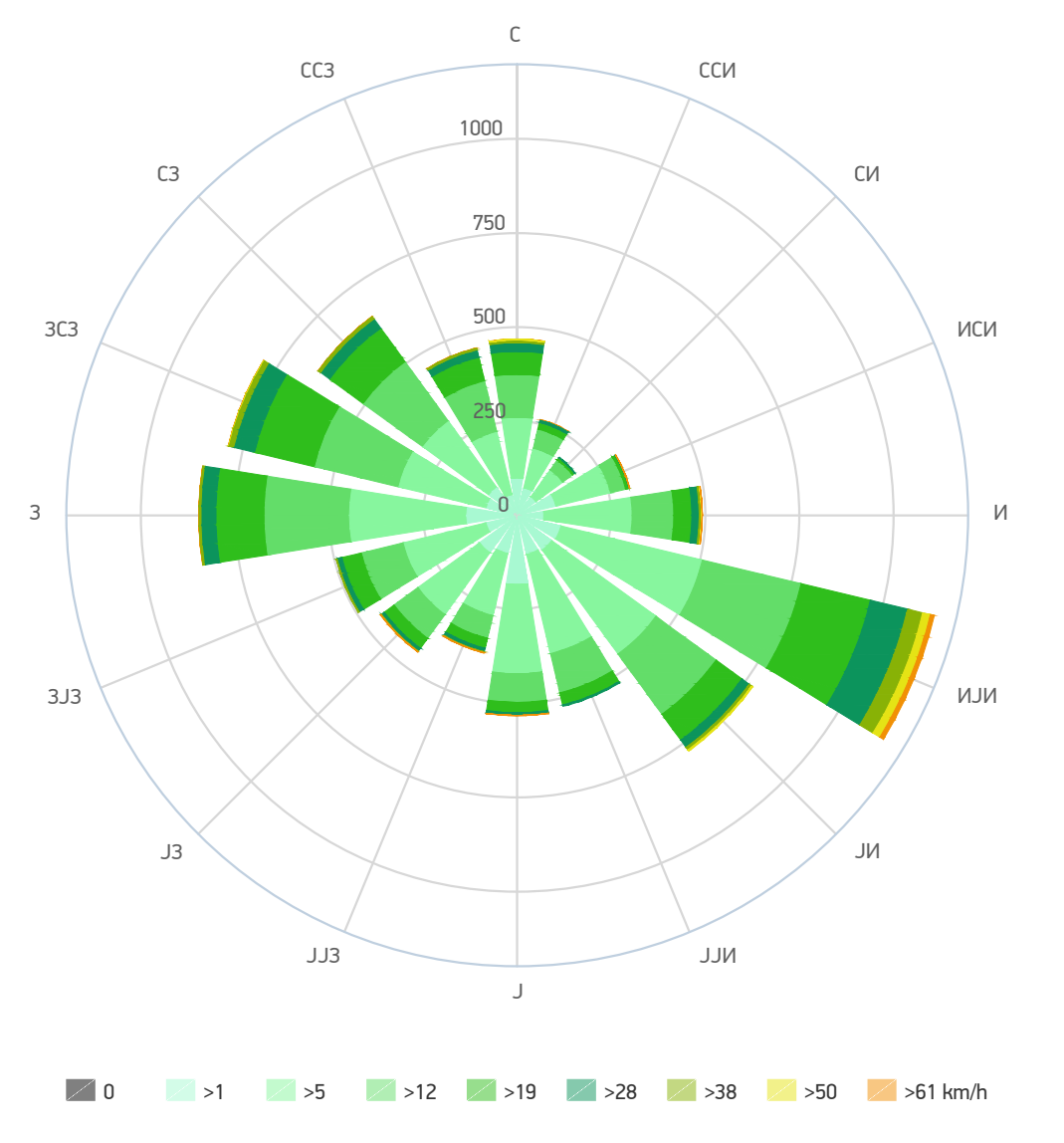
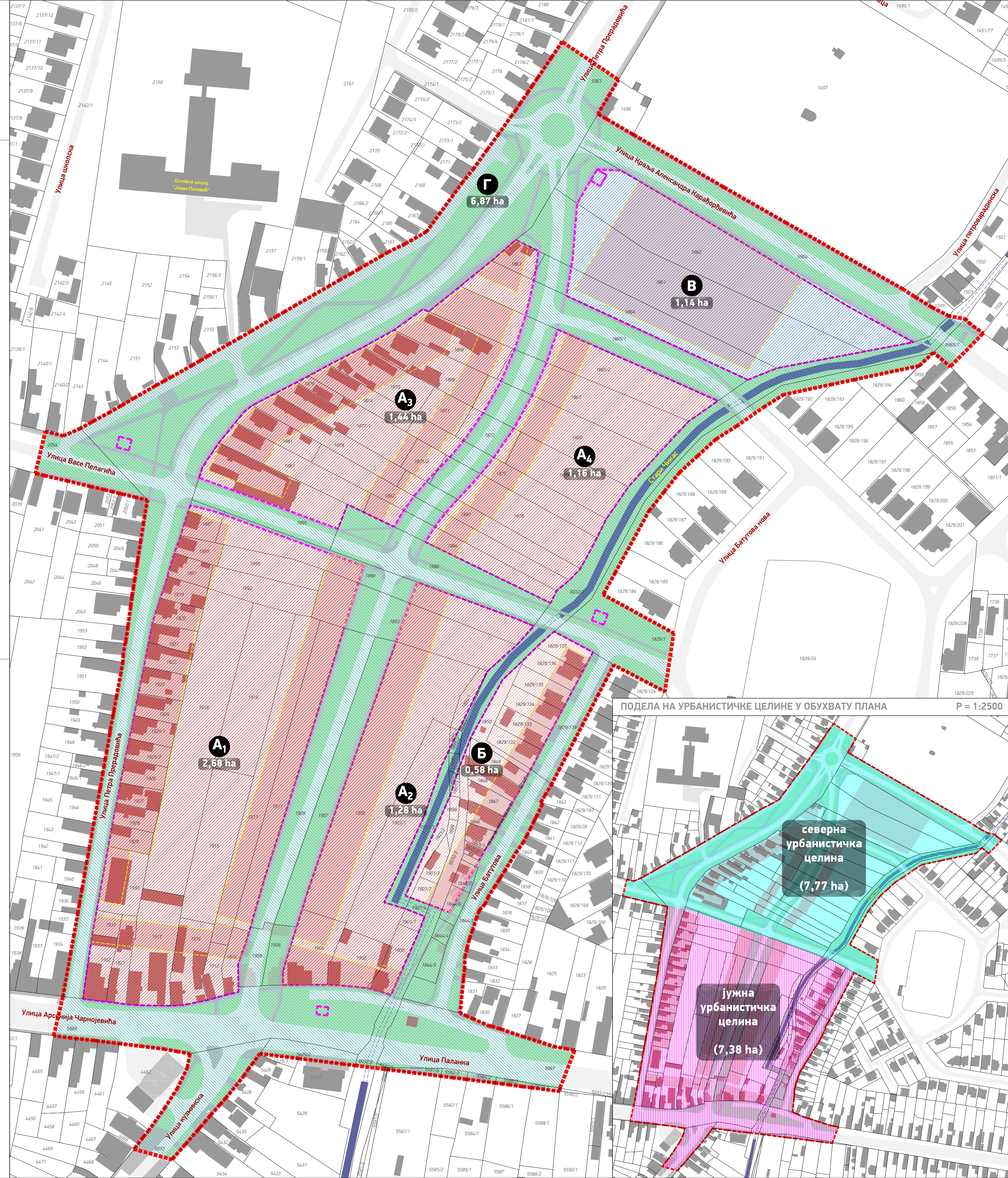
В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вауџ, дипл. прост. план.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Младен Врзић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
јул 2017. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата 15,15 ha
- граница грађевинске парцеле
- 1934 број грађевинске парцеле
- 1907 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- - - - - планирана регулациона линија

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- колске саобраћајнице
- бициклистичке саобраћајнице
- пешачке саобраћајнице
- уређене зелене површине

КАНАЛ "СТАРИ ЧИКАС"

- атмосферски канал
- зацељвени део канала

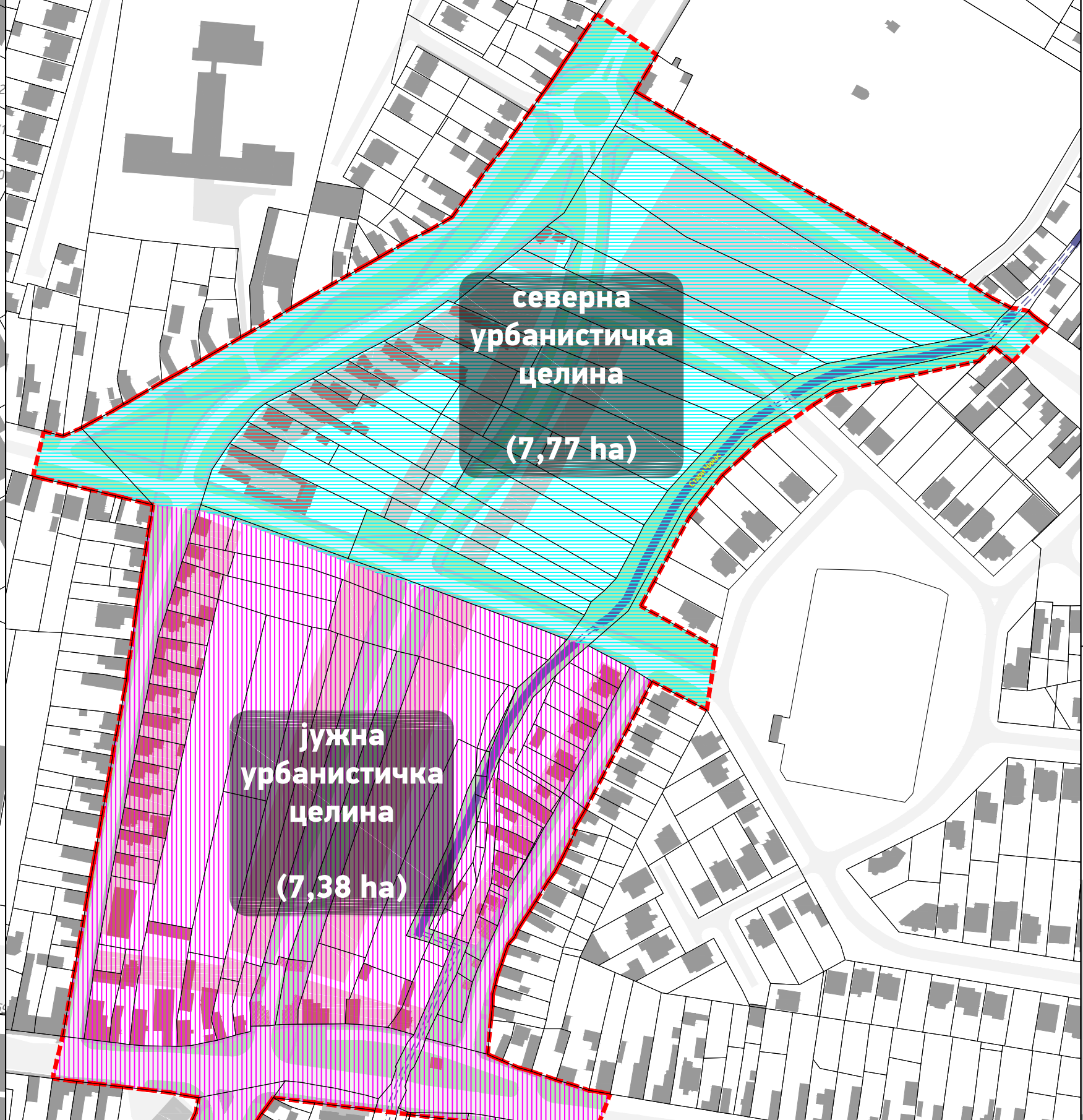
ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ

- постојећи објекти
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- објекти предвиђени за уклањање у циљу формирања планираних јавних површина
- планиране зоне изградње објеката високоградње

ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ У ОУХВАТУ ПЛАНА

- A зона слободностојећих породичних стамбених и стамбено-пословних објеката, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама 6,56 ha 43,3 %
- B зона слободностојећих и двојних, породичних стамбених објеката, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама 0,58 ha 3,8 %
- B зона за коју је обавезна урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом, пословно-комерцијални комплекс са паркирањем на припадајућој парцели 1,14 ha 7,5 %
- Г зона градске саобраћајне, каналске и парковске мреже са пратећом инфраструктуром 6,87 ha 45,4 %

ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ У ОУХВАТУ ПЛАНА P = 1:2500



НАЗИВ ПЛАНА:

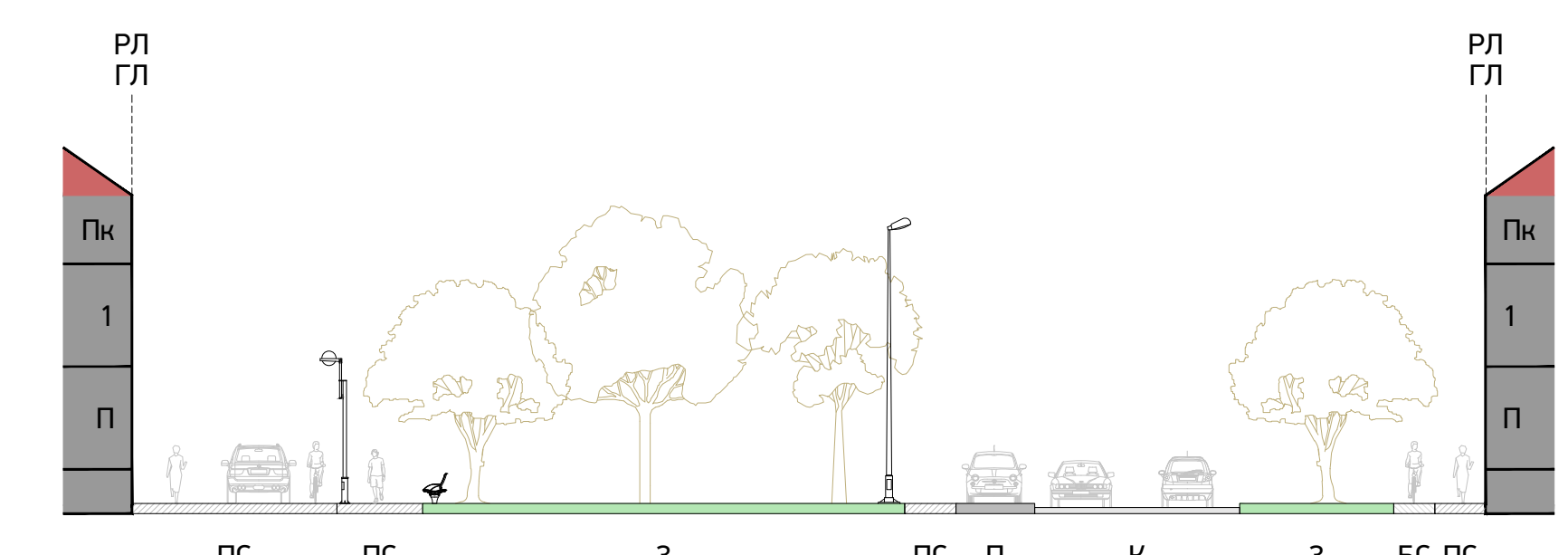
ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПРАРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вашут, дипл. прост. план.</p> <p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Младен Вразић, дипл. инж. арх.</p> <p>САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх.</p>	<p>ДАТУМ: јул 2017. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

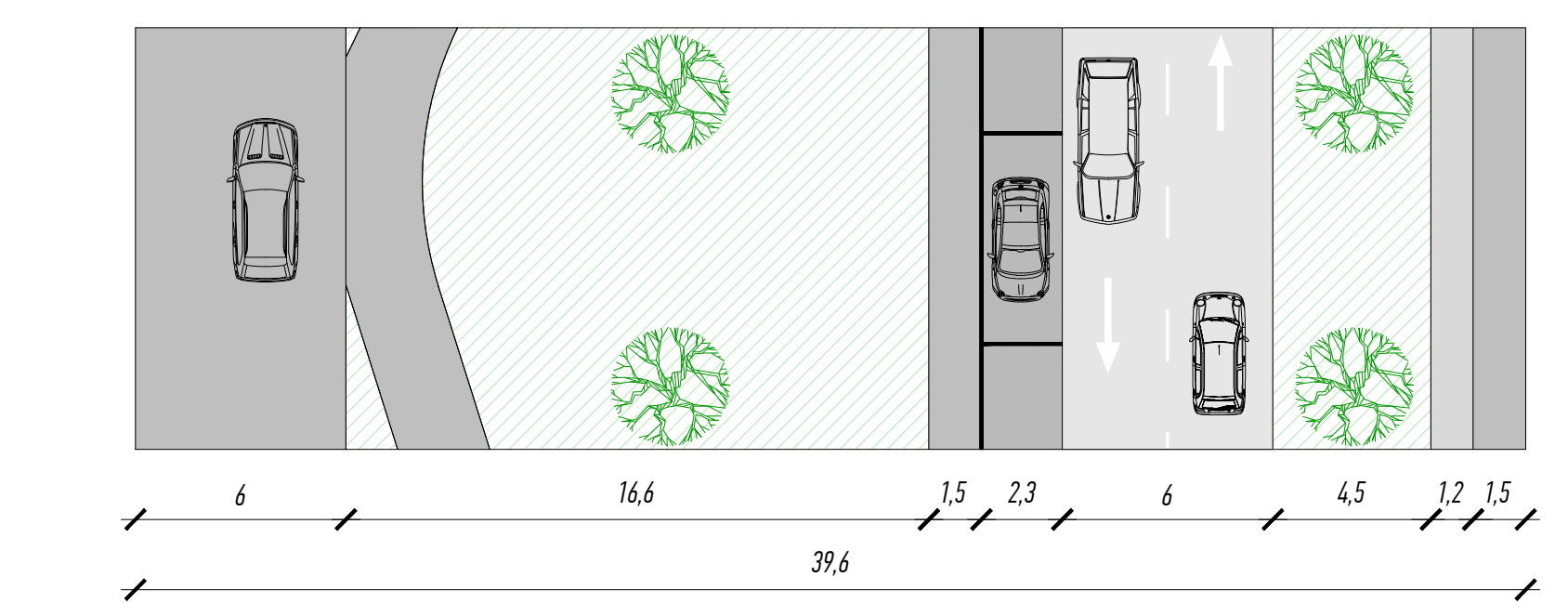


ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ

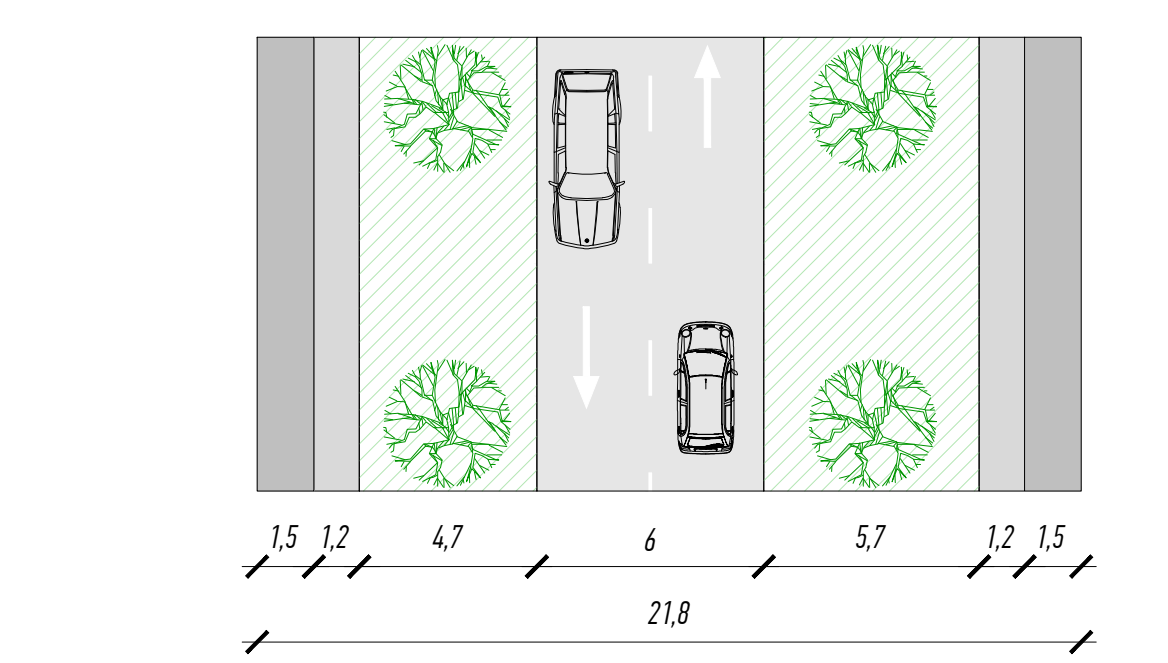
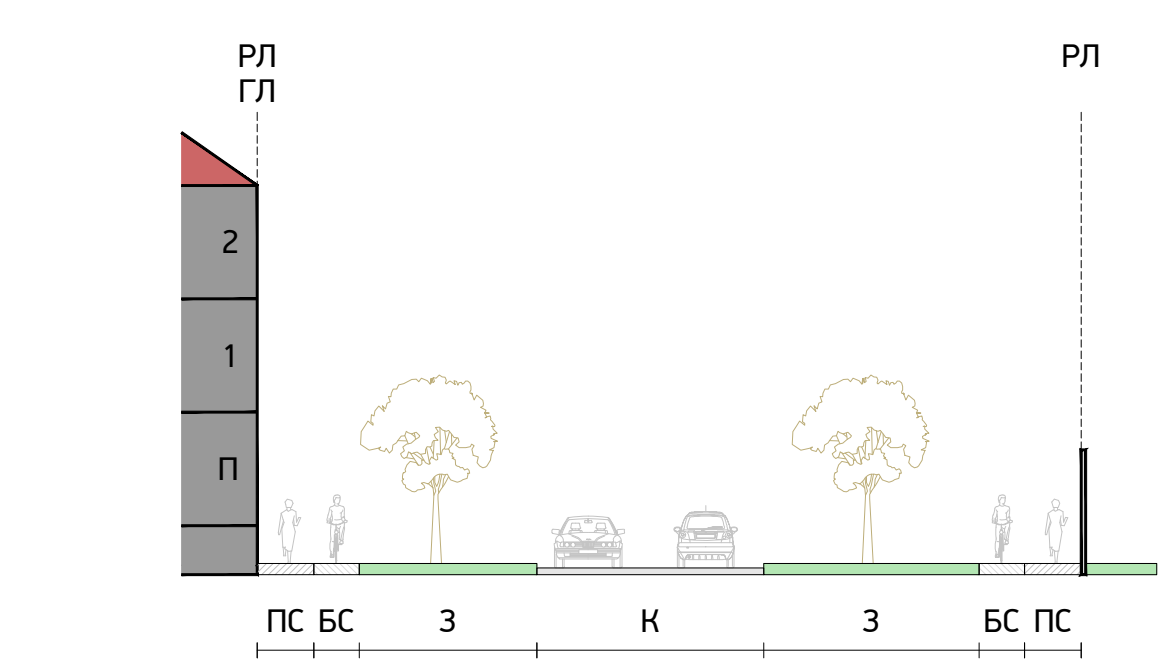
P = 1:200



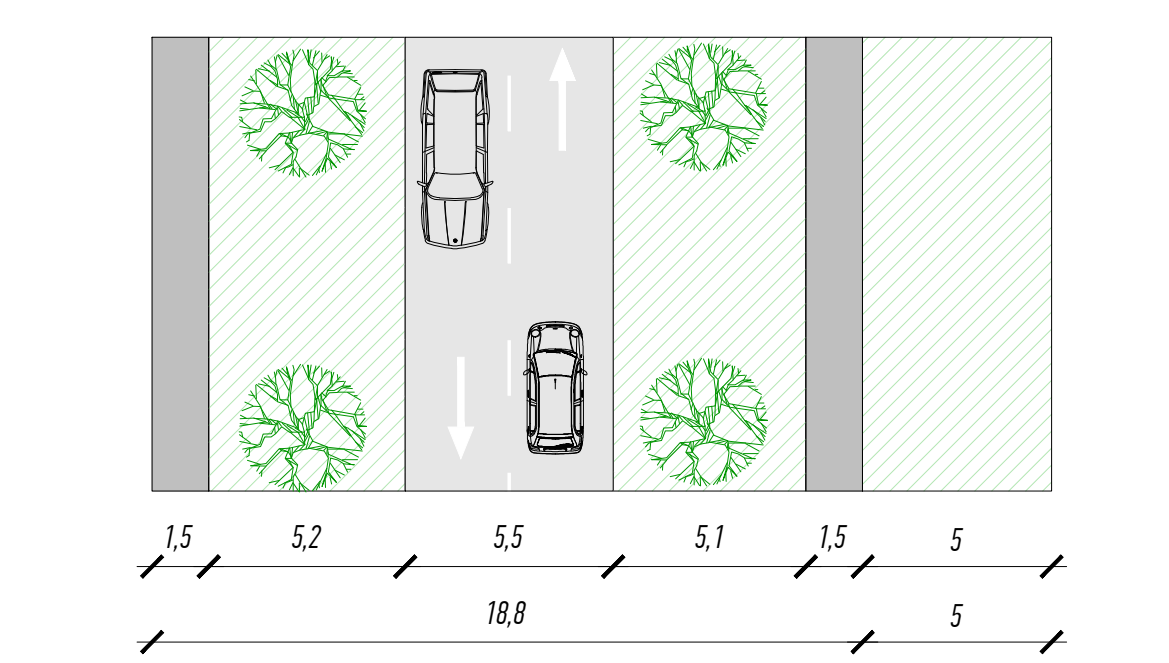
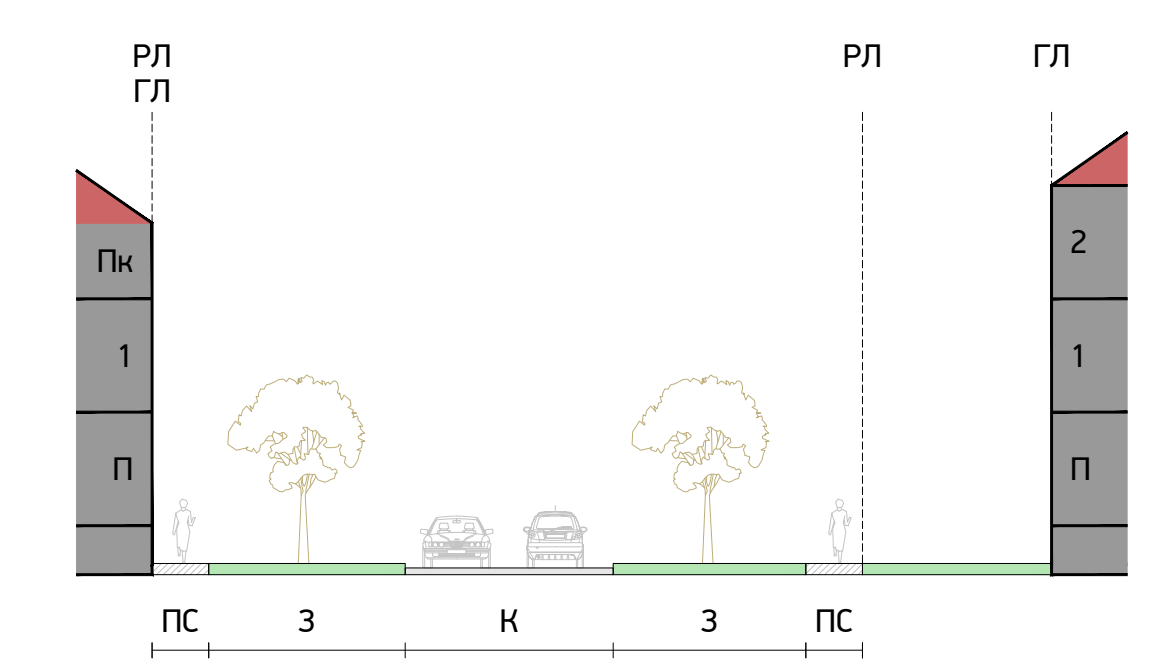
- ЛЕГЕНДА**
- РЛ - регулациона линија
 - ГЛ - грађевинска линија
 - К - коловоз саобраћајнице
 - П - паркинг за путничка возила
 - БС - пешачка стаза
 - Пк - бициклистичка стаза
 - З - зелене површине



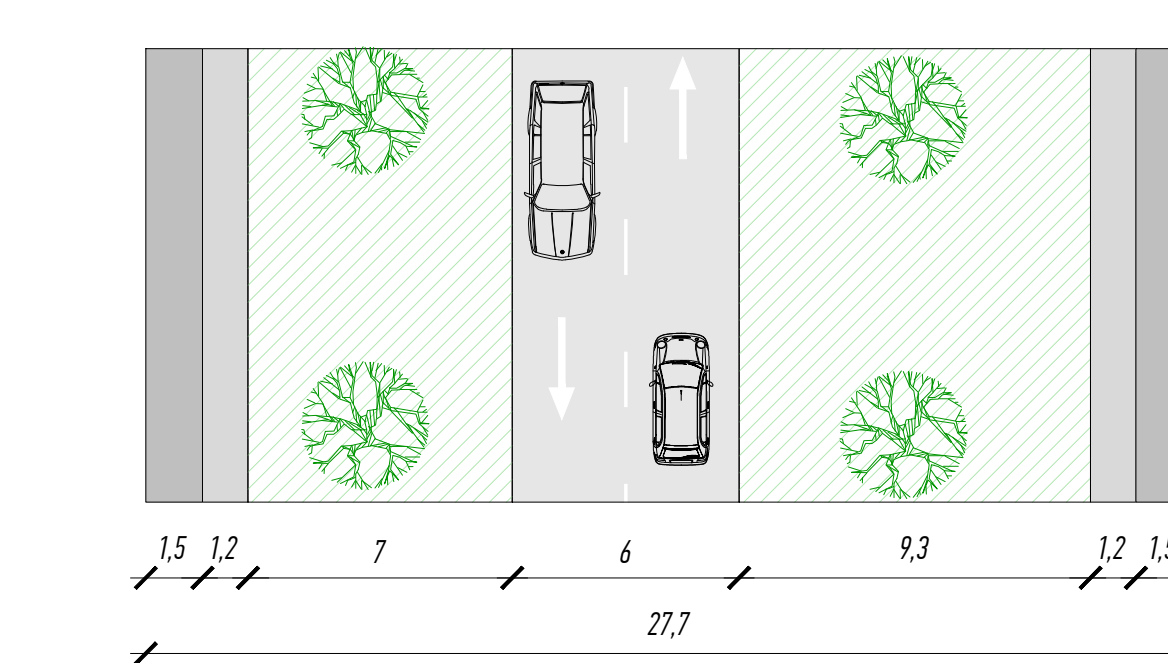
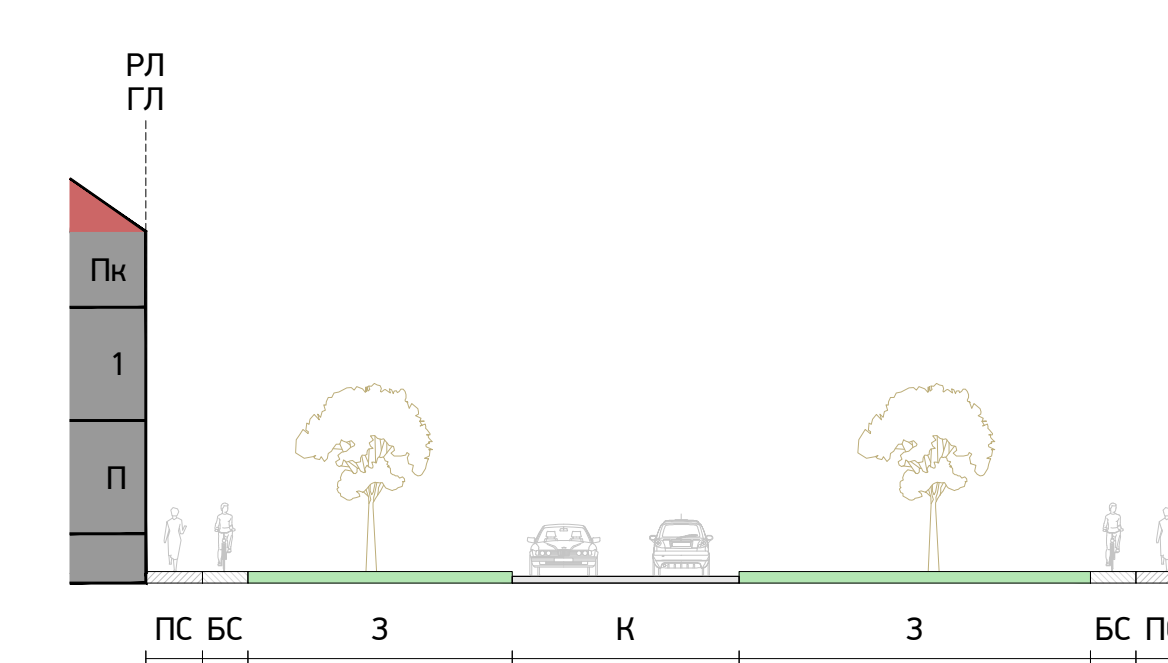
ПРЕСЕК А-А



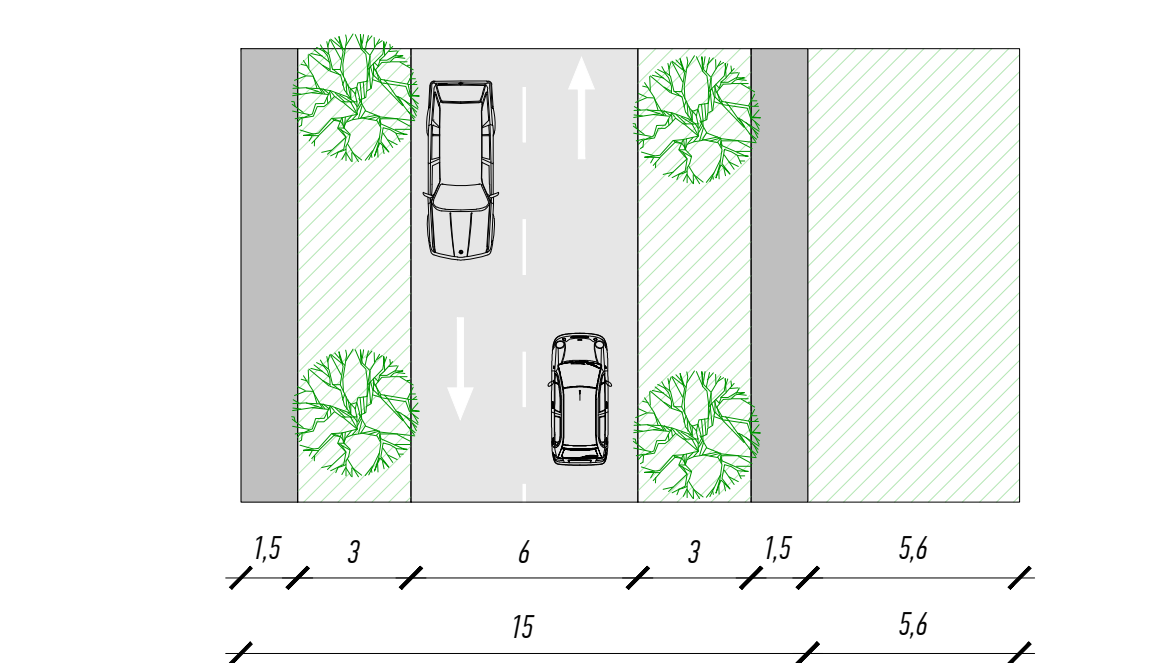
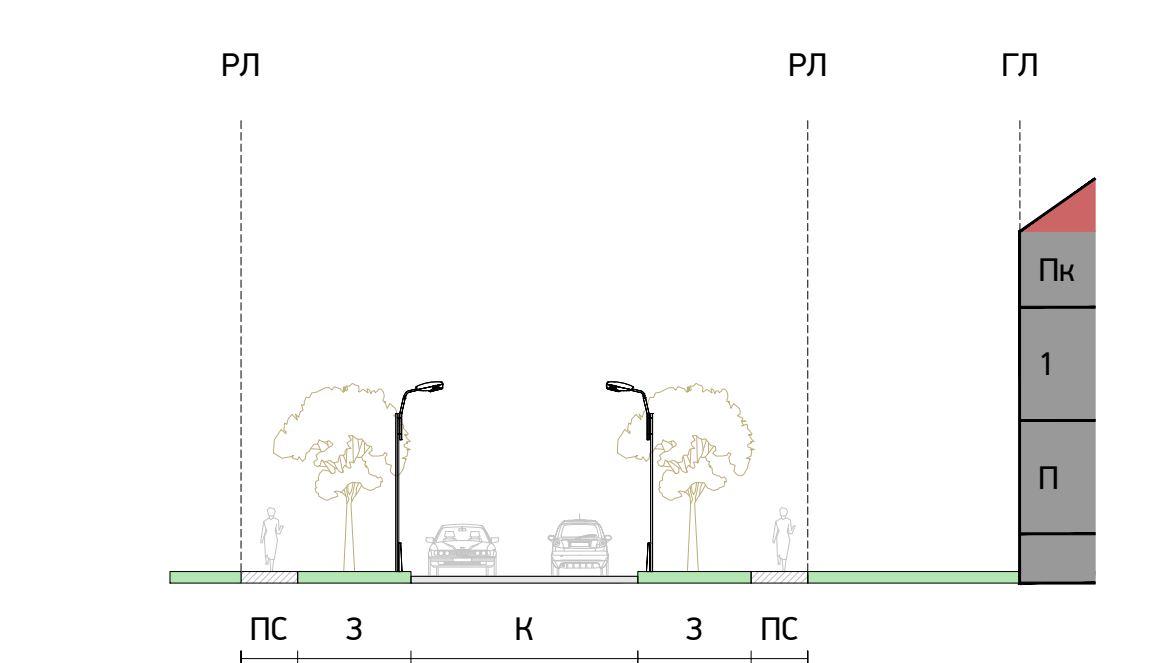
ПРЕСЕК Б-Б



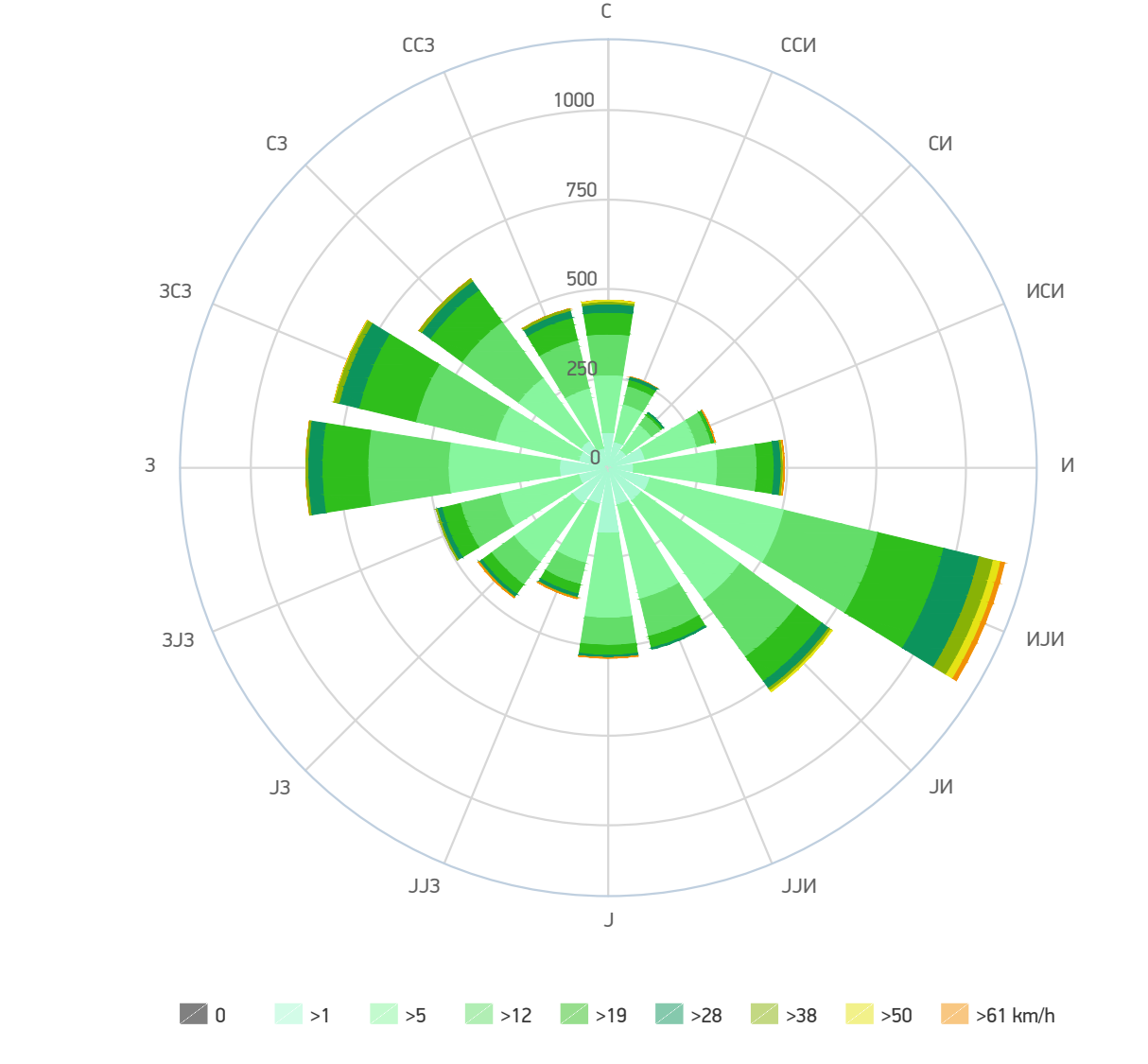
ПРЕСЕК В-В



ПРЕСЕК Г-Г



ПРЕСЕК Д-Д



- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата ПДР-а површина обухвата 15,15 ha
 - граница грађевинске парцеле
 - 1934 број грађевинске парцеле
 - 1907 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
 - планирана регулациона линија
 - планирана грађевинска линија

- ЈАВНА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- колске саобраћајнице
 - паркинг за путничка возила
 - бициклистичке саобраћајнице
 - пешачке саобраћајнице

- КАНАЛ "СТАРИ ЧИКАС"**
- атмосферски канал
 - зацељени део канала

- ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**
- постојећи објекти на парцели
 - постојећи објекти (у обухвату плана)
 - објекти предвиђени за уклањање у циљу формирања планираних јавних површина
 - непокретна културна добра под претходном заштитом
 - заштићене просторно-културно-историјске целине

- планиране зоне изградње објеката високоградње (назначене спратности су максималне)

- ЕЛЕМЕНТИ ХОРТИКУЛТУРНОГ УРЕЂЕЊА**
- уређене зелене површине
 - постојећи лишћари
 - високи и средњи лишћари
 - дворед
 - шибље
 - цветне површине

НАЗИВ ПЛАНА:
ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПЕРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

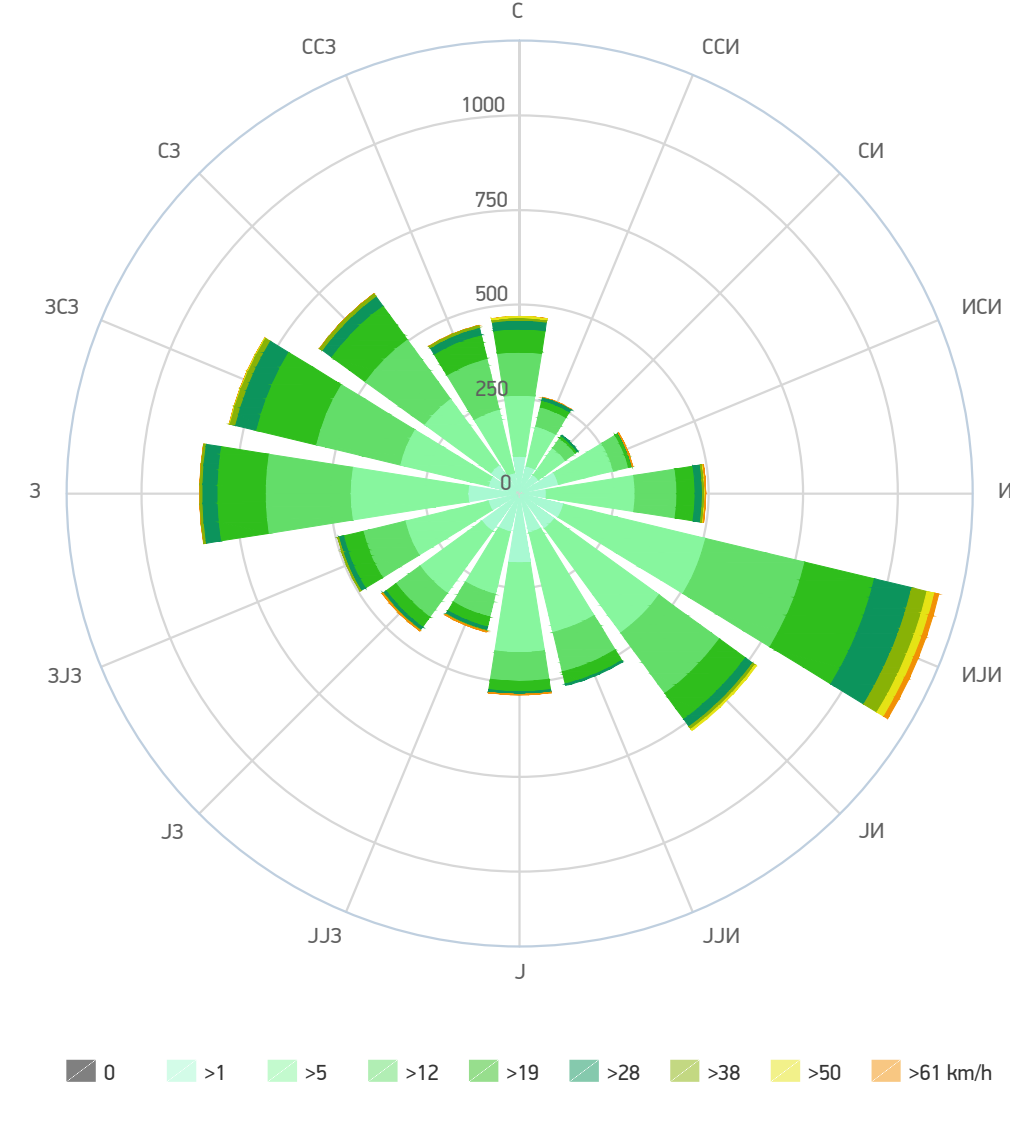
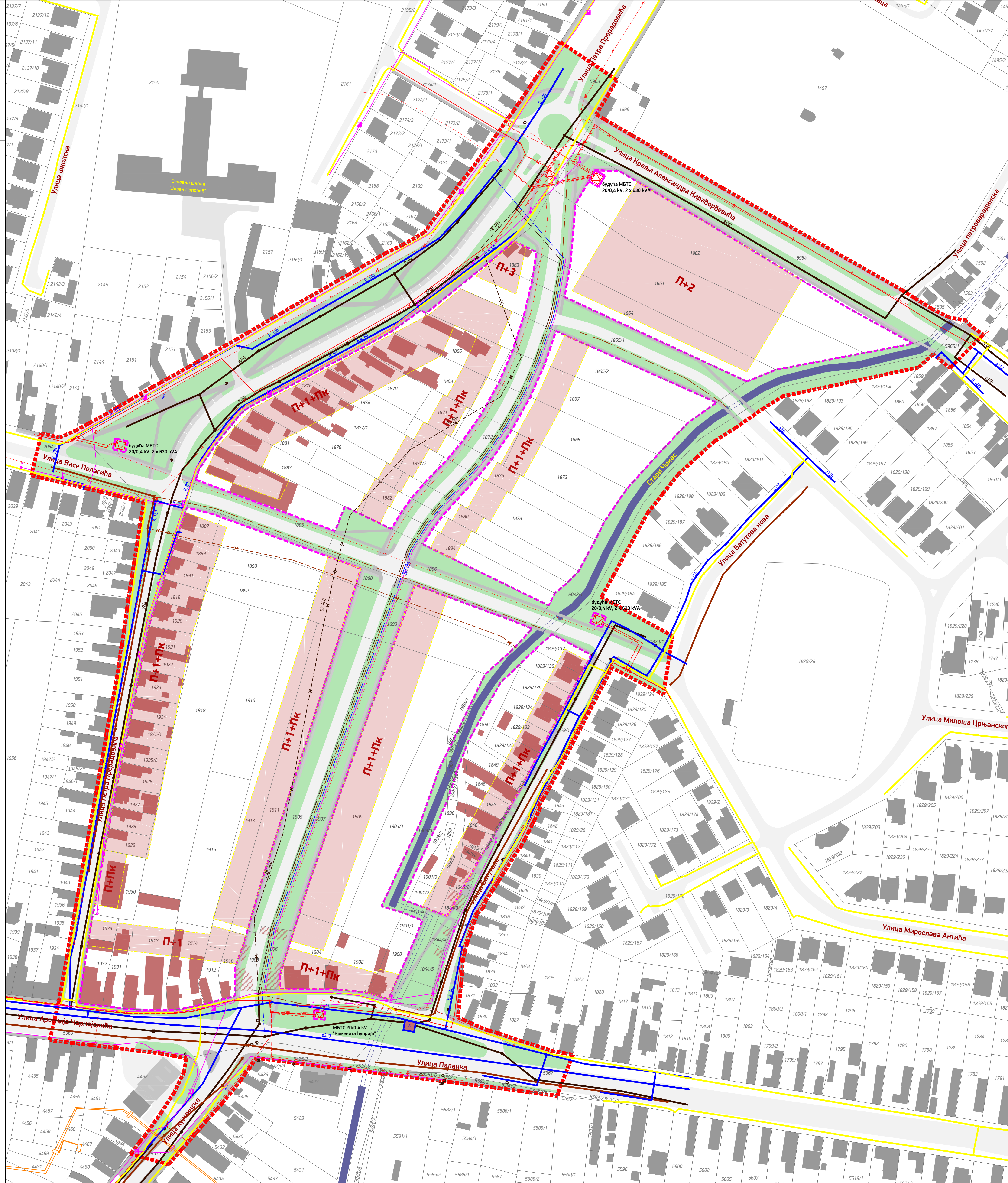
В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вауш, дипл. прост. план.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Младен Врзић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
јул 2017. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата 15,15 ha
- граница грађевинске парцеле
- 1934 број грађевинске парцеле
- 1907 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- - - - - планирана регулациона линија

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- колске саобраћајнице
- бициклистичке саобраћајнице
- пешачке саобраћајнице
- уређене зелене површине

КАНАЛ "СТАРИ ЧИКАС"

- атмосферски канал
- зацвљени део канала

ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ

- постојећи објекти на парцели
- планиране зоне изградње објеката високоградње (назначене спратности су максималне)

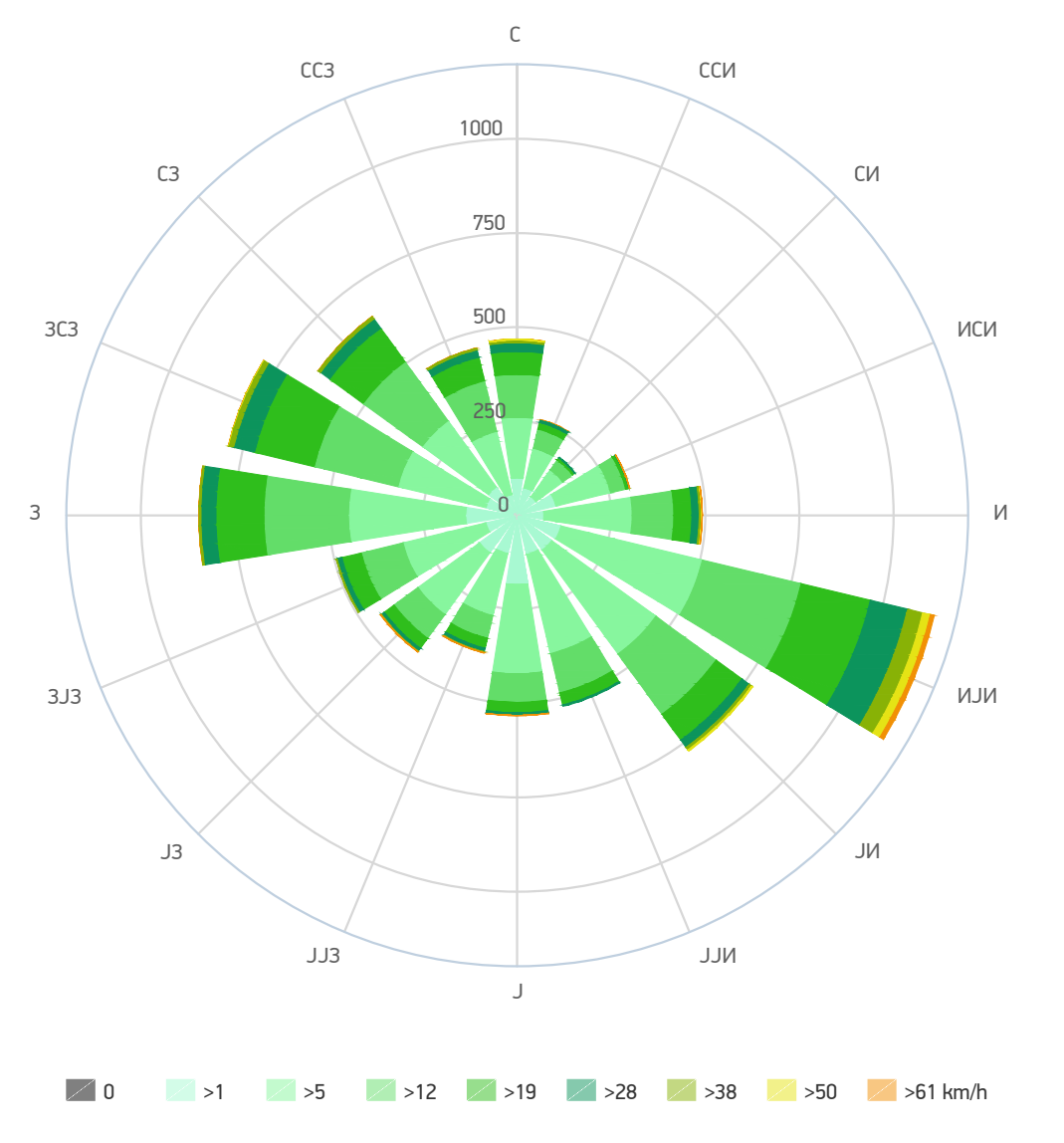
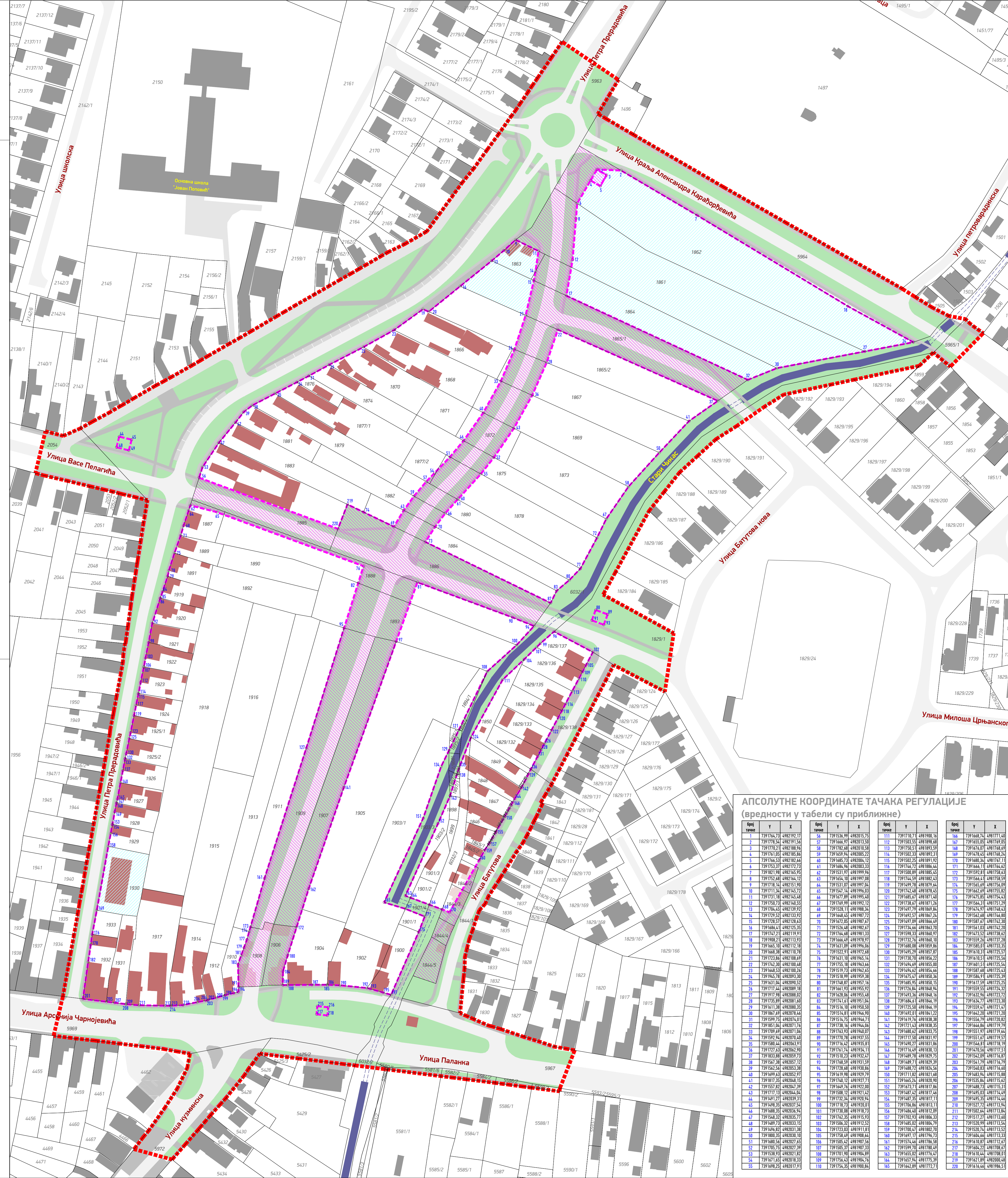
ИНФРАСТРУКТУРА

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| — постојећи водовод | - - - - - планирани водовод |
| — постојећа фекална канализација | - - - - - планирана фекална канализација |
| — постојећа атмосферска канализација | - - - - - фекална канализација која се измешта |
| — постојећи топловод | - - - - - планирана атмосферска канализација |
| — постојећи гасовод | - - - - - атмосферска канализација која се измешта |
| — постојећи електро кабловски водови СН | - - - - - планирани електро кабловски водови СН |
| - - - - - постојећи електро кабловски водови НН | - - - - - електро кабловски водови СН који се измештају |
| - - - - - постојећи електро кабловски водови НН | - - - - - планирани електро кабловски водови НН |
| - - - - - постојећи електро кабловски водови НН | - - - - - електро кабловски водови НН који се измештају |
| ☒ трафостаница | ☒ трафостаница која се измешта |
| — постојећи ТТ водови | - - - - - планирани ТТ водови |
| | - - - - - ТТ водови који се измештају |

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПРАРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТУТОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вашић, дипл. прост. план. одговорни урбаниста; Младен Врзић, дипл. инж. арх.</p> <p>САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх. Синиша Рауковић, дипл. инж. грађ. Сава Костић, дипл. инж. електро. Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.</p>	<p>ДАТУМ: јул 2017. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------



ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата 15,15 ha
- постојећа граница грађевинске парцеле
- 1934 број постојеће грађевинске парцеле (ван обухвата плана)
- 1907 број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- - - - - планирана регулациона линија
- d планирана тачка регулације
- површина за коју је потребно извршити регулационе имовинско-правних односа ради формирања парцеле јавног грађевинског земљишта 1,86 ha 12,3 %

ЛОКАЦИЈЕ ПЛАНИРАНЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ КОНКУРСА

- локација планирана за израду урбанистичког пројекта

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- колске саобраћајнице
- бициклистичке саобраћајнице
- пешачке саобраћајнице
- уређене зелене површине

КАНАЛ "СТАРИ ЧИКАС"

- атмосферски канал
- зацвљени део канала

ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ

- постојећи објекти
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- објекти предвиђени за уклањање у циљу формирања планираних јавних површина

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, ПЕТРА ПЕРАДОВИЋА, КРАЉА АЛЕКСАНДРА КАРАЂОРЂЕВИЋА, НАСЕЉА 25. МАЈ, УЛИЦЕ БАТУГОВЕ И УЛИЦЕ ПАЛАНКА

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

АПСОЛУТНЕ КООРДИНАТЕ ТАЧКА РЕГУЛАЦИЈЕ (вредности у табели су приближне)

Брј тачке	Y	X	Брј тачке	Y	X	Брј тачке	Y	X	Брј тачке	Y	X
1	7391766,73	4982192,17	56	7391528,99	4982015,75	111	7391710,71	4981900,16	166	7391668,74	4981771,40
2	7391778,54	4982191,54	57	7391666,97	4982013,50	112	7391503,55	4981998,68	167	7391655,05	4981769,95
3	7391772,21	4982188,95	58	7391722,68	4982010,59	113	7391750,51	4981993,59	168	7391676,07	4981768,91
4	7391761,95	4982195,84	59	7391629,94	4982005,22	114	7391502,53	4981992,21	169	7391652,45	4981762,53
5	7391766,53	4982182,44	60	7391685,73	4982004,12	115	7391502,25	4981991,92	170	7391680,34	4981767,11
6	7391753,37	4982172,73	61	7391684,94	4982003,33	116	7391746,72	4981988,44	171	7391666,11	4981764,42
7	7391821,98	4982165,95	62	7391521,97	4981999,14	117	7391500,89	4981985,45	172	7391676,07	4981758,43
8	7391752,48	4982164,12	63	7391626,10	4981997,86	118	7391746,91	4981982,43	173	7391524,41	4981758,59
9	7391718,14	4982151,90	64	7391531,07	4981997,04	119	7391499,78	4981979,64	174	7391565,69	4981756,69
10	7391711,34	4982145,72	65	7391547,14	4981994,03	120	7391742,48	4981978,43	175	7391662,69	4981755,82
11	7391731,10	4982145,48	66	7391627,09	4981995,40	121	7391685,47	4981971,40	176	7391675,85	4981754,43
12	7391752,48	4982142,12	67	7391626,10	4981997,86	122	7391738,01	4981972,24	177	7391666,11	4981752,50
13	7391704,45	4982139,92	68	7391526,11	4981998,34	123	7391497,79	4981969,84	178	7391674,97	4981748,43
14	7391729,52	4982133,92	69	7391648,45	4981987,72	124	7391692,57	4981967,24	179	7391562,68	4981746,80
15	7391728,57	4982138,43	70	7391627,05	4981987,47	125	7391497,89	4981968,47	180	7391587,67	4981742,30
16	7391686,47	4982135,35	71	7391526,48	4981992,67	126	7391734,41	4981965,70	181	7391561,03	4981742,60
17	7391742,21	4982119,91	72	7391748,68	4981981,33	127	7391598,33	4981964,97	182	7391673,52	4981738,42
18	7391908,21	4982113,93	73	7391666,49	4981978,97	128	7391732,74	4981960,10	183	7391559,26	4981737,28
19	7391665,10	4982112,18	74	7391623,09	4981994,04	129	7391680,98	4981959,88	184	7391585,81	4981733,35
20	7391742,79	4982093,30	75	7391522,91	4981992,48	130	7391734,41	4981957,87	185	7391666,11	4981732,50
21	7391723,84	4982108,49	76	7391643,10	4981965,14	131	7391730,70	4981954,22	186	7391610,51	4981725,54
22	7391742,30	4982100,48	77	7391755,18	4981943,68	132	7391646,49	4981955,00	187	7391601,51	4981725,54
23	7391668,53	4982100,24	78	7391629,73	4981962,45	133	7391674,42	4981954,66	188	7391587,68	4981725,43
24	7391742,79	4982093,30	79	7391626,10	4981969,56	134	7391734,41	4981952,38	189	7391666,11	4981725,50
25	7391621,04	4982096,52	80	7391748,87	4981957,14	135	7391685,95	4981950,15	190	7391671,59	4981725,25
26	7391717,44	4982089,18	81	7391641,93	4981955,97	136	7391726,84	4981948,94	191	7391559,55	4981721,32
27	7391917,98	4982088,02	82	7391628,04	4981955,48	137	7391693,36	4981948,14	192	7391622,96	4981722,72
28	7391752,90	4982081,50	83	7391621,99	4981952,12	138	7391684,11	4981947,59	193	7391666,11	4981722,50
29	7391611,30	4982080,35	84	7391514,10	4981958,50	139	7391725,50	4981944,75	194	7391559,47	4981719,44
30	7391807,49	4982078,45	85	7391514,81	4981946,50	140	7391692,51	4981944,22	195	7391662,20	4981721,40
31	7391599,75	4982074,01	86	7391514,75	4981944,71	141	7391619,74	4981938,38	196	7391554,79	4981720,82
32	7391821,98	4982073,30	87	7391526,48	4981942,04	142	7391724,42	4981937,43	197	7391666,11	4981719,59
33	7391752,90	4982071,04	88	7391621,99	4981942,04	143	7391684,11	4981937,43	198	7391666,11	4981719,59
34	7391592,94	4982070,40	89	7391770,78	4981937,55	144	7391717,50	4981931,97	199	7391551,67	4981719,57
35	7391588,44	4982063,91	90	7391716,42	4981935,81	145	7391640,27	4981931,84	200	7391540,81	4981718,19
36	7391727,43	4982062,90	91	7391521,74	4981934,11	146	7391716,97	4981930,13	201	7391670,56	4981717,51
37	7391621,99	4982061,35	92	7391621,99	4981932,47	147	7391684,11	4981928,75	202	7391666,11	4981716,80
38	7391567,38	4982057,12	93	7391748,59	4981931,59	148	7391689,71	4981928,39	203	7391524,79	4981714,79
39	7391562,54	4982053,38	94	7391728,48	4981930,84	149	7391688,72	4981928,40	204	7391540,83	4981714,60
40	7391699,43	4982052,97	95	7391699,43	4981929,79	150	7391717,52	4981921,68	205	7391682,94	4981715,80
41	7391621,99	4982048,15	96	7391526,48	4981927,91	151	7391645,41	4981920,70	206	7391584,81	4981712,50
42	7391552,82	4982047,39	97	7391674,74	4981922,00	152	7391673,71	4981917,84	207	7391680,73	4981715,31
43	7391717,13	4982044,64	98	7391588,12	4981921,42	153	7391687,42	4981917,46	208	7391695,03	4981714,49
44	7391691,27	4982039,21	99	7391722,34	4981920,94	154	7391687,42	4981917,46	209	7391695,03	4981714,44
45	7391688,35	4982037,83	100	7391621,99	4981920,89	155	7391704,84	4981917,31	210	7391674,97	4981713,84
46	7391688,35	4982036,94	101	7391730,08	4981918,73	156	7391688,40	4981917,29	211	7391592,44	4981713,84
47	7391568,32	4982035,77	102	7391742,35	4981915,93	157	7391702,93	4981916,33	212	7391517,27	4981713,40
48	7391689,73	4982033,15	103	7391526,48	4981912,52	158	7391685,95	4981916,79	213	7391529,99	4981713,54
49	7391621,99	4982027,81	104	7391621,99	4981911,17	159	7391700,81	4981916,70	214	7391526,48	4981713,57
50	7391800,35	4982030,10	105	7391758,49	4981908,44	160	7391699,17	4981916,73	215	7391666,11	4981713,33
51	7391688,54	4982027,45	106	7391585,42	4981907,58	161	7391574,46	4981916,58	216	7391610,87	4981712,47
52	7391705,75	4982027,39	107	7391526,48	4981907,33	162	7391599,71	4981916,49	217	7391666,11	4981708,87
53	7391526,48	4982017,83	108	7391758,49	4981906,49	163	7391700,81	4981916,49	218	7391610,87	4981708,81
54	7391671,45	4982018,33	109	7391754,43	4981904,74	164	7391657,94	4981775,39	219	7391621,99	4982000,48
55	7391692,25	4982017,91	110	7391754,35	4981900,84	165	7391642,89	4981772,71	220	7391616,46	4981986,51

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вауш, дипл. прог. план.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Младен Врзић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
јул 2017. год.

Е-БРОЈ:

ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица