

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА,
РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И
ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА**

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 : 350-152/2017-I
Дана : 05.07.2017.год.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА,
РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.
лиценца број 200 0087 05

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

Сремска Митровица, јул 2017.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ,
ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА**

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.

руководилац одељења:

Младен Врзић, дипл. инж. арх.

руководилац израде:

Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

учесници у изради:

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Рајка Миланковић, дипл. инж. пејс. арх.

Никола Симић, дипл. инж. арх.

Биљана Михаиловић, грађ. тех.

Сремска Митровица, јул 2017. године

САДРЖАЈ**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА****АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА
ПРЕРАДОВИЋА – ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

У В О Д	1
I ОПШТИ ДЕО	4
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	4
1.1. ИЗВОД ИЗ ПГР-а	4
2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
2.1. Природне карактеристике простора	8
2.2. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора	12
2.3. Постојећи биланс површина	15
2.4. Објекти и површине јавне намене	15
2.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	16
2.6. Привредни и други објекти	16
2.7. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	16
2.8. Јавно и друго зеленило	18
II ПЛАНСКИ ДЕО	20
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	20
1.1. Граница обухвата плана	20
1.2. Концепција уређења и подела простора на функционалне целине и блокове	25
1.2.1. Концепција уређења	25
1.2.2. Подела простора на функционалне целине и блокове	28

2.	БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА	34
3.	РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА	36
3.1.	План регулације	36
3.2.	Одређивање површина у јавној намени са билансом	37
3.2.1.	Попис парцела у јавној намени	38
4.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	40
4.1.	Правила парцелације и препарцелације са јавном наменом	40
5.	ТРАСЕ КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	40
5.1.	Саобраћајна инфраструктура	40
5.2.	Водоводна и канализациона инфраструктура	45
5.3.	Електроенергетска мрежа и постројења	47
5.4.	Топловодни систем	48
5.5.	Гасоводни систем	48
5.6.	Обновљиви извори енергије	48
5.7.	ТТ мрежа - постојећа и планирана	48
5.8.	Комунална инфраструктура	48
5.9.	Зелене површине	49
5.10.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе	51
6.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	51
6.1.	Заштита непокретних културних добара	51
6.2.	Заштита природних добара	53
7.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	53
8.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	54
9.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	58

II	ПЛАНСКИ ДЕО	59
1.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ	59
1.1.	Општа правила	59
1.2.	ИНДИВИДУАЛНИ СТАМБЕНИ БЛОКОВИ	61
1.3.	КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОКОВИ	85
1.4.	ОТВОРЕНИ БЛОКОВИ ВИШЕСПРАТНИХ ОБЈЕКТА	93
1.5.	МЕШОВИТИ БЛОКОВИ ВИШЕСПРАТНИХ ОБЈЕКТА	106
1.6.	ОТВОРЕНИ БЛОКОВИ ВИШЕСПРАТНИХ, ЈАВНИХ ОБЈЕКТА	115
1.7.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ	117
1.7.1.	Правила за изградњу мреже и објекта саобраћајне инфраструктуре	118
1.7.2.	Правила грађења мреже и објекта комуналне инфраструктуре	126
1.7.3.	Правила за изградњу мреже и објекта електроенергетике	130
1.7.4.	Правила за изградњу мреже и објекта телекомуникационе инфраструктуре	130
1.7.5.	Топловодни систем	131
1.7.6.	Правила за изградњу мреже и објекта гасоводне инфраструктуре	131
1.7.7.	Правила за озелењавање јавних површина	132
2.	ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	133
3.	ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА	134

ГРАФИЧКИ ДЕО

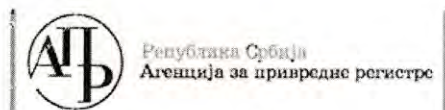
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

01.ШИРА ЛОКАЦИЈА	Р 1 : 25 000
02. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1 : 1000

ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ

03.ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА СА НАМЕНОМ ОБЈЕКТАТА	Р 1 : 1000
04.НАМЕНА ПОВРШИНА /подела на јавно и остало грађевинско земљиште/	Р 1 : 1000
05.ПОДЕЛА НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ	Р 1 : 1000
06. ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА СА ПРЕДЛОГОМ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	Р 1 : 1000
07. САОБРАЋАЈНИЦЕ СА УРЕЂЕЊЕМ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Р 1 : 1000
08. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ	Р 1 : 1000
09. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	Р 1 : 2000

ОПШТИ ДЕО



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица
Број 4
Датум 17.08.2016 г.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

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: 1-3999/2015-11



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 350-59/2013-1 од 11.07.2013.) за обављање послова на изради

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ,
ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

одређује се одговорни урбаниста Сања Ђурчић, дипл. инж. арх. – број лиценце 200 0087 05.


ДИРЕКТОР:
Владимир Санадер, дипл. њрав.




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

Сања Р. Турчић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2502970895038

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0877 05



У Београду,
15. децембра 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА – ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УВОД

План детаљне регулације просторног блока између улица Арсенија Чарнојевића, Ратарске, Васа Пелагића и Петра Прерадовића – Град Сремска Митровица израђује се на основу :

- исказаних потреба Града Сремска Митровица;
- заинтересованости потенцијалних инвеститора за улагање у изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката вишепородичног становања П+2+Пк по ободу овог просторног блока уз улице Арсенија Чарнојевића и Ратарске које имају врло атрактивне локацијске карактеристике и изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката у унутрашњости блока на парцелама чија је претежна постојећа намена пољопривредно земљиште ;
- потребе за изградњом унутарблоковске саобраћајне мреже сабирних и сервисних саобраћајница са свим пратећим садржајима;
- потребе за разграничењем јавног од осталог грађевинског земљишта, тако да се површине планиране за јавне функције могу приводити планираној намени;
- стварања правног основа за прибављање земљишта за потребе изградње објеката и формирање простора са јавном наменом.



Слика 1. Сателитски снимак обухваћене зоне

Урбаним планирањем се јасно дефинишу зоне урбане изградње и обнове, дефинише комплекс јавних објеката у циљу неопходног стварања нових локација за проширење и изградњу објеката са јавним функцијама.

Циљ доношења плана детаљне регулације

Циљ доношења овог Плана детаљне регулације је стварање планског основа за реализацију поставки Плана генералне регулације града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лађарак („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009.), који подразумева урбанистичко обликовање слободних – неизграђених унутарблоковских простора за потенцијалну градњу породичног и вишепородичног становања са компатибилним и јавним наменама. Блок припада Централној градској зони па су планирани садржаји у складу са задатима параметрима локације.

Доношењем Плана детаљне регулације обезбеђују се услови за даљи урбани развој централне градске зоне у контексту одрживог развоја града као целине. Такође, Планом детаљне регулације обезбеђују се услови за прибављање земљишта у приватној својини за формирање простора у јавној функцији (регулациони појас нових улица у блоку и сл.), као и јасна опредељења о концепцији уређења и типологији стамбених објеката (породични и вишепородични), урбаном распореду и правилима градње нових стамбених објеката, са дефинисаним урбанистичким параметрима.

Овим планом се у оквиру подручја обухвата одређују и разграничавају јавне површине од површина друге намене, одређује намена и начин коришћења земљишта, мрежа комуналног система и инсталација, техничка и нивелациона решења и правилла регулације и парцелације.

Циљеви израде плана су:

- дефинисање јавног интереса;
- реконструкција постојећих инфраструктурних мрежа и њихових капацитета у складу са планираном изградњом;
- преиспитивање капацитета изградње и подизање стандарда становања;
- увођење нових атрактивних садржаја;
- заштита животне средине;

Доношењем ПДР створили би се услови за бољу комуникацију унутар шире зоне центра Града, обезбедили услови за градњу стамбено-пословних објеката по ободу и у унутарблоковском простору, породичних стамбених објеката са припадајућим сервисним саобраћајницама, неопходне инфраструктуре, пре свега саобраћајница и мирујућег саобраћаја, услед недостатка урбанистичког плана којим се регулишу имовинско-правни односи, односно раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта.

Уочени проблеми се односе пре свега на нерационално и неадекватно коришћење земљишта у широј зони центра Града. С тим у вези је економска исплативост свих ових акција, која се мора наћи у одговарајућем капацитету будуће изградње, пре свега атрактивних и тржишно оријентисаних намена и садржаја.

Израдом и доношењем ПДР-а јасно се дефинишу циљеви неопходне урбане обнове у обухвату плана која се односи на формирање новог

саобраћајног система насеља, прочишћавање урбаног зонинга у циљу формирања ободних компактних блокова за вишепородичну стамбену изградњу уз улице Ратарска и Арсенија Чарнојевића, очување постојећег урбаног ткива породичног становања уз улице Васе Пелагића и Петра Прерадовића и дефинисање граница простора са централним и јавним функцијама.

Овим ПДР-ом ће бити обезбеђен правни основ за раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта, тако да се површине за планиране унутарблоковске саобраћајнице могу приводити планираној намени.

Доградња саобраћајног система насеља

Концепт саобраћаја у простору обухвата плана заснива се на постојећој мрежи ободних саобраћајница уз планиране унутарблоковске саобраћајнице.

У поступку израде ситуационог плана саобраћајница у унутрашњости блока и просторног усклађивања осталих елемената попречног профила знатан утицај имају просторна и урбанистичка ограничења, диспозиција планираних и постојећих објеката у блоку као и технички услови и стандарди везани за област саобраћаја. Намена ових саобраћајница је приступ моторних возила до планираних паркиралишта, као и приступ за противпожарна, комунална и возила за снабдевање.

Планираним решењем, у оквиру расположивог простора, поред сегрегације врши се ново димензионисање саобраћајних површина намењених за кретање пешака, бициклиста и за мировање возила.

Паркирање возила биће омогућено на већем броју паркинг места пројектованих паралелно, управно или косо у односу на осовину приступних саобраћајница.

Пешачки саобраћај планира се преко саобраћајних површина намењених за пешачке комуникације које су функционално дефинисане као:

а) самосталне пешачке стазе – интегрисане су у оквиру уређених зелених површина, намењене искључиво за пешачки саобраћај;

б) пешачке стазе у оквиру регулације саобраћајница – правци ових стаза поклапају се са правцима саобраћајница (по правилу, ради се о обостраним пешачким стазама вођеним уз ивицу коловоза намењеног за кретање или мировање возила уз обавезну денивелацију у односу на коту коловоза);

ц) заштитни тротоари – за све објекте у блоку, уз грађевинску линију, планирају се заштитни тротоари (ови тротоари имају и функцију пешачких стаза, а наспрам улаза у објекте интегришу се са осталим пешачким стазама);

д) интегрисане пешачке површине – кретање пешака обавља се преко коловоза намењеног за кретање моторних возила, углавном у виду колско-пешачких пролаза и на унутарблоковским паркиралиштима.

е) јавне пролазе на осталим, нејавним површинама.

Бициклички саобраћај одвијаће се преко планираних бицикличких стаза на правцу север -југ, а на осталим правцима интегрисан је са осталим видовима саобраћаја и одвија се преко коловоза намењеног за кретање возила и пешака.

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Изради ПДР-а приступа се на основу Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица бр.350-59-2013-I од 11.07.2013 године („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр.08/2013).

ЈП „Урбанизам“ израдило је Нацрт плана детаљне регулације блока између улица Арсенија Чарнојевића, Ратарске, Васе Пелагића, и Петра Прерадовића – Град Сремска Митровица, а на основу:

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

Плански основ за израду Плана детаљне регулације блока између улица Арсенија Чарнојевића, Ратарске, Васе Пелагића, и Петра Прерадовића – Град Сремска Митровица је:

- План генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009), *(граф. Прилој/ докуменџациона основа, 2. Извод из планској докуменџа вишеј реда: ИЗВОД ИЗ ПГР ГРАДА С. МИТРОВИЦЕ, ЛАЋАРКА И М. МИТРОВИЦЕ).*

Након усвајања Плана детаљне регулације блока између улица Арсенија Чарнојевића, Ратарске, Васе Пелагића, и Петра Прерадовића – Град Сремска Митровица, у обухваћеном простору, важе и примењују се само правила уређења и грађења дефинисана овим ПДР-ом.

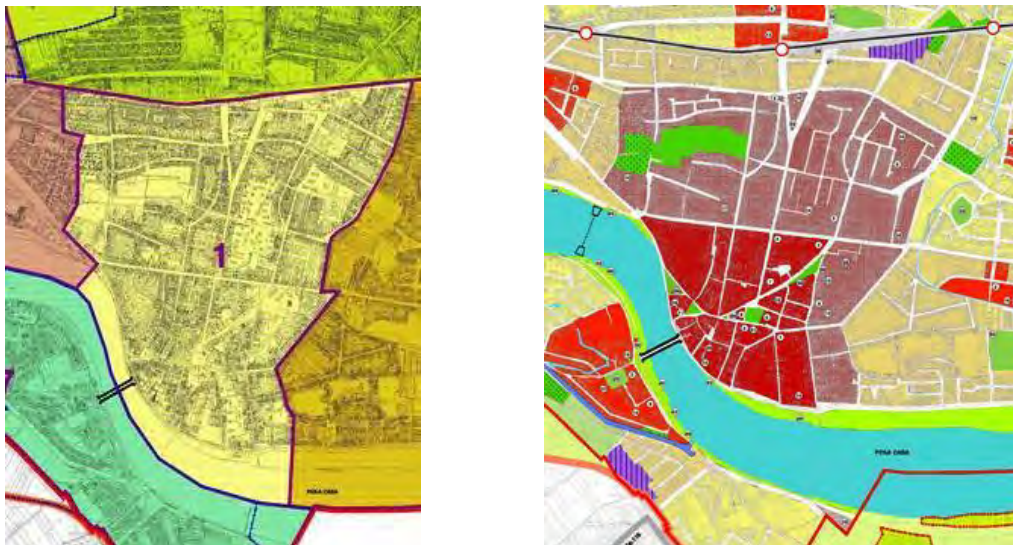
При пројектовању и реализацији планираних стамбених објеката обавезујућа је примена Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

1.1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У односу на целину градске конурбације Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, и и макро слике града, простор у обухвату овог ПДР-а (око 11,98ха) лоциран је у урбанистичкој целини „Централни део насеља Сремска Митровица –око 390ха“.

У контексту зонарања централног дела Сремске Митровице, који подразумева зону ужег градског центра (око 100ха) и зону ширег градског центра (око 290ха) простор у обухвату овог ПДР-а припада ширем градском центру.

Зона ширег градског центра је скуп блокова у којима су, поред становања, присутни и изузетно важни централни садржаји градских функција и то на западу болнички комплекс и највећи градски парк, у средишњем делу је највеће насеље колективног становања града "Матија Хуђи" (простор овог ПДР-а), док је на источној страни ширег градског центра лоциран комплекс са школама и спортско пословним центром.



Слика 3. Зона ширег градског центра

План генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр. 11/2009), представља концепцијско одређење овог ПДР.

План генералне регулације је предметни простор ПДР-а дефинисао као ТГЦ-3б цео блок као Блок са слободним унутрашњим просторима за могућу изградњу у централној градској зони у текстуалном делу (стр.16, стр.59) и у графичким прилозима ПГР-а.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Обухваћени простор овог Плана детаљне регулације одређен је Планом генералне регулације града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр.11/2009.) као Типична градска целина – ТГЦ3 (блокови са слободним унутрашњим простором за потенцијалну градњу у централној градској зони).

"Матрица ТГЦ3 ужег центра је настала у органској вези са историјском урбаном еволуцијом градског ткива и хидролошким приликама у овом простору.

ТГЦ3 чини мешовита, приватно-јавна намена, коју карактерише неопредељена урбана матрица са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова великих димензија (недефинисане и неодговарајуће површине: депресије - ниски забарени простори у унутрашњости блока и запарложене баште и шумарци)

Блокови ТГЦ3 су изграђени ивично са садржајем у контексту урбаног окружења Градског центра и самог језгра, како садржајима тако и морфологијом (мешавина ТГЦ1 и ТГЦ2).

Блокове ТГЦ3 окружују јавне површине прве категорије као што су Трг Житна пијаца, Трг Св. Стефана, ул. Краља Петра Првог, Шећер сокак, Рибарска

обала. Приметна је изградња на угловима блокова која поприма знатне димензије (стамбено-пословни објекат П+5).

План генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице за наредни средњорочни период (2009-2012), ТГЦЗ је проширена у циљу стварања просторног појаса око просторне целине градског језгра (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 осталог грађевинског земљишта, као и плански оквири за формирање потенцијалне површине за јавне намене- улични коридор у унутарблоковском простору.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

Локацијске карактеристике ТГЦЗ потенцирају обавезујућу урбо-планерску реакцију на стање неизграђених, пољопривредних и девастираних унутар-блоковских простора у центру Града, планирањем примерених садржаја јавног и комерцијалног карактера, као и градње вишепородичног становања у зонама које су опремљене градским саобраћајним и инфраструктурним системима.

Планом генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице за наредни средњорочни период (2009-2012), ТГЦЗ је проширена са блоковима лоцираним у ширем окружењу центра града (раније третираних рурално становање) са циљем стварања просторног појаса око градског језгра, које чине ТГЦ1 и ТГЦ-2, са планираном морфологијом и садржајима који одговарају ширем градском центру.

Овако дефинисани простор ТГЦЗ (сада са 14 блокова) има за циљ, поред приоритета могућности градње за сваку парцелу и инвеститора, да се одредницама планских решења очувају неизграђени унутарблоковски простори у средњорочном периоду. Елементима спровођења овог плана – појединачним Плановима детаљне регулације блокова ТГЦЗ би се дефинисало унутарблоковско раздвајања јавног од осталог грађевинског земљишта, као и плански оквири за формирање простора садржаја на осталом грађевинском земљишту, пре свега функција вишепородичног становања.

Планови детаљне регулације могу садржавати и модификоване-различите одреднице од одредница које су задате у Плану генералне регулације - корекције спратности објеката као и преовлађујућих намена становања (колективно-индивидуално), односно преовлађујућих намена простора (становање-пословање-јавне функције), али није дозвољено мењање контекста укупног опредељења према намени површина и битна корекција капацитета простора задата овим Планом.

У циљу прописивања јасних урбанистичких правила регулације уређења и градње, до израде неопходних ПДР-а, блокови ТГЦЗ су, према специфичним карактеристикама локације, морфологије, садржаја као и временски опредељених рокова привођења планираној намени, подељени у 3 подгрупе:

Типологија блокова ТГЦЗ:

Блокови 3а :

блокови прве локацијске категорије:

3 основна компактна блока са централном позицијом, највећим капацитетом и атрактивношћу. Планирана градња претежне намене породичног и вишепородичног становања са јавним садржајима и осталим

компатибилним наменама у унутарблоковском простору блокова. Плански оквир, реализација краткорочна-средњерочна.

Блокови Зб:

блокови друге локацијске категорије:

4 блока шире окружење централне зоне. Планирана градња претежне намене породичног и вишепородичног становања са компатибилним и јавним наменама у унутарблоковском простору блокова. Плански оквир, реализација средњерочна-дугорочна.

Блокови Зц:

треће локацијске категорије:

7 блокова : шире окружење централне зоне за планирану градњу претежне намене породичног становања са компатибилним и јавним наменама у унутарблоковском простору блокова. плански оквири реализација дугорочна.

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ:

Дозвољена је ивична изградња на регулацији затечених пословно-стамбених објеката (П+1+П и П+2+Пк) уз строге услове регулације и остварење квалитетних архитектонских решења у циљу уклапања у постојећи амбијент центра града.

Планска претпоставка је да се паркирање обезбеди на парцели и да се у главним улицама планирају приземља са услужним садржајима.

Максимални индекс заузетости је до 50% и спратност П+2+Пк надземних етажа.

Оваква изградња неће се одобравати на трасама коридора планираних саобраћајних и јавних површина.

Нови објекти могу да се зидају у непрекинутом низу са ајнтфортом - колско пешачим пролазом, или као први у низу уколико је минимална удаљеност објекта од објекта на суседној парцели 4,0м.

До израде Плана детаљне регулације за блокове ТГЦЗ, у циљу очувања достигнутог нивоа урбане морфологије и намене објеката и остварених грађевинских линија, а према очекиваним планским решењима, овим Планом дефинишу се елементи могуће градње по појединачним захтевима и то: тип, намена и спратност нове градње и положај предње и задње грађевинске линије према Типологији блокова ТГЦЗ:

Блокови Зб

Блокови друге локацијске категорије:

Блок између улица: Васа Пелагића, Петра Прерадовића, Арсенија Чарнојевића, Ратарска. Површине око 9,5ха. Блок "Северно од насеља СЦ Пинки"- У Ул. Ратарској, западна страна: Породични стамбено-пословни објекти у непрекинутом низу, П+1+Пк, предња грађевинска линија на регулацији, задња грађевинска линија на 35м од регулационе линије. У Ул. Арсенија Чарнојевића Вишепородични стамбено-пословни објекти у непрекинутом низу, П+2+Пк, предња грађевинска линија се увлачи за 4м од регулације, задња грађевинска линија на 35м од регулационе линије. Остали делови према општем правилнику о породичним објектима у затеченом стању.

2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике простора

Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф

Нивелација терена обухваћеног планом подразумева формиран раван терен са благим падом од југоистока ка северу, од 83,0 мНВ на северу до 80,70 мНВ.

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.

Геолошки састав терена

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.

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 $K_c=0,025$.

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.

Метереолошке карактеристике

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.

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		Т (°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

Табела1. - Температуру 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.

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.

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.

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).

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 екстрими су од 395 mm (1961. г.) до 1006 mm (1954. г.).

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 учесталošћу у децембру, просечно 8 дана.

Ветар

Најизразитији ветар овог подручја је источни, заступљен са 243‰, који истовремено има и највећу средњу годишњу брзину 3,42m/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.

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.

Подземне воде, због ниских ката терена у односу на ниво реке Саве, налазе се плитко испод површине 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 од обале, удаљавањем слаби, а на 2000 - 3000m се практично се не осећа. Најближа тачка обухваћеног подручја је на око 500m од обале.

Непосредно окружење

Са **западне стране** обухвата ПДР налази се јужни део блока стамбеног насеља „Матије Хуђи“. За блок у целини донет је „План детаљне регулације просторног блока између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске – стамбено насеље Матија Хуђи у Сремској Митровици“, (Сл.лист града СМ 7/2014).

План детаљне регулације обухвата простор од око 32,9ha блока који се наслања на централну градску зону и представља највеће насеље вишеспратног становања у граду Сремска Митровица. Сложена структура обухваћеног простора произилази из различите структуре присутних и очекиваних културних добара као и низа објеката изграђених од краја XIX века до данас.

У обухвату овог ПДР-а се налази урбана зона блока отвореног типа насеља „М. Хуђи“ које је комплетно реализовано у периоду од 1965. до 1985. (вишеспратни стамбени објекти спратности П+4 и три осмоспратнице, основна школа, дечија предшколска установа, објекти секундарног центра: центар месне заједнице М. Хуђи, супермаркет, мини пијаца, артерска чесма, саобраћајнице, паркинзи, зелене површине, простори за спортску рекреацију и игру деце.

Оивичен је са свих страна важним градским саобраћајницама, улице Стари шор, Краља Петра I, Железничка, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарска. Све ободне улице садрже све елементе градских инфраструктурних система.

Са **источне стране** обухвата ПДР налази се блок за који је ЈП „Урбанизам“ приступило изради Плана детаљне регулације („ПДР блока између улица Арсенија Чарнојевића, Петра Прерадовића, Краља Александра Карађорђевића, насеља 25. Мај, улице Батутове и улица Паланка, Град Сремска Митровица“), а 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).

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.

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).

Планирана је активација површина у унутрашњости блока као и површина у северном делу блока. Планирана намена површина у унутрашњости блока је становање са компатибилним делатностима. У северном делу блока, дуж улице Краља Александра Карађорђевића, планирано је коришћење земљишта у сврху комерцијалних делатности. Планирана типологија објеката у оквиру обухвата плана су слободностојећи објекти на приватним парцелама. Максимална спратност објеката на простору планираном за стамбену намену је П+1+Пк, док је максимална спратност објеката на простору планираном за комерцијалне активности П+2.

На **јужној страни** обухвата плана налази се подручје за које је донет План детаљне регулације блока између улица Арсенија Чарнојевића, Кузминска, Змај Јовина и Светог Димитрија у Сремској Митровици (Сл.лист града СМ, 6/2015).

Простор обухвата плана својим положајем и садржајем представља један од најважнијих централних простора града Сремске Митровице и био је тема више урбанистичких планова у другој половини 20-тог века на основу којих је и реализован достигнути ниво урбаног развоја који се огледа у реализованим комплексима три школе, пословно-спортском центру „Пинки“ са халом спортова, тргом и паркингом и насељу вишепородичног становања са 11 објеката П+4+Пк и пратећим просторима.

Планира се изградња јавних садржаја две спортске хале са базеном односно универзалним тереном, објекта мини хостела – депанданс ПСЦ"Пинки", простор за 2 нова спортска терена за постојеће школе.

Планира се реализација 4 нова објекта вишепородичног становања П+4 у условима урбане обнове – замене породичног становања вишепородичним објектима П+4 као и објекти компатибилних намена снабдевачког карактера, парк.

У Ул.Кузминској одеђена су јасна правила регулације и градње, код будуће замене објеката као и нова градња породичних објеката на постојећим

парцелама (у двоструком низу), оријентисаних према унутрашњости блока и новој саобраћајници).

Са **северне стране** простор је ограничен блоком објеката мале спратности са претежном наменом становања са делатностима малих густина. Планске одреднице ПГР-а у потпуности одговарају постојећем стању, а даља планска разрада овог дела града није планирана.

2.2. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора

Предметни просторни блок чине приватни, стамбени објекти које карактерише неопредељена урбана матрица са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова великих димензија. Сви објекти у обухвату грађени су средином XX века. С обзиром на време градње, од 2000. године почела је обнова постојећег ткива изградњом нових објеката породичног становања или реконструкцијом постојећих.

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 4000m².

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

Постојећи начин коришћења земљишта

Предметни просторни блок чини приватна, стамбена намена, коју карактерише неопредељена урбана матрица са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова великих димензија (недефинисане и неодговарајуће површине: депресије - ниски забарени простори у унутрашњости блока и запарложене баште и шумарци.

Са западне стране је реализовано насеље вишепородичног становања Насеље Матија Хући са свим потребним јавним садржајима блока отвореног типа у ширем градском центру. Са јужне стране регулационог поса Улице Арсенија Чарнојевића је такође реализовано насеље вишепородичног становања око Спортског центра. ПДР блока на источној страни је у изради, а са северне стране реализована су насеља вишепородичног становања „Орао“ и уређене, урбанистички дефинисане зоне породичног становања у складу са одредницама Плана генералне регулације града СМ.

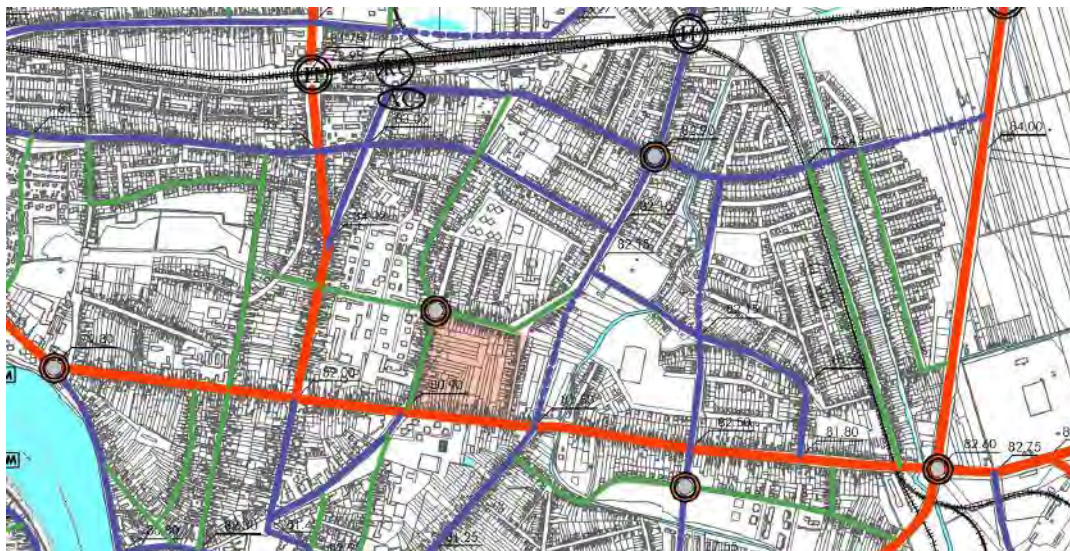
Блок у постојећем стању карактеришу реализовани породични стамбени објекти, ободна изградња претежно руралног типа, индивидуалних стамбених објеката, спратности од П до П+1+Пк, на припадајућим парцелама површине од 200 до 4000m².

Релизација унутраблоковске изградње је била онемогућена услед недостатка унутарблоковских саобраћајних површина, а велике дубине постојећих парцеле.

Урбанистичке целине




Блок обухваћен Планом представља компакну целину са породичним стамбеним објектима по ободу и неизграђеним унутарблоковским простором.

Оивичен је саобраћајницама различитог значаја па се према томе развој и потреба за променом структуре дефинишу према значају саобраћајнице на нивоу града, саобраћајном фреквенцијом и удаљености од градског центра.







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

Урбанистичке зоне

Зона уз регулациони појас улице Арсенија Чарнојевића

Улица Арсенија Чарнојевића, Државни пут II реда, дели град на северну и јужну зону од истока према западу. Једина је градска саобраћајница са четири коловозне траке. Имајући у виду велику саобраћајну фреквенцију, у овој зони су се десиле највеће промене структуре урбаног ткива. Већина новоизграђених објеката садржи пословање поред становања, тј. променом намене стамбени објекти су замењени пословним. Становање се помера ка унутрашњости блока па је новоградњу у дубини парцеле тешко ускладити и контролисати без ПДР-а.

Власничка структура је разнолика; већина парцела је у приватном власништву. Изузетно, у овој зони постоје парцеле чији је корисник град Сремска Митровица. Ова парцела има највећи степен заузетости објектима у целом обухвату.

Зона уз регулациони појас улице Ратарска

Улица Ратарска је део примарне, градске саобраћајне мреже и локације уз припадајући регулациони појас су део атрактивне зоне за изградњу у ширем градском центру. Нови објекти, изграђени у непосредној близини укрштања улица Арсенија Чарнојевића и Ратарске су изграђени на постојећој регулационој линији, спратности П+1+Пк и то као део непрекинутог низа објеката.

Све парцеле ове зоне су у приватној својини, али уз тенденцију отварања пословних садржаја у приземним етажама и погушћавања стамбеног ткива повећањем броја нових етажа и бројем стамбених јединица.

Зона уз регулациони појас улице Васе Пелагића

Улица Васе Пелагића је типична улица равничарских крајева са великом ширином регулационог појаса и проширењем у виду уређеног зеленила. Ширина регулационог појаса у источном делу, на месту укрштања са улицом Петра Прерадовића прелази 25 m. Структура ове зоне је стамбена и уједначена; сви објекти су породични, слободностојећи на парцели.

Све парцеле су у приватном власништву осим две у власништву града на којима је руинирани стамбени објекат. С обзиром на чињеницу да је неопходно остварити контакт унутарблоковског простора са ободним јавним саобраћајним површинама, ове парцеле се намећу као најповољније место и полазна тачка за продор у блок ново-планираном улицом.

Зона уз регулациони појас улице Петра Прерадовића

Улица Петра Прерадовића чини зону јасно дефинисане и коначне структуре која као таква не тежи променама у планском решењу. Уз појас регулације минималне ширине за функционисање двосмерног саобраћаја формиране су парцеле уједначене површине на којима су изграђени породични, стамбени, слободностојећи објекти са или без компатибилних, пословних садржаја.

Власничка структура је потпуно уједначена и тако формирана да захтева очување постојеће структуре. Претежна дубина парцела је око 40m, са главним објектом изграђеним на регулационој линији. На задњој међи, могућа је изградња помоћних и сл. нестамбених објекта мале спратности.

Зона ободних саобраћајница блока

Зона ободних саобраћајница примарне, градске и сабирне саобраћајне мреже са пратећом инфраструктуром, око 2,56 ha, и то улице Арсенија Чарнојевића, Ратарске, Васе Пелагића и Петра Прерадовића. *Напомена: Обухват овог ПДР-а подразумева и регулациони појас Ул. Ратарске и Петра Прерадовића иако је овај простор са целокупном комплексном проблематиком саобраћаја и градских инфраструктурних водова обрађен у ПДР насеља Матије Хући, ш.ј. у току израде ПДР блока између улица Арсенија Чарнојевића, Петра Прерадовића, Краља Александра Карађорђевића, насеља 25. Мај, улице Башушове и улица Паланка, Град Сремска Митровица.*

2.3. Постојећи биланс површина

Планом је обухваћена површина од 11,98ха.

Јавна површина ободних саобраћајница 2,56ха (Ул.А.Чарнојевића 0,75ха; Ул.В.Пелагића 0,55ха; Ул.Ратарска 0,72ха; Ул.Петра Прерадовића 0,54ха).

Површина блока (приближно квадратног облика стране око 300м) 9,42ха (100%) . Простор блока по намени је подељен на две коатегије:

- Породично становање са делатностим (изграђени део поседа) 6,00ха (64%),
- Слободан простор унутар блока (баште и њиве)ниско земљиште 3,4 ха (36%).

Постојећа укупна бруто развијена грађевинска површина са уједначеном типологијом градње је око 15000 m².

Површине блокова породичног становања према улицама – укупно 6,0 ха :

- Блок Ул.Ратарска 1,75 ха
- Блок Ул.В.Пелагића 0,80 ха
- Блок Ул.П.Прерадовића 0,80 ха
- Блок Ул.А.Чарнојевића 2,65 ха (источни део 0,6 ха; центар 1,45 ха; запад 0,6 ха).

Слободан простор унутар блока (баште и њиве) - ниско земљиште 3,4 ха.

Део простора власника парцела из Ул.Ратарске 2,0 ха.

Део простора власника из Ул.А.Чарнојевића 1,4 ха.

2.4. Објекти и површине јавне намене

Грађевинско земљиште на којем су изграђени јавни објекти од општег интереса и које је у државној својини, јесте јавно грађевинско земљиште. 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 (улице, тргови, паркови и др.).

Остало грађевинско земљиште чини сав остали простор намењен за изградњу планираних објеката.

Постојеће катастарске парцеле са јавном наменом у обухвату плана, дефинисане Планом генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Сл. лист Града Ср. Митровица“, бр. 2, од 04.03.2009.) су:

- улица Арсенија Чарнојевића, део парцеле бр. 5969;
- улица Васе Пелагића, парцела бр. 2054;
- улица Ратарска, парцела бр. 2054;
- улица Петра Прерадовића, парцела бр. 2054;
- заједничка парцела са јавном наменом око објеката са јавним функцијама, парцела бр.1975/2 и 1975/1.

У обухвату ПДР је 10,7 ха. Од укупне површине у постојећем стању земљиште у јавној намени чине укупно1,64 ха, што је приближно 15,3% земљишта у обухвату Плана и то распоређено као :

- коридори ободних улица 1,30 ха,
- унутарблоковска површина 0,34 ха .

2.5. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Саобраћајна путна мрежа дефинисана је ободним саобраћајницама које представљају део основне градске путне мреже - саобраћајни прстен у оквиру границе предметног плана дефинисан улицама Арсенија Чарнојевић која представља насељску деоницу државног пута IIА реда реда број 120, сабирним саобраћајницама на правцу улица Ратарска и Васе Пелагић и улицом приступном улицом Петра Прерадовић.

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

Улице Ратарска и Петра Прерадовић, односно јавне саобраћајне површине наведених улица су детаљно разрађене Планом детаљне регулације просторног блога између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске, стамбено насеље «Матија Хуђи» у Сремској Митровици (Службени лист Града Сремска Митровица, број 7/2014) и ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА, (Одлука Скупштине Града Сремска Митровица бр.350-59/2013-I од 11.07.2013.г.).

Улица Арсенија Чарнојевић представља 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 Васе Пелагић 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 бицикличких стаза.

Унутар обухвата плана не постоје изграђене саобраћајне површине.

2.6. Привредни и други објекти

У простору обухвата плана не постоје привредни објекти. Постоје у највећем проценту стамбени објекти са пословним садржајима (услуге, угоститељство, трговина, занство и сл.).

2.7. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Преглед података о постојећем стању инфраструктурних система у обухвату плана и услова планирања од надлежних институција:

- Електромрежа постојећа и планирана – Електровојводина д.о.о;
- ТТ мрежа постојећа и планирана - Телеком Србија а.д.;
- Водоводна мрежа постојећа и планирана – ЈКП Водовод СМ;
- Гасна мрежа средњег притиска – ЈП Срем гас;
- Топловодна мрежа – ЈКП Топлификације СМ;
- Одвођење атмосферских и отпадних вода постојећа и планирана - ЈКП Водовод СМ;
- Услови за гашење пожара – Одељење за ванредне ситуације СМ;

- Решење о водним условима-Покрајински секрет. за пољопр,водопривр. и шумарство;
- Услови за одлагање комуналног отпада – ЈКП Комуналије СМ;
- Услови заштите непокретног културног добра – Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- Хидрометеоролошки услови-РХЗ република Србија;
- Саобраћајни услови- ЈП Путеви Србије и Сирмијум пут Д.О.О.

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 Чарнојевић која представља насељску деоницу државног пута ПА реда реда број 120, сабирним саобраћајницама на правцу улица Ратарска и Васе Пелагић и улицом приступном улицом Петра Прерадовић.

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

Улице Ратарска и Петра Прерадовић, односно јавне саобраћајне површине наведених улица су детаљно разрађене Планом детаљне регулације просторног блога између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске, стамбено насеље «Матија Хуђи» у Сремској Митровици (Службени лист Града Сремска Митровица, број 7/2014) и ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА,(Одлука Скупштине Града Сремска Митровица бр.350-59/2013-I од 11.07.2013.г.).

Улица Арсенија Чарнојевић представља 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 Васе Пелагић 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.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом

У свим ободним улицама овог ПДР-а 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 овог ПДР-а.

- **Атмосферска канализација**

Атмосферска канализација постоји у свим ободним улицама овог ПДР-а. ПДР-ом се планира реализација система евакуације атмосферских вода унутар блока у складу са фазном реализацијом јавних простора.

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 Ратарска, Васе Пелагића, Петра Прерадовића и Арсенија Чарнојевића. 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 топловода се не налази у граници обухвата плана. За евентуално проширење топоводне постоје техничке могућности.

Телекомуникациона мрежа

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.

2.8. Јавно и друго зеленило

На основу постојећих података , зеленило у обухвату овог ПДР-а , дошло се до закључка да је постојеће зеленило током протеклих година страдало од лошег одржавања и лошег односа грађана према њему,као и због саме сарости. Недовољна нега и заштита зеленила се осећа у смањеној функционалности и немогућности остварења санитарно хигијенског учинка зеленила, које би оно требало да има у урбаној средини .

У улици Ратарској и Васе Пелагића се налази дрворед, који је дотрајао и планира се обнова упоредо са обновом саобраћајнице.

Евидентирана и заштићена културна добра

Претходни услови Републичког завода за заштиту споменика културе подразумевају елемент заштите урбане традиције, архитектонског наслеђа - евидентиране непокретности, заштита очекиваних археолошких налаза, очување и презентација постојећих- непокретна културна добра од изузетног значаја- археолошки локалитети, *(Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите за израду ПДР, новембра 2013.)*.

Наведеним условима дефинисано је да се цео простор обухваћен планом налази у зони Сирмијума, непокретног културног добра од изузетног значаја.

Непокретна културна добра од изузетног значаја

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 Б3) и третирана је као зона III заштите Сирмијума.

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

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 отворено је 20 сонди : VI/178 , VI/170 , VI/160 , VI/153 , VI/152 , VI/151 , VI/150 , VI/149 , VI/145, VI/132-2, VI/142, VI/144, VI/134, VI/221, VI/138, VI/133-1, VI/132, VI/13, VI/146. Такође, дуж улице Арсенија Чарнојевића отворене су сонде : К/8, К/9, К/10, К/11, К/12, К/13, К/14, К/15, К/16, К/26, К/25, К/23, К/24, К/21, К/20, К/19, К/17, К/18, К/27, К/28 и др. Највећи број гробница пронађен је у североисточном делу блока где је и терен највиши. Остаци архитектонских објеката констатовани су целом дужином улице Арсенија Чарнојевића и у југозападном делу блока.

У **сонди 138** пронађене су три гробнице које су датоване у касни IV век, судећи по секундарно употребљеном материјалу којим су гробови изграђени и датовању дела грубо клесаног саркофага из исте сонде. **Гроб а** је био оријентације исток-запад и налазио се на дубини од 0,89 цм. Од њега су биле очуване само две опеке *in situ*. **Гроб б** је исте оријентације, димензија 1,80x0,60м. Пронађен је на дубини од 1,15м. Грађен је опека поређаних једна уз другу са равним кровом који је очуван само делимично. **Гроб ц** пронађен је на дубини од 1,75м, оријентисан у правцу И-З, димензија 1,77x0,58м, са очуваном висином крова од 0,25м. Под је грађен од целих и поломљених опека, а бочне стране од вертикално – по дужини постављених опека. Фрагмент поменутог каменог саркофага димензија 1,70x0,73x0,78 м пронађен је на дубини од 0,81м. У истој сонди пронађен је новац Лицинија I и Константина II.

Што се тиче пронађеног покретног археолошког материјала на простору североисточне некрополе, међу керамичким налазима заступљене су скоро све познате форме домаћих радионица из IV века. 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. Са овог простора потиче 60 случајних налаза новца који обухватају период од Максимијана до Теодосија I.

Оцена расположивих подлога

Подлоге на којима се израђује план су Геодетске подлоге - Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности, Сремска Митровица - са дигиталним и скенираним елементима катастра подземних инсталација (*Потврда 956-01/2013 - 79 од 20.08.2013.*); Ситуациони план – ажурирани катастарско-топографски приказ израђен на званичној подлози (Копија плана) од стране геодетске службе ЈП Урбанизам Сремска Митровица; Изводи из листа непокретности и изводи из ППР-а града (графички прилози).

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Граница обухвата плана

Простор у обухвату ПДР, у ширем смислу, се налази у зони ширег центра Града Сремска Митровица и заузима 11,98 ха (граф. прилог / ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ: бр.01- границе плана са широм локацијом).

Границу плана чини јужна регулација улице Арсенија Чарнојевића, западна регулација улице Ратарска, северна - тј. спољна регулација улице Васе Пелагића и источна регулација улице Петра Прерадовића (регулациони појас свих ободних улица је у обухвату плана).

Опис границе обухвата плана

Граница планског подручја обухвата простор од око 11,98ха а и полази из: Тачке1. која се налази на јужној страни регулационог појаса Ул.А.Чарнојевића у висини Ул.Ратарске у раскрсници "Код Палате Правде". Граница прелази улицу и иде на север, западном страном регулационог појаса Ул.Ратарске, до тачке 2.

Тачка2. се налази на раскрсници Ул.Ратарске и Ул.Васе Пелагића (раскрсница „Орао“) и од ње, северном страном регулационог појаса Ул.В.Пелагића и Ул.П.Прерадовића иде до Тачке3. и Тачке4. , које су на северној страни раскрснице Ул.В.Пелагића и Ул.П.Прерадовића, и границом парцела источне стране регулационог појаса улице Петра Прерадовића стиже до тачке 5.

Тачка5. је на југоисточном углу раскрснице улица Петра Прерадовића и Арсенија Чарнојевића и одавде граница иде на запад, јужном страном регулационог појаса Ул.А. Чарнојевића до Тачке 1 затварајући границу обухвата овог Пана.



Слика 2. Граница обухвата плана са преломним тачкама

Попис постојећих парцела у обухвату плана

Простор у обухвату плана је делом изграђено грађевинско земљиште док је већа површина земљишта у функцији пољопривреде (*документациона основа-прибављене и копришћене поглоге и карше: КОПИЈА ПЛАНА*).

У простору обухвата ПДР налазе се следеће катастарске парцеле :

бр.парцеле	врста права	облик својине	имаоци права на парцели	P/m ²
1934	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ВЕНГАР (ЂОРЂЕ) ЉИЉАНА, ШМУЦ (ЂОРЂЕ) СЛАВКА	552
1935	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РОСИЋ (ОМЕР) МИЛАНКА	181
1936	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ВИДАКОВИЋ (ЖИВАН) ИВИЦА	219
1937	КОРИСНИК	ДРЖАВНА РС	ВИДАКОВИЋ (ВОЈИСЛАВ) ДУБРАВКА, КОСАНОВИЋ (МИЛАДИНА) БОГДАНКА, МЕСНА ЗАЈЕДНИЦА "25 МАЈ"	765
1938	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЈОВАНОВИЋ (ОБРАД) СЛОБОДАНКА, МАЈКИЋ (МИЛАН) РАЈКО	402
1939	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	МАЈКИЋ (МИЛАН) РАЈКО	391
1940	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЗЕЧЕВИЋ (НИКОЛА) ЗОРАН	268
1941	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ДИВНИЋ () ЛУЦИЈА, ЛУКИЋ () МИРА, МИЛОШЕВ () ДАНИЦА, РАДИЋ (БЛАЖ) ИЉА, НОВАК (ИГЊАТ) ЈОЦА, НОВАК (ЈОЦА) АНКА,	310
1942	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ГНИП (ДАНИЈЕЛ) МИРОСЛАВ, СРБОВИЋ (АНАСТАС) ВЛАДИМИР	329
1943	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	НОВАКОВИЋ (СТЕВАН) МИЛИВОЈ, НОВАКОВИЋ (МИЛИВОЈ) СТЕВАН	547
1944	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РАДУЛОВИЋ (СРЕЋКО) ЉИЉАНА	405
1945	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РАДУЛОВИЋ (СРЕЋКО) ЉИЉАНА	315
1946/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БЕЛИЋ (ПЕРА) ЈОВАНКА	201
1946/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЛЕМАЈИЋ (ЖИВАН) ВЕРИЦА, ЛЕМАЈИЋ (ИЛИЈА) ВЛАДИМИР	149
1947/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ВИТАСОВИЋ () КРИСТИНА, БАЈИЋ () МАРИЈА, БЛАХА (К) ЈОСИП	186
1947/2	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЛЕМАЈИЋ (ЖИВАН) ВЕРИЦА, ЛЕМАЈИЋ (ИЛИЈА) ВЛАДИМИР	155
1948	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	СМОЉАН (МЛАДЕН) МАРИЈА, ВУЧКОВИЋ (АЛЕКСАНДАР) ВАЛАДИСЛАВА, ВУЧКОВИЋ (ВИЈИЦА) СУЗАНА,	531
1949	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЂУРЂЕВИЋ (ВАСИЛИЈЕ) БОГДАН, ЂУРЂЕВИЋ (МИЛОШ) БОСА	408
1950	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПРШИЋ (СЛОБОДАН) БИЉАНА, КРСТИЋ (САВА) ДАНИЦА, ЖИВКОВИЋ (СЛОБОДАН) МАРИЈА	408
1951	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЗЕЧЕВИЋ (МИЛОРАД) СРБИСЛАВ	748
1952	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ТРИФУНОВИЋ (ВОЈИСЛАВ) РУЖИЦА, ТРИФУНОВИЋ (ЖАРКО) МИЛЕНКО	385
1953	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БУРСАЋ (САВА) МИЛОШ, БУРСАЋ (ЦВИЈА) НАДА	376

1954	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПОПОВЧАК (ПЕРА) ТОМА	426
1955	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ХОДОБА (СТЕВАН) ДАНИЛО, ХОДОБА (ФРАЊА) МАГДАЛЕНА, ХОДОБА (СТЕВАН) БРАНКО	999
1956	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ХОДОБА (СТЕВАН) ДАНИЛО, ХОДОБА (ФРАЊА) МАГДАЛЕНА, ХОДОБА (СТЕВАН) БРАНКО	4029
1957	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПЕТРОВИЋ (ДУШАН) ЉУБИЦА, ПЕТРОВИЋ (МИЛЕ) ЈОВО	403
1958	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПЕТРОВИЋ (МИЛЕ) ЈОВО, ПЕТРОВИЋ (ДУШАН) ЉУБИЦА	1616
1959	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МУЈИЋ (АЛАГА) ЗАХИД, МУЈИЋ (АЛАГА) ГАЛИБ	206
1961	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РИСТИЋ (РАДО) ДРАГО	776
1962	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РИСТИЋ (РАДО) ДРАГО	1657
1963	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАРАС (ПЕТАР) РУЖА, МАРАС (ЗДРАВКО) ЉИЉАНА, МАРАС (ЗДРАВКО) АНДРИЈА	316
1964	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	МАРАС (ПЕТАР) РУЖА, МАРАС (ЗДРАВКО) ЉИЉАНА, МАРАС (ЗДРАВКО) АНДРИЈА	1864
1965/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КУЗМАНОВСКИ (ЂОРЧЕ) БОРИС	1655
1965/2	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	АЛТЕР (НЕМАЊА) НИКОЛА	178
1965/3	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КУЗМАНОВСКИ (ЂОРЧЕ) БОРИС	79
1966/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КУЗМАНОВСКИ (ЂОРЧЕ) БОРИС	2079
1966/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КУЗМАНОВСКИ (ЂОРЧЕ) БОРИС	413
1967	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КУЗМАНОВСКИ (ЂОРЧЕ) БОРИС	471
1968	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КУЗМАНОВСКИ (ЂОРЧЕ) БОРИС	1427
1971	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ШАРЕНАЦ (РАЈКО) ДРАШКО	766
1973	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	АТАНАЦКОВИЋ (РАДОВАН) СНЕЖАНА, АТАНАЦКОВИЋ (МИЛОШ) ЉУБИША	1763
1975/1	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	1086
1975/2	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	1073
1975/3	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	507
1975/4	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	191
1975/5	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	382
1975/6	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	74
1975/7	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	107
1976	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БРТКА (РУДОЛФ) БРАНИМИР, ПЕРИЋ (МИЛОРАД) ОЛГА	544
1977	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БРТКА (РУДОЛФ) БРАНИМИР, ПЕРИЋ (МИЛОРАД) ОЛГА	860
1978	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАЛБАШИЋ (МИЛУТИН) ОСТОЈА, МАЛБАШИЋ (РАДА) БРАНКА	424
1979	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	1000
1980	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ТЕШАНКИЋ () СТЕВАН, ТЕШАНКИЋ (СТЕВАНА) МИЛОШ, ТЕШАНКИЋ (ТИХОМИР)	495

			МИЛИЦА, ТЕШАНКИЋ () ИЛОНА, СТЕКИЋ () АНГЕЛИНА	
1981	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ТЕШАНКИЋ () СТЕВАН, ТЕШАНКИЋ (СТЕВАНА) МИЛОШ, ТЕШАНКИЋ (ТИХОМИР) МИЛИЦА, ТЕШАНКИЋ () ИЛОНА, СТЕКИЋ () АНГЕЛИНА	342
1982	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЈАНИЦКИ (ЂУРА) ЛИДИЈА, ПОПОВИЋ (ЂУРА) НАДА	333
1983	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЈАНИЦКИ (ЂУРА) ЛИДИЈА, ПОПОВИЋ (ЂУРА) НАДА	438
1984	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МИЛОВАНОВИЋ (САВА) ЖИВАН	274
1985	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ВЕСКОВИЋ (ЖИВКО) МИОДРАГ, ВЕСКОВИЋ (ЖИВАН) ЗЛАТА	1195
1986/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ШЕЋКОВИЋ (ВЛАСТИМИР) КСЕНИЈА	339
1986/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ШЕЋКОВИЋ (ТОМИСЛАВ) ДРАГАН, ШЕЋКОВИЋ (ВЛАСТИМИР) КСЕНИЈА	404
1987/1	СВОЈИНА, ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ЈАВНА, ДРЖАВНА РС	ГРАД СРЕМ. МИТРОВИЦА, ОБРОВАЦ (НИКОЛА) ПАВЛЕ, ЛЕДИНИЋ (ЖИВАДИН) ДРАГИША, ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ГАЗДОВАЊЕ СТАМБ. ЗГРАДАМА	703
1988	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	НИНКОВИЋ (ВИНКО) РАДОВАН	519
1989	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЦВИТАНОВИЋ (АГУСТИН) ЛУДМИЛА, ВЛАШИЋ (СТЈЕПАН) ЖЕЛИМИР	563
1990	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЦВИТАНОВИЋ (АГУСТИН) ЛУДМИЛА, ВЛАШИЋ (СТЈЕПАН) ЖЕЛИМИР	300
1991	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РИСЛОВИЋ () БРАНКО, ВАСИЛИЋ (ВЕЛЕМИР) СЛАВИЦА	482
1992	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РИСЛОВИЋ () БРАНКО, ВАСИЛИЋ (ВЕЛЕМИР) СЛАВИЦА	366
1993	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАРТИНОВИЋ (ПАВЛЕ) ДРАГОРАД	371
1994	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	МАРТИНОВИЋ (ПАВЛЕ) ДРАГОРАД	369
1995	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ВОЈИНОВИЋ (САВА) НАДА	375
1996	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ВОЈИНОВИЋ (САВА) НАДА	349
1997/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	БУЛАТ (ДУШАН) БРАНКА	774
1997/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	"DOMIS ENTERIJERI "D.O.O.	837
1998/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	БУЛАТ (ДУШАН) БРАНКА	306
1998/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	"DOMIS ENTERIJERI "D.O.O.	244
1999	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЈАНОШЕВИЋ (СРЂАН) ВАСИЛИЈЕ	891
2000	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЈАНОШЕВИЋ (СРЂАН) ВАСИЛИЈЕ	621
2001	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БРАДИЋ (НИКОЛА) НАТАЛИЈА, КАЛАШНИКОВ (АЛЕКСАНДАР) ЗДЕНКА	406
2002	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БРАДИЋ (НИКОЛА) НАТАЛИЈА, КАЛАШНИКОВ (АЛЕКСАНДАР) ЗДЕНКА	1051
2003	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БЕДНАР (АДАМ) СТЕВАН, БЕДНАР (АНДРИЈА) КАТИЦА	478
2004	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БЕДНАР (АДАМ) СТЕВАН, БЕДНАР (АНДРИЈА) КАТИЦА	1203

2005	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ГРУЈИЋ (СТОЈАН) ЛАЗАР	380
2006	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ГРУЈИЋ (СТОЈАН) ЛАЗАР	1298
2007	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КОЗЛИНА (ЂОРЂЕ) НАДА	1657
2008	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КОЗЛИНА (ЂОРЂЕ) НАДА	4430
2009	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЗЕЉКОВИЋ (ЖИВКО) НЕЂО	322
2010/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЗЕЉКОВИЋ (ЖИВКО) НЕЂО	1424
2010/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЗЕЉКОВИЋ (ЖИВКО) НЕЂО	233
2011	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ТРНИНИЋ (ДРАГОЉУБ) БРАНИСЛАВ	329
2012	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ТРНИНИЋ (ДРАГОЉУБ) БРАНИСЛАВ	1650
2013	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	НАЂ (СТЈЕПАН) ТИБОР, НАЂ (СТЈЕПАН) КАРЛО	859
2014	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	НАЂ (СТЈЕПАН) ТИБОР, НАЂ (СТЈЕПАН) КАРЛО	1598
2015	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	СЛАТИНАЦ (ЈЕЛЕНКО) БОРИС, ШИКОРА (БОРИВОЈ) БИЉАНА	1352
2016/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	СЛАТИНАЦ (ЈЕЛЕНКО) БОРИС, ШИКОРА (БОРИВОЈ) БИЉАНА	1073
2017	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	РОХАЉ (МИХАЈЛО) ПЕТАР	1215
2018	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МИЈАТОВИЋ (ПЕРО) СЛАВИЦА, РОХАЉ СЛАДОЈЕВИЋ (СТЕВАН) МАРИНА, РОХАЉ (СТЕВАН) МАЈА, РОХАЉ (МИХАЈЛО) ПЕТАР	2897
2019	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЛУКИЋ (ПАВЛЕ) ЗВОНИМИР, ЛУКИЋ (НИКОЛА) ГОРДАНА	297
2020	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАНДИЋ (НИКОЛА) РАДОСЛАВА, ЈОВАНОВИЋ (НИКОЛА) ЈАСНА, ЈУРИШИЋ (РАТКО) РАДОВАН	472
2021/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ВАНЧИК (АДАМ) ПЕТАР	1300
2021/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ВАНЧИК (ПЕТАР) ДИМИТРИЈЕ	624
2022/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПОПОВИЋ (МИЛОШ) СЛАВИЦА	556
2022/2	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БОГДАНОВИЋ (МИОДРАГ) ГОРАН	547
2023	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЂАВАР (НИКЛА) ОЛГА, ИВЕТИЋ (СТИПО) ВЕСНА, ЂАВАР (СТИПО) ЗЛАТКО	516
2025	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЈОЗИЋ (ЈАКОВ) АНТЕ	511
2026	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	НИНКОВИЋ ВЕРА	246
2027	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	НИНКОВИЋ ВЕРА	241
2028	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	СТРАТИЈЕВ (МАРКО) НАДА	596
2030	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КОВАЧИЋ (СРЂАН) БИЉАНА, КОВАЧИЋ (СРЂАН) ВЕНИЈАМИН	168
2031	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КОВАЧИЋ (СРЂАН) БИЉАНА, КОВАЧИЋ (СРЂАН) ВЕНИЈАМИН	277
2032	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПОПОВЧАК (ДРАШКО) СЛАВИЦА, ПОПОВЧАК (СЛОБОДАН) НЕБОЈША	378
2033	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КОМЛЕНАЦ (НИКОЛА) НАДА, КОМЛЕНАЦ (НИКОЛА) ВЛАЈКО	356

2034	СВОЈИНА	ДРЖАВНА РС	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	294
2035	СВОЈИНА	ДРЖАВНА РС	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	196
2036	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	БЕОЧАНИН (ЖИВКО) ЖИВКА, ЈОВИЧИЋ (НЕМАЊА) МАРИЈА, ТОМИЋ (НЕМАЊА) СЛАЂАНА	304
2037	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ДРОТАРЕВИЋ (ДУШАН) МИЛЕНКО	963
2038	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ДРОТАРЕВИЋ (ДУШАН) МИЛЕНКО	720
2039	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	АНИЧИЋ (ПЕТАР) НИКОЛА	286
2040	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	АНИЧИЋ (ПЕТАР) НИКОЛА	732
2041	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КЛАВЖАР (ВЛАДИСЛАВ) ЈАКОБ	904
2042	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КЛАВЖАР (ВЛАДИСЛАВ) ЈАКОБ	773
2043	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЋЕТКОВИЋ (ЉУБА) ТИХОМИР	338
2044	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЋЕТКОВИЋ (ЉУБА) ТИХОМИР	650
2045	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПОДОРЕШКИ (ИВАН) ЉИЉАНА	690
2046	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	МОЛНАР (БОЖИДАР) ЈЕЛЕНА	331
2047	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПЕТРИЋ (СЛАВКО) ЖИВАН, КОВАЧИЋ () ЂОРЂЕ, РАЈИЋ (ЂУРА) МИЛИЦА	157
2048	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПЕТРИЋ (СЛАВКО) ЖИВАН, КОВАЧИЋ () ЂОРЂЕ, РАЈИЋ (ЂУРА) МИЛИЦА	204
2049	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПЕЛИКАНТ (ДУШКО) СЛОБОДАН	217
2050	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПЕЛИКАНТ (ДУШКО) СЛОБОДАН	233
2051	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	КАРАСТАНКОВИЋ (ЈОВАН) ЈЕЛЕНА, КАРАСТАНКОВИЋ (ПРЕМИСЛАВ) РАЈКО	388
2052/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БАШИЋ (МИТАР) РАДОВАН, СТОЈШИЋ (СТЕВА) ЈЕЛКА, СТОЈШИЋ (СТЕВА) ДРАГОЉУБ	239
2052/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАГЛИЋ (МАРКО) БРАНИМИР	49
2053	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАГЛИЋ (МАРКО) БРАНИМИР	200
2054	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА /Улица Васе Пелагића/	5574
5969	СВОЈИНА	ЈАВНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА /Улица Арсенија Чарнојевића/	12706

У случају неслатања бројева катастарских парцела из шекстуалној и графичкој дела важе бројеви катастарских парцела са КТП-а датих у документационој основи.

1.2. Концепција уређења и подела простора на функционалне целине и блокове

1.2.1. Концепција уређења

Основни програмски елементи

Простор у обухвату плана је површине 11,98 ха и подразумева урбане просторе породичног становања уз градске улице које уоквирују предметни просторни блок и неизграђену унутарблоковску површину са претежно пољопривредном наменом.

У периоду од 2000. до 2015. године дошло је до интензивне градње у суседним урбанистичким блоковима (насеље Матије Хуђи и Спортки центар). То је иницирало урбану реконструкцију простора у јужном и западном делу блока оријентисаном према ужем центру Сремске Митровице. Изграђено је неколико стамбено-пословних објекта спратности П+1 до П+1+Пк. У зони урбане обнове градња нових стамбених објеката је дефинисана на основу информација, одредница и услова из важећег ПГР-а Града из 2009. Имајући у виду величину и капацитет постојећих парцела створила се потреба за повећањем габарита ново планираних објеката и за изградњом у унутрашњости блока. Код дефинисања услова за изградњу нових објекта редовно се јављају проблеми због недостатка целовитог урбаног решења и конкретног грађевинског правилника.

Тема 1: Формирање компактних блокова

Планом детаљне регулације просторног блока између улица Арсенија Чарнојевића, Ратарске, Васе Пелагића, и Петра Прерадовића, планира се трансформација парцела са породичним, стамбеним односно стамбено-пословним приземним објектима уз улице Арсенија Чарнојевића и Ратарске у **компактне блокове** за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката на парцелама, породичног и вишепородичног становања са дефинисањем урбаног типа градње (претежно у непрекинутом и прекинутом низу), максималне спратности П+2+Пк (са акцентом на углу улица Ратарска и Васе Пелагића у зони кружне рскрнице „Орао“), уз детаљно дефинисање урбанистичких параметара, начина и обавеза паркирања на сопственој парцели и детаљног грађевинског правилника.

Тема 2: Нови објекти у блоку отвореног типа

Урбаним планирањем у овом ПДР-у прочишћава се постојећи зонинг и јасно дефинише јединствени комплекс јавних објеката и простора у јавној намени.

Локације за планиране слободностојеће, вишеспратне објекте са парцелама под габаритом и заједничком околном јавном површином су планиране у зони јавних објеката и функција уз планирану сабирну саобраћајницу из улице Арсенија Чарнојевића. Разлог њиховог постављања је рационално коришћење грађевинског земљишта. Планирана је градња четири слободностојећа пословна објеката:

2. један објекат спратности П+3,
3. два објекта спратности П+2 на будућим парцелама приближне величине габарита објекта са паркирањем на јавној површини и
4. један објекат спратности П+1 (објекат социјалне заштите, реализован у току 2015.-16. године).

Тема 3: Нови вишепородични, слободностојећи објекти у унутрашњости блока

Блок у обухвату плана је подељен на две зоне, источну и западну, ново-планираном унутарблоковском саобраћајницом од улице Арсенија Чарнојевића до улице Васе Пелагића. Уз регулациони појас планиране саобраћајнице планирана су и два парковска проширења па су регулационе

линије две стране улице на довољно великој удаљености, а самим тим, планирана спратност објеката уз саобраћајницу је већа од спратности објеката у унутрашњости:

- 5 слободностојећих објеката вишепородичног становања спратности П+2+Пк на припадајућим парцелама према графичком прилогу (*граф. прилог / ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ: бр.03- организација простора са неменом објеката*)
- 4 стамбена објекта породичног или вишепородичног становања, спратности П+2, на улазу у блок из улице Васа Пелагића на припадајућим парцелама за редовну употребу објекта.

Тема 4: Доградња саобраћајног система насеља

Концепт саобраћаја у простору обухвата плана заснива се на постојећој мрежи ободних саобраћајница уз планиране унутарблоковске саобраћајнице.

У поступку израде ситуационог плана саобраћајница у унутрашњости блока и просторног усклађивања осталих елемената попречног профила знатан утицај имају просторна и урбанистичка ограничења, диспозиција планираних и постојећих објеката у блоку као и технички услови и стандарди везани за област саобраћаја. Намена ових саобраћајница је приступ моторних возила до планираних паркиралишта, као и приступ за противпожарна, комунална и возила за снабдевање.

Планираним решењем, у оквиру расположивог простора, поред сегрегације врши се ново димензионисање саобраћајних површина намењених за кретање пешака, бициклиста и за мировање возила.

Планирану урбану трансформацију прати и реализација сервисних саобраћајница према унутрашњости блока: планира се једна нова сабирна унутарблоковска саобраћајница и 4 сервисне саобраћајнице у функцији нових блокова породичних стамбених објеката.

Паркирање возила биће омогућено на већем броју паркинг места пројектованих паралелно, управно или косо у односу на осовину приступних саобраћајница.

Пешачки саобраћај планира се преко саобраћајних површина намењених за пешачке комуникације које су функционално дефинисане као:

а) самосталне пешачке стазе – интегрисане су у оквиру уређених зелених површина, намењене искључиво за пешачки саобраћај;

б) пешачке стазе у оквиру регулације саобраћајница – правци ових стаза поклапају се са правцима саобраћајница (по правилу, ради се о обостраним пешачким стазама вођеним уз ивицу коловоза намењеног за кретање или мировање возила уз обавезну денивелацију у односу на коту коловоза);

ц) заштитни тротоари – за све објекте у блоку, уз грађевинску линију, планирају се заштитни тротоари (ови тротоари имају и функцију пешачких стаза, а наспрам улаза у објекте интегришу се са осталим пешачким стазама);

д) интегрисане пешачке површине – кретање пешака обавља се преко коловоза намењеног за кретање моторних возила, углавном у виду колско-пешачких пролаза и на унутарблоковским паркиралиштима.

е) јавне пролазе на осталим, нејавним површинама.

Бицикличички саобраћај одвијаће се преко планираних бицикличичких стаза на правцу север -југ, а на осталим правцима интегрисан је са осталим видовима саобраћаја и одвија се преко коловоза намењеног за кретање возила и пешака.

Тема 5: Реконструкција и санација постојећег урбаног ткива

Услед учесталости захтева за заменом или реконструкцијом постојећих, старих објеката породичног становања у улицама Петра Прерадовића и Васе Пелагића, овим планом јасно се дефинишу правила за изградњу нових објеката П+1+Пк, истог типа, уз могућност доградње анекса мање спратности П или другог објекта уз задњу границу парцеле.

Тема 6: Фазност реализације плана

Посебну карактеристику овог ПДР-а представља проблематика фазне изградње и функционалне условљености реализације планираних елемената урбане обнове, имајући у виду чињеницу да је трансформација засебне – појединачне парцеле једнопородичног становања у парцелу са објектом на парцели са вишепородичним становањем дугорочан процес. Време реализације више објеката није могуће предвидети. Неопходно је, путем правила градње обезбедити коегзистенцију високих (нових) и ниских (старих) зграда у дужем временском периоду.

Такође, фазност реализације елемената планираних овим ПДР-ом се огледа у могућности реализације планираних објеката (други објекат на парцели) и пре реализације јавних површина (унутрашње сервисне саобраћајнице), тиме што ће се, након израде предвиђених пројеката парцелације и препарцелације, стари објекти уклонити, а нови поставити према урбанистичком решењу, грађевинским линијама, као и правилима ПДР-а. Ово је могуће остварити обзиром да већина локација има приступ са постојећих јавних површина-улица. Од неизграђених делова парцела формира се површина интерних саобраћајница у складу са регулационим одредницама ПДР-а.

1.2.2. Подела простора на функционалне целине и блокове

Подела на грађевинске целине - блокове

Простор у обухвату ПДР може се просторно и наменски раздвојити на три планираних, просторних зона и дванаест засебних, функционално - раздвојених блокова (*граф. прилог : ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ: бр .05 - подела на зоне и целине*):

Три просторне целине:

- блокови за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката јавне намене,
- унутарблоковске јавне површине и
- ободне блоковске саобраћајне површине.

БЛОК А - КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОК

Блок А обухвата северозападни део обухвата, уз регулациони појас улице Ратарска и мањи део улице Васе Пелагића. По структури чини компактни градски блок, а садржи две просторне целине:

а1- зону стамбених породичних објеката П+1+Пк, слободностојећег типа оријентисаних према ново-планираној стамбеној сервисној саобраћајници и

а2- непрекинути низ објеката вишепородичног становања П+2+Пк на регулацији улице Ратарска. Већа спратност дозвољена је само у виду акцента П+3+Пк у зони кружне раскрснице „Орао“, на укрштању улица Ратарска и Васе Пелагића. Дубина планираног низа објеката је мах 15m, а у дубини парцеле могућа је изградња анекса дубине мах 10m и мање спратности П+Пк, а у свему према гарфичком прилогу и правилима градње датим у даљем тексту. Према улици Ратарска, у приземној етажи планираних објеката обавезна је пословна намена простора уз поштовање свих правила за пројектовање стамбено-пословних објеката.

У наставку зоне а1, а према отвореном унутарблоковском простору у виду уређеног зеленила, планирана је изградња непрекинутог низа стамбених објеката мање спратности П+1+Пк са циљем стварања компактних градских блокова и компактних градских фасада према отвореним градским просторима.

БЛОК В - КОМПАКТНИ СТАМБЕНИ БЛОК

Блок В у средишту унутарблоковског простора између две планиране унутарблоковске саобраћајнице, састављен из две подцелине:

в1- зону стамбених породичних објеката П+1+Пк, слободностојећег типа оријентисаних према ново-планираној стамбеној сервисној саобраћајници и

в2- непрекинути низ објеката вишепородичног становања П+2+Пк. Пословни садржаји у приземној етажи нису обавезујући. Удаљеност планираних објеката од регулационе линије је 5m. Грађевинске линије су дефинисане у графичким прилозима плана као и начин постављања објеката на парцели имајући у виду специфичност појединих локација. Максимална дубина непрекинутог низа објеката је 15m.

БЛОК С - БЛОК ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА

Блок С уз регулациони појас улице Васе Пелагића у великој мери реализованог породичног становања. Постојећа урбана матрица је правилно формирана и у потпуности дефинисана са парцелама уједначене величине. На парцелама су изграђени објекти породичног становања мале спратности П-П+Пк.

Планом је дефинисана могућност изградње нових стамбених, породичних објеката максимално дозвољене спратности П+1+Пк на регулацији са циљем замене старих објеката новим или реконструкције већ постојећих стамбених објеката. Мах дубина могуће изградње је 20m.

Дозвољена је изградња и другог објекта на свим парцелама, уз задњу међу, према унутарблоковском простору мах дубине 6,5m на минималној удаљености од 10m од унутрашње грађевинске линије главног објекта на парцели.

Блок С сачињавају зоне :

c1- зону стамбених породичних објеката П+1+Пк, слободностојећег типа оријентисаних према Улици Васе Пелагића и

c2 – прекинути низ, тј двојни објекат породичног становања П+2 са припадајућим парцелама или након обједињавања парцела слободностојећи стамбени објекат породичног или вишепородичног становања већ задате спратности. Пословање у приземној етажи је дозвољено али није обавезујуће.

БЛОК D - БЛОК ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА

Блок D такође уз регулациони појас улице Васе Пелагића у великој мери реализованог породичног становања. Парцеле су већих димензија па је остављена могућност изградње породичних стамбених објеката на две стране, према улици и према унутарблоковском простору. На парцелама су изграђени објекти породичног становања мале спратности П - П+Пк.

Планом је дефинисана могућност изградње нових стамбених, породичних објеката максимално дозвољене спратности П+1+Пк делом на регулацији, на углу улице Васе Пелагића и Петра Прерадовића, а делом на удаљености од 4 m од регулационе линије ул. В.Пелагића са циљем замене старих објеката новим или реконструкције већ постојећих стамбених објеката. Новоизграђени објекат у овој зони је постављен баш на наведеној удаљености. Мах дубина могуће изградње је 20m.

Дозвољена је изградња и другог објекта на свим парцелама према унутарблоковском простору мах дубине 15m на минималној удаљености од 5m од унутрашње регулационе линије блока. Ради формирања правилних парцела у блоку дат је предлог парцелације и у вези са планираном задњом границом парцеле и помоћни објекти који се сучељавају, тј. планирају са обе стране међусобно наслоњени (*видети траф прилоге: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ: бр.3 и бр.6*).

Блок D сачињавају зоне :

d1- зону стамбених породичних објеката П+1+Пк, слободностојећег типа оријентисаних према Улици Васе Пелагића и према планираној унутарблоковској саобраћајници;

d2 – отворени блок 3 слободностојећа, стамбена објекта П+2 са припадајућим парцелама већ задате спратности. Пословање у приземној етажи је дозвољено али није обавезујуће. Није дозвољено ограђивање парцела у овој зони осим према истоку, тј према објектима индивидуалног стамбеног блока.

БЛОК E - КОМБИНОВАНИ СТАМБЕНИ БЛОК

Блок E у целости је планиран унутар блока на неизграђеном земљишту. Парцеле су већих димензија па је остављена могућност изградње породичних стамбених објеката на две стране, према две новопланиране сервисне саобраћајнице у унутарблоковском простору. На парцелама нема изграђених објеката.

Планом је дефинисана могућност изградње нових стамбених, породичних објеката максимално дозвољене спратности П+1+Пк на удаљености од 5 m од планиране регулационе линије. Мах дубина могуће изградње је 12 m.

Није дозвољена изградња другог објекта на парцелама у овом блоку. Ради формирања правилних парцела у блоку дат је предлог парцелације (*видети траф прилоге: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ: бр.3 и бр.6*).

Блок Е сачињавају зоне :

е1- зону стамбених породичних објеката П+1+Пк, слободностојећег типа оријентисаних према планираним унутарблоковским саобраћајницама;

е2 – отворени блок вишепородичног, слободностојећег објекта П+2+Пк на припадајућој парцели. Пословање у приземној етажи је дозвољено али није обавезујуће. Није дозвољено ограђивање парцела у овој зони осим према истоку, тј. према објектима индивидуалног стамбеног блока.

БЛОК F - КОМБИНОВАНИ СТАМБЕНИ БЛОК

Блок F у целости је планиран унутар блока на неизграђеном земљишту. Парцеле су већих димензија па је остављена могућност изградње породичних стамбених објеката на две стране, према две новопланиране сервисне саобраћајнице у унутарблоковском простору. На парцелама нема изграђених објеката.

Планом је дефинисана могућност изградње нових стамбених, породичних објеката максимално дозвољене спратности П+1+Пк на удаљености од 5m од северне регулационе линије блока и 3m од планиране јужне регулационе линије. Мах дубина могуће изградње је 12 m, а међусобна удаљеност две зоне изградње породичних стамбених објеката 16m.

Није дозвољена изградња другог објекта на парцелама у овом блоку. Ради формирања правилних парцела у блоку дат је предлог парцелације (*видети траф. прилоге бр.3 и бр.6*).

Блок F сачињавају зоне :

f1- зону стамбених породичних објеката П+1+Пк, слободностојећег типа оријентисаних према планираним унутарблоковским саобраћајницама;

f2 – отворени блок 2 вишепородична, слободностојећа објекта П+2+Пк на припадајућим парцелама. Пословање у приземној етажи је дозвољено али није обавезујуће. Није дозвољено ограђивање парцела у овој зони осим према према објектима индивидуалног стамбеног блока.

БЛОК G - КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОК

Блок G обухвата југоисточни део обухвата, уз регулациони појас улице Арсенија Чарнојевића и мањи део улице Петра Прерадовића. По структури чини компактни градски блок, а садржи две просторне целине:

g1- зону стамбених породичних објеката П+1+Пк, слободностојећег типа оријентисаних према ново-планираној стамбеној сервисној саобраћајници и

g2 – зону вишепородичног становања коју чине

- непрекинути низ објеката вишепородичног становања П+2+Пк на регулацији улице Арсенија Чарнојевића, све до улице Петра Прерадовића, са другим објектом у дубини парцеле мале спратности П+Пк. Дубина планираног низа објеката је мах 15m;
- два слободностојећа објекта вишепородичног становања П+2+Пк (*положај ова два планирана објекта даје је на трафичким прилозима бр. 3 и бр.6*).

Према улици Арсенија Чарнојевића, у приземној етажи планираних објеката обавезна је пословна намена простора уз поштовање свих правила за пројектовање стамбено-пословних објеката. Није дозвољено ограђивање парцела у овој зони осим према према објектима индивидуалног стамбеног блока.

БЛОК Н - БЛОК ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА

Блок Н уз регулациони појас улице Петра Прерадовића у великој мери реализованог породичног становања. Постојећа урбана матрица је правилно формирана и у потпуности дефинисана са парцелама уједначене величине. На парцелама су изграђени објекти породичног становања мале спратности П - П+Пк.

Планом је дефинисана могућност изградње нових стамбених, породичних објеката максимално дозвољене спратности П+1+Пк на регулацији са циљем замене старих објеката новим или реконструкције већ постојећих стамбених објеката. Мах дубина могуће изградње је 15m.

У дубини парцеле могућа је изградња анекса дубине мах 10m и мање спратности П, а у свему према гарфичком прилогу и правилима градње датим у даљем тексту. Према улици П.Прерадовића, у приземној етажи планираних објеката није обавезна пословна намена простора.

h1- зона стамбених породичних објеката П+1+Пк, слободностојећег типа оријентисаних према Улици Петра Прерадовића.

БЛОК I - КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОК

Блок I обухвата југозападни део обухвата, уз регулациони појас улице Ратарска и улице Арсенија Чарнојевића и представља најатрактивнију зону планиране изградње у обухвату Плана. По структури чини компактни градски блок, а садржи једну просторну целину:

i2- непрекинути низ објеката вишепородичног становања П+2+Пк на регулацији улице Ратарска, а у улици Арсенија Чарнојевића на удаљености од 4m од постојеће регулационе линије која се у овом моменту задржава. Дубина планираног низа објеката је мах 15m, осим на угаоним локацијама са мањим одступањима према графичком прилогу. У дубини парцела у улици Ратарска могућа је изградња анекса дубине мах 10m и мање спратности П+Пк, а у свему према гарфичком прилогу и правилима градње датим у даљем тексту. Према улицама Ратарска и Арсенија Чарнојевића, у приземним етажама планираних објеката обавезна је пословна намена простора уз поштовање свих правила за пројектовање стамбено-пословних објеката.

У наставку зоне а1, а према отвореном унутарблоковском простору са објектима јавне намене планирана је изградња непрекинутог низа стамбених објеката мање спратности П+1+Пк са циљем стварања компактних градских блокова и компактних градских фасада према отвореним градским просторима.

БЛОК J - ОТВОРЕНИ БЛОК ОБЈЕКТА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ

Блок J уз регулациони појас ново-планиране градске, сабирне саобраћајнице која, са јужне стране, из улице Арсенија Чарнојевића формира продор у унутарблоковски простор. Регулациони појас планиране саобраћајнице заједно са планираним садржајима на јавном земљишту на западној страни чине веома атрактивну пословну зону и нови јавни центар на нивоу блока. Блок се састоји од две целине:

j1- зону 3 пословна, јавна објекта од П+2 до П+3, слободностојећег типа оријентисаних према ново-планираној сабирној саобраћајници. Остављена је могућност повезивања два објекта у јединствени комплекс пасарелом ;

j2- зону изграђеног објекта социјалне заштите („Сигурна кућа“) и планираним, уређеним, парковским зеленилом око објекта. Објекат је изграђен у току 2015.-16. године, спратности П+1.

Око објеката ове зоне планиране су значајне површине за паркирање возила. Није дозвољено ограђивање објеката.

ЗОНА OS - ОБОДНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ОБУХВАТУ

Планом су обухваћене:

- ободна улица Арсенија Чарнојевића која представља насељску деоницу државног пута IIА реда реда број 120;
- улица Ратарска, сабирна градска улица;
- улица Васе Пелагић, сабирна градска улица;
- улица Петра Прерадовића.

Регулациони појас улице Арсенија Чарнојевић је реконструисан са проширењем саобраћајнице са по две саобраћајне траке у два смера. Реконструисана је саобраћајница зеленило и комплетна инфраструктура укључујући расвету и саобраћајну сигнализацију.

Регулациони појас улице Васе Пелагић је реконструисан са проширењем коловоза са две саобраћајне траке. Реконструисана је саобраћајница без остале саобраћајне инфраструктуре.

Улице Ратарска и Петра Прерадовић су разрађене Планом детаљне регулације просторног блога између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске, стамбено насеље «Матија Хуђи» у Сремској Митровици (Службени лист Града Сремска Митровица, број 7/2014) и ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА,(Одлука Скупштине Града Сремска Митровица бр.350-59/2013-I од 11.07.2013.г.).

ЗОНА US - УНУТАРБЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Унутарблоковска саобраћајна мрежа је у потпуности нова, а формирана је тако да је могуће фазно привођење намени.

Садржи једну сабирну насељску саобраћајницу од улице Арсенија Чарнојевића па све до улице Васе Пелагића. Остале планиране улице су стамбене, сервисне саобраћајнице, а формиране као „слепе“ улице са окретницом (4 улице) и два пешачка пролаза у унутрашњост блока из улица Ратарска и Васе Пелагића .

2. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

Биланс површина према планираној намени – нумерички показатељи дати су следећој табели :

	З О Н А	површина (ha)	укупна површи на (ha)	% од укупн ог обухва та	намена
A	a₁ породично становање слободностојећи објекти	0,30	1,25	10,43	КОМПАКТНИ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНИ БЛОК
	a₂ вишепородично становање- непрекинути низ	0,95			
B	b₁ породично становање слободностојећи објекти	0,31	0,65	5,42	КОМПАКТНИ СТАМБЕНИ БЛОК
	b₂ вишепородично становање- непрекинути низ	0,34			
C	c₁ породично становање	0,42	0,49	4,09	БЛОК ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ ВАСЕ ПЕЛАГИЋА
	c₂ двојни стамбени објекат	0,07			
D	d₁ породично становање	0,35	0,50	4,17	БЛОК ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА УЗ УЛИЦУ ВАСЕ ПЕЛАГИЋА
	d₂ отворени блок слободностојећих објеката- мешовита намена	0,15			
E	e₁ породично становање	0,35	0,48	4,00	БЛОК ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА УЗ УЛИЦУ ВАСЕ ПЕЛАГИЋА
	e₂ отворени блок вишепородичног становања	0,13			
F	f₁ породично становање	0,44	0,63	5,26	БЛОК ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА УЗ УЛИЦУ ВАСЕ ПЕЛАГИЋА
	f₂ отворени блок вишепородичног становања	0,19			
G	g₁ породично становање	0,32	1,36	11,35	КОМПАКТНИ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНИ БЛОК У УЛИЦИ АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА
	g₂ вишепородично становање- непрекинути низ	1,04			

H	h₁	породично становање	0,88	0,88	7,35	БЛОК ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА
I	i₂	вишепородично становање- непрекинути низ	0,99	0,99	8,26	КОМПАКТНИ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНИ БЛОК НА УГЛУ УЛИЦА А.ЧАРНОЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ
J	j₁	пословање- комплекс објеката	0,42			ОТВОРЕНИ БЛОК ОБЈЕКТА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ
	j₂	пословање- слободностојећи објекат	0,15	0,57	4,75	
US		унутарблоковска саобраћајна мрежа	1,68	1,68	14,02	УНУТАРБЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
OS		ободне саобраћајне јавне површине	2,56	2,56	21,37	УЛИЦА А.ЧАРНОЈЕВИЋА И ВАСЕ ПЕЛАГИЋА
УКУПНО			11,98	11,98	100	ПРОСТОР У ОБУХВАТУ ПДР

Табела - Биланс планиране намене површина

Зоне могуће изградње објеката у границама блока*(Граф. прилог :ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 03 - организација простора са наменом објеката)*

На графичким прилозима организације простора 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.

У компактним блоковима задата, предња, грађевинска линија уз регулациони појас ободне саобраћајнице или уз унутарблоковски отворени простор је обавезујућа, док је задња грађевинска линија, граница до које је могућа градња. Дефинисана је и максимална дубина непрекинутог низа (15m), а самим тим и максимална ширина калканског зида.

У отвореном блоку дефинисани су габарити ново-планираних објеката грађевинским линијама и оне су обавезујуће.

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 (станова 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.

Објекти чија је изградња забрањена - врста и намена

У складу са одредницама Плана генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарака и Мачванске Митровице („Службени листи Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009) и поделе на зоне према планираној намени овог ПДР-а забрањена је градња објеката и то:

- У **зонама са ознаком 2- вишепородичног становања** у којој је планирана урбана трансформација са елементима центра града, изградња забрањена у обухвата овог плана су производни објекти, објекти мале привреде и производног занатства, аутомеханичарске радионице и аутопраонице, бензиске станице, пословнице техничког прегледа и све остале делатности које за своје функционисање захвајају знатно одступање од постојећег режима саобраћаја за предметне улице.

Такође, иста одредница забрањене градње објеката се односи на вишепородично становање унутар блока отвореног типа.

- У **зонама са ознаком 1- породично становање**, могуће је поред основне намене као додатну намену градити и објекте мале привреде и производног занатства уз услов да је делатност компатибилна стамбеном окружењу, односно да не загађује стамбену околину штетним еманицијама, саобраћајним и паркинг потребама за простором јавне намене, буком и сл.

3. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

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 ЈЗ, 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 непо-средног 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.

3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом

Биланс површина према плану регулације и парцелације

Укупна површина обухвату ПДР је 11,98ха.

Постојеће земљиште у јавној намени чине :

- коридори ободних улица 2,56 ха,
 - унутарблоковска површина 0,34 ха ,
- укупно 2,90 ха, што је приближно 24,20% земљишта у обухвату Плана.

Овим планом простор за јавно грађевинско земљиште се проширује:

- коридори ободних улица за 2,56 ха,
- уређена унутарблоковска површина за 1,68 ха ,
- објекти и припадајуће површине са јавном наменом унутар блока 0,57 ха,

заузимају укупну површину од 4,81 ха што је приближно 40,15% земљишта у обухвату Плана.

грађевинско земљиште	површина (ha)	површина (%)
постојеће ЈГЗ	2,90	24,20
постојеће + планирано ЈГЗ	4,81	40,15
остало ЈГЗ	7,15	66,82
укупно у обухвату Плана	11,98	100

Табела - Биланс површина према подели на јавне и остале намене земљишта

3.2.1. Попис парцела у јавној намени

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата:

Постојеће катастарске парцеле са јавном наменом:

Катастарска парцела бр. 1975/1, 1975/2, 1975/3, 1975/4, 1975/5, 1975/6, 1975/7, 1979, 2054, 5969.

Парцеле и делове парцела за планирано јавно грађевинско земљиште:

Катастарска парцела бр.1973, део 1971, део 1977, 1998/2, 1998/1, део 1997/2, део 1999, 2000, део 2002, део 2004, део 2006, део 2008, део 2010/1, део 2012, део 2014, део 2016/2, део 2018, део 2024, део 2022/2, део 2022/1, део 2021/2, део 2021/1, Део 1968, део 1966/2, део 1966/1, део 1964, део 1962, део 1960, део 1958, део 1956, део 2038, део 2040, део 2042, део 2044, 2034, 2035, 2036.

Опис локација за јавне објекте

Комплекс јавних објеката планиран је уз регулациони појас ново-планиране градске, сабирне саобраћајнице која , са јужне стране , из улице Арсенија Чарнојевића формира продор у унутарблоковски простор и пресеца целокупну, обухваћену површину на источни и западни део. Регулациони појас планиране саобраћајнице заједно са планираним садржајима на јавном земљишту на западној страни чине веома атрактивну пословну зону и нови јавни центар на нивоу блока. Блок се састоји од две целине:

Зону 3 пословна, јавна објекта од П+2 до П+3, слободностојећег типа оријентисаних према ново-планираној сабирној саобраћајници. Остављена је могућност повезивања два објекта у јединствени комплекс пасарелом . Изградња ових објеката, у смислу дефинисања габарита подлеже истим правилима за изградњу као и стамбени и стамбено-пословни објекти у отвореном блоку. Парцеле за изградњу формирају се под планираним габаритом, а околна површина је заједничка за све јавне објекте у блоку.

Зону изграђеног објекта социјалне заштите („Сигурна кућа“) и планираним, уређеним, парковским зеленилом око објекта. Објекат је изграђен у току 2015.-16. године, спратности П+1.Око објеката ове зоне планиране су значајне површине за паркирање возила. Није дозвољено ограђивање објеката.

локација	Јужна зона обухвата плана, улица Арсенија Чарнојевића, западни и средишни део зоне	
димензије комплекса	Основа комплекса (максималне димензије) 50 x 100 m Укупна површина комплекса 5000 m ²	
намена	Јавна намена	
тип блока	Отворени комплекс, сложене структуре	
тип објеката у блоку	Слободностојећи објекти са јавном садржином;	
урбанистички параметри блока	Максималан индекс изграђености парцеле под габаритом је до 2. Максималан индекс изграђености на нивоу блока је до 1. Регулациона и грађевинске линије су дефинисана планом	
спратност	Максимални број етажа: једна подземна етажа + <ul style="list-style-type: none"> • један објекат П+3 (према граф. прилогу); • два објекта уз планирану сабирну саобраћајницу П+2 	
висина коте приземља	Максимално 1,2 m од коте тротоара.	
	спратност објекта	максимална висина кровног венца
висина кровног венца	П+1	7 m
	П+2	10 m
	П+2+Пк	12 m
	П+3	13 m
архитектонско обликовање и материјализација	обрада фасаде	фасада објекта је урађена прсканом, тонираном фасадном бојом.
	кров	Кров је косог облика покривен профилисаним лимом у благом нагибу или опекарским елементима са нагибом до 35°
паркирање возила	Паркирање је могуће реализовати на јавној површини ван граница комплекса, а у границама плана.	
посебна правила	Неопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације.	

4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

4.1. 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).

За све остале планиране зоне и мање урбанистичке целине са објектима вишепородичног становања (стамбене и стамбено-пословне), односно нове делове саобраћајног система није неопходна израда урбанистичких пројеката, обзиром да ће кроз Правила уређења и Правила грађења овог ПДР-а планирани објекти и простори бити дефинисани као урбанистичко-архитектонско-грађевинске целине са детаљно наведеним свим релевантним параметрима за објекте на парцели и однос са непосредним окружењем са решењем контакта са саобраћајним системом и јавним површинама, начином паркирања, као и прикључцима на инфраструктурне системе.

5. ТРАСЕ КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. Саобраћајна инфраструктура

Општа правила

Концепт саобраћаја заснива се на постојећој саобраћајној матрици уз формирање нових унутарблоковских саобраћајница. Предвиђена је изградња саобраћајних површина у целој ширини 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: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 – саобраћајнице са уређењем слободних површина.*

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

- а. Ободне саобраћајнице
- б. Унутарблоковске саобраћајнице.

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

б. 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 теменим тачкама од темена Т0 до темена Т20. Поред дефинисаних пешачких, остале саобраћајнице имају ранг приступних улица и на тај начин се допуњују саобраћајне везе у постојећој мрежи саобраћајница, повећава се саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима.
- У улици Васе Пелагић 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.
- У улици Арсенија Чарнојевић задржава се постојеће стање саобраћајних површина, изузев у делу где се формира четворокрака раскрсница.
- Улице Ратарска и Петра Прерадовић су разрађене поменути плановима детаљне регулације.

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 и Васе Пелагић). Димензионисање саобраћајних површина зависи од саобраћајног значаја и ранга поједине улице.

Улица Арсенија Чарнојевић- државни пут IIА реда број 120

Планом је предвиђено формирање четворокраке семафоризоване, уместо постојеће несемафоризоване трокраке раскрснице, на стационажи км 42+834. 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 новоформирана раскрсница ускладити са наведеним регулисаним системом.

Планским решењем, на новоформираној раскрсници, на правцу државног пута IIА реда број 120, предвиђене су додатне саобраћајне траке за лева скретања. Пројектним елементима усклађено је планско и постојеће стање са раскрсницом државног пута и улице Ратарска, а на раскрсници државног пута и улице Петра Прерадовић остаје постојеће стање.

Планом је предвиђено једно аутобуско стајалиште (локација се поклапа са постојећим стањем), како је приказано на графичком прилогу.

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

Бициклически саобраћај се одвија по коловозу за кретање моторних возила.

Израдом будуће планске документације биће примењен услов ЈП Путеви Србије:

„Стечена обавеза је усмерити израду планске документације детаљне урбанистичке разраде за деоницу предметног државног пута у оквиру грађевинског подручја насеља Сремска Митровица у циљу побољшања попречног профила ДП, увођења континуалног разделног острва, планирања пешачких и бициклических стаза и сл.“

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

„Ширина заштитног појаса једнака је ширини појаса регулације јавног пута.

Грађевинске линије објеката могуће је поставити на регулациону линију саобраћајница.

Саобраћајно прикључење општинских 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.“

Грађевинска линија планираних објеката је померена за 4 метра у односу на регулациону линију пута.

Извод из услова ЈП „Путеви Србије“

Геометрију раскрснице, полупречнике закривљења у складу са меродавним возилом, дужина траке за лево скретање, хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу и прикључним саобраћајницама у широј зони прикључења комплекса, биће прецизно дефинисана приликом издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

Аутобуска стајалишта, планирати према захтевима будућих корисника простора у складу са саобраћајно-безбедносним карактеристикама и просторним потребама, ван коловоза јавног пута, смакнута, у складу са чланом 70. и 79. Закона о јавним путевима. Положај и димензионисање аутобуских стајалишта предвидети у складу са рачунском брзином на деоници и важећим прописима, након обављене сарадње са надлежном Дирекцијом за јавни превоз.

Саобраћајне и слободне профиле пешачких и бициклических стаза предвидети са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз државног пута. Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гласник РС",бр.50/2011), Поглавље 3., Одељак 3.5.7.Бициклически и пешачки саобраћај.

Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој 10,00м поред предметног државног пута, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса (регулационе линије,односно путне парцеле) предметног државног пута, односно у складу са важећим планским документом вишег реда.

Решити прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран предметним Планом и ускладити са системом одводњавања предметног државног пута.

Према члану 31.Закона о јавним путевима, ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) државног пута потребно је да се обратите управљачу државног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом."

Коловоз за кретање возила

Сабирна саобраћајница - улица Васе Пелагић

- 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.

Приступне (унутарблоковске) улице

- 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. и графичким прилозима: *трафички прилози ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 - саобраћајнице са уређењем слободних површина, Геометријски попречни профили; Шеме за површинска паркиралишта – трафички прилози П.1., П.2. и П.3. и Паркинги места за хендикејирана и инвалидна лица – трафички прилози Х.1. и Х.2.* 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.

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 +4cm 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 +10cm у односу на коту коловозног застора паркинга, а за подужно паркирање за максимално +12cm у односу на коту коловозног застора паркинга.

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.

Бицикличке стазе

- Проритетно је вођење бицикличких стаза уз пешачке стазе, са граничним условом да им се саобраћајни профили додирују.
- Могуће је вођење бицикличких стаза непосредно уз коловоз намењеног за кретање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,50m. Слободни профили коловоза намењеног за кретање возила и бицикличке стазе могу улазити један у други али је тада обавезна примена издигнутих ивичњака за оивичење коловоза.
- Могуће је вођење бицикличких стаза непосредно уз коловоз намењеног за мировање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,75 m.
- Минимална ширина бицикличких 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 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 - саобраћајнице са уређењем слободних површина*.

- Ширина пешачких стаза за примарне и сабирне саобраћајнице је минимум 1,6m 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 денivelација са дефинисаним максималним вредностима:
 - а) максимално +12cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила на месту контакта са подужним паркингом
 - б) максимално +10cm - на месту контакта са управним и косим паркинзима.
- При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“, број 19/2012).

Нивелациони план јавних површина

На *графичком прилогу ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 - саобраћајнице са уређењем слободних површина* 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.

При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“, број 46/2013).

5.2. Водоводна и канализациона инфраструктура

Снабдевање водом

На подручју обухвата плана у ободним улицама изграђена је водоводна мрежа за снабдевање потрошача питком водом. .

Дуж свих планираних саобраћајница предвидети дистрибутивну водоводну 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 водовдне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Израду пројектне документације, изградњу водовдне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

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

Одвођење вода

Фекална канализација:

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

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 1,0m, 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. Водоводну мрежу, канализациону мрежу и мрежу атмосферске канализације обавезно градити пре изградње саобраћајне мреже.

Услови покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство:

- Предвидети потпуну заштиту земљишта и површинских и подземних вода од загађивања.
- Планирати уређење парцела и њихово коришћење на начин који не ремети водни режим, функционисање и одржавање водних објеката. Обезбедити слободан протицајни профил канала, стабилност дна и косина канала и несметан пролаз службеним возилима и механизацији у зони водних објеката.
- Забрањено је у површинске и подземне воде испуштање било каквих вода, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода, чији квалитет обезбеђује одржавање II класе воде у реципијенту, према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода („Службени гласник СРС“, број 5/68).Квалитет ефлуента мора одговарати критеријумима постављеним Правилником о опасним

материјама у водама („Службени гласник СФРЈ“, број 31/82) и Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 67/11 и 48/12).

- Планом предвидети сепаратни тип интерне канализационе мреже, посебно за сакупљање условно чистих атмосферских вода, посебно зауљених атмосферских вода, посебно санитарно-фекалних и посебно технолошких отпадних вода.
- Условно чисте атмосферске воде са крова, настрешнице и других чистих површина, чији квалитет одговара II класи воде (Уредба о класификацији вода), могу се, без пречишћавања, испуштати у атмосферску канализацију, канал, на зелене површине и сл., односно према условима надлежног јавног комуналног предузећа.
- Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (манипулативне површине, паркинг и сл.), могу се испуштати у реципијент само након третмана на уређаја за издвајање масти, минералних и других уља и брзоталоживих честица (сепаратор-таложник). Квалитет ефлуента наведен је тачком б. диспозитива.
- Санитарно-фекалне и технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију или водонепропусне септичке јаме без упојног бунара које ће по потреби празнити надлежно јавно комунално предузеће до изградње јавне канализације насеља, а све према условима надлежног јавног комуналног предузећа.
- Пројектом дати решење за чишћење уређаја за издвајање масти, минералних и других уља и брзоталоживих честица (сепаратор-таложник) и за манипулацију са издвојеним материјама (уље, седимент), на начин којим ће се у потпуности обезбедити заштита земљишта, површинских и подземних вода од загађивања, у складу са прописима.

5.3. Електроенергетска мрежа и постројења

По ободним улицама предметног блока постоји изграђена НН ел. мрежа (углавном надземна) са које се напајају постојећи објекти у улицама Ратарска, Васа Пелагића, Петра Прерадовића и Арсенија Чарнојевића. 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:

- МБТС 20/0.4кVA за коју је потребно предвидети и обезбедити локацију на погодном месту унутар блока (у прилогу је дата оријентациона локација ТС)
- Кабловски вод 20кV (двоструки) од постојећег кабловског вода 20 кV у улици Арсенија Чарнојевића о будуће МБТС.
- Нисконапонску ел. мрежу 0,4кV 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 5m напајаће се из планираних ТС из ког ће бити могуће и њено паљење односно гашење. Паљење и гашење јавне расвете предвидети ручно и аутоматски (помоћу фото ћелије).

Изградња планиране електоромреже пратиће динамику изградње планираних садржаја.

5.4. Топловодни систем

За објекте чија се изградња планира унутар обухвата плана постоји могућност прикључења на топлификациони систем прикључењем на магистрални топовод у улици Арсеније Чарнојевић на пречнику ДН400.

5.5. Гасоводни систем

У обухвату ПДР-а - у ободним улицама, изграђена је полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа. Унутар обухвата плана предвиђени су коридори за комуналну инфраструктуру у оквиру којих је и трасиран будући гасовод.

5.6. 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 дозрчане 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.

5.7. ТТ мрежа - постојећа и планирана

Мрежа фиксне телефоније

У обухвату ПДР планирана је сукцесивна доградња телекомуникационе мреже са подземним кабловским водовима. Наведено решење је најекономичније због временске неусклађености градње појединих објеката, а самим тим и њиховим прикључењем на ТТ мрежу. Унутар обухвата плана предвиђени су коридори за комуналну инфраструктуру у оквиру којих су трасирани будући тт каблови

Систем мобилне телефоније

На подручју Плана нема постојећих и планираних базних станица – система за мобилну телефонију.

5.8. Комунална инфраструктура

Прикупљање и одношење комуналног отпада планира се у складу са условима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Комуналије", Сремска Митровица (број услова 3668-13/11, од 05. 11. 2013.).

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

- уређење простора за одлагање комуналног отпада, прилагођених контејнерима запремине 1,1м³. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера и лакше манипулације истим;
- за новоизграђене објекте за вишепородично становање, на петнаест стамбених јединица неопходан је 1 контејнер запремине 1,1м³, простор за контејнере;
- саобраћајнице за прилаз контејнерском месту или канти за смеће, требало би да имају минималну ширину 3,6м, висину пролаза 4,0м 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.

5.9. Зелене површине- озелењавање

Општа правила - У склопу уређења јавних површина - улица, унутар обухваћеног простора планиране су јавне зелене површине у категорији УЛИЧНОГ ЗЕЛЕНИЛА. Улично зеленило је планирано у виду дрвореда формираних у појасу слободних зелених површина у коридору планираних улица.

Принципи озелењавања улица Дрвореди – улично зеленило

Улично зеленило, линијско зеленило, дрвореди дуж саобраћајница, које уоквирују предметни блок су различите старости и различитог типа. Дрвореди су заступљени у улицама Ратарској, А.Чарнојевића, Петра Прерадовића и В.Пелагића.

Дуж улица формирати дрвореде као изолацију пешачких токова и ободних зграда од колског саобраћаја, стварање повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова за становнике, а такође и естетских квалитета градског пејзажа. Са обе стране уличних токова формирати једноредне хомогене дрвореде. Тамо где простор дозвољава формирати дрвореде са травним баштицама и другим биљним елементима, а према садржају њихових попречних профила. Величина крошње и висина садница дрвећа одредиће се према ширини улице.

Постојеће дрвеће треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала.

При избору врста предност је дата аутохтоним врстама. У вези са климатским условима као и типом земљишта планиране су врсте које су се до сада показале најпогодније и најотпорније. Дрворедне врсте морају бити отпорне на издувне гасове из саобраћаја, па се препоручује садња врста које су отпорне на болести, сушу и издувне гасове (*Acer platanoides "Globosum"*, *Fraxinus excelsior „Globosa“*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Celtis australis*, *Liriodendron tulipifera*, *Liquidambar styraciflua*, *Robinia pseudoacacia "umbraculifera"*, *Ulmus montana*, *Tilia sp.* и сл.). У улицама Ратарској и В.Пелагића обновити засад

дрвећа са обе стране улице, врстом која нема агресиван коренов систем ни крошњу која улази у инсталације. У узаним уличним профилима са пуно инсталација применити садњу у цеви са кугластим формама или средњим лишћарима. У улици П.Прерадовића је дрворед обновљен.

У улици А.Чарнојевића, на северној страни, нема могућности за садњу дрвореда али зато може да се засади шибље.

Принципи озелењавања стамбеног блока

Планирати садни материјал који је отпоран на негативне услове животне средине и оне које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, а ствара повољне здравствено - хигијенске услове, утиче на побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и укупно побољшање микроклиматских услова.

Акцент бацити на листопадну вегетацију користећи врсте отпорне на загађење ваздуха и градске услове. Значајно место треба да заузима листопадно, зимзелено и четинарско шибље, распоређено групично, као прелаз између травних површина и спрата дрвећа.

Простори централних функција, и њихови садржаји треба да имају посебно хортикултурно уређење, које треба да се базира на поставци, искључиво декоративне, високе и ниске вегетације.

На паркинг просторима предвидети засену садњом лишћара са богатом крошњом на сваком другом паркинг месту.

Осим озелењавања, потребно је увођење урбаног мобилијара и елемената партерне архитектуре као што су клупе за седење (на дечијем игралишту), корпе за отпатке и сл.

Зеленило у зони становања треба да чини декоративна вегетација.

Избор биљних врста је у директној вези са условима средине. За озелењавање слободног простора користе се врсте биљака које имају декоративни карактер, тако да током читаве године чине простор интересантним за пролазнике и становнике овог дела града. Међу најинтересантније врсте за ову категорију зелених површина спадају: *Acer platanoides Royal Red* - црвенолисни јавор, *Tilia sp.* - липа, *Picea omorica* - Панчићева оморика, *Betula alba* - бреза, *Pinus nigra* - црни бор, *Chaamaecyparis sp.* - разни пачемпреси, *Picea pungens glauca* - сребрна смрча и сл.

Листопадно дрвеће које је погодно за озелењавање паркинга за овакве просторе је: *Acer platanoides globosa*, кугласти јавор, *Fraxinus excelsior Globosa*, кугласти јасен, *Tilia sp.*, липа, *Celtis australis*, целтис и др.

Процент озелењавања отвореног блока треба да буде мин. 30% од укупне слободне површине.

Минималан процент озелењавања парцеле за изградњу је 15% од укупне површине парцеле.

5.10. 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.

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

6.1. Заштита непокретних културних добара

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

Претходни услови Републичког завода за заштиту споменика културе подразумевају елемент заштите урбане традиције, архитектонског наслеђа - евидентирани непокретности, заштита очекиваних археолошких налаза, очување и презентација постојећих- непокретна културна добра од изузетног значаја- археолошки локалитети, *(Услови чувања, одржавања и коришћења нејошкретних културних добара и добара која уживају претходну заштити и мере заштите за израду ПДР, новембра 2013.)*.

Наведеним условима дефинисано је да се цео простор обухваћен планом налази у зони Сирмијума, непокретног културног добра од изузетног значаја.

Непокретна културна добра од изузетног значаја

Увидом у расположиву литературу и документацију Завода можемо констатовати да се на предметном подручју налази Североисточна некропола Сирмијума. У оквиру поменутог Студије североисточна некропола Сирмијума (означена као зона Б3) и третирана је као зона III заштите Сирмијума. Североисточна некропола захвата простор дуж улице Ратарска (некада

М.Иванића). Јужна граница тече дуж улице Арсенија Чарнојевића (некада Леђинова улица), а источну границу представља поток Чикас. Протеже се у линији северозапад-југоисток, у дужини од око 600м и ширини од 250м.

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 отворено је 20 сонди : VI/178 , VI/170 , VI/160 , VI/153 , VI/152 , VI/151 , VI/150 , VI/149 , VI/145, VI/132-2, VI/142, VI/144, VI/134, VI/221, VI/138, VI/133-1, VI/132, VI/13, VI/146. Такође, дуж улице Арсенија Чарнојевића отворене су сонде : К/8, К/9, К/10, К/11, К/12, К/13, К/14, К/15, К/16, К/26, К/25, К/23, К/24, К/21, К/20, К/19, К/17, К/18, К/27, К/28 и др. Највећи број гробница пронађен је у североисточном делу блока где је и терен највиши. Остаци архитектонских објеката констатовани су целом дужином улице Арсенија Чарнојевића и у југозападном делу блока.

У **сонди 138** пронађене су три гробнице које су датоване у касни IV век, судећи по секундарно употребљеном материјалу којим су гробови изграђени и датовању дела грубо клесаног саркофага из исте сонде. **Гроб а** је био оријентације исток-запад и налазио се на дубини од 0,89 м. Од њега су биле очуване само две опеке *in situ*. **Гроб б** је исте оријентације, димензија 1,80x0,60м. Пронађен је на дубини од 1,15м. Грађен је опекa поређаних једна уз другу са равним кровом који је очуван само делимично. **Гроб ц** пронађен је на дубини од 1,75м , оријентисан у правцу И-З, димензија 1,77x0,58м, са очуваном висином крова од 0,25м. Под је грађен од целих и поломљених опека, а бочне стране од вертикално – по дужини постављених опека. Фрагмент поменутог каменог саркофага димензија 1,70x0,73x0,78 м пронађен је на дубини од 0,81м. У истој сонди пронађен је новац Лицинија I и Константина II.

Што се тиче пронађеног покретног археолошког материјала на простору североисточне некрополе, међу керамичким налазима заступљене су скоро све познате форме домаћих радионица из IV века. 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. Са овог простора потиче 60 случајних налаза новца који обухватају период од Максимијана до Теодосија I.

За предметни блок дозвољава се изградња уз строго поштовање услова и мера заштите стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица. Услови су приложени у документационој основи плана, а поштовање услова чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите је обавезујуће.

УСЛОВИ ЧУВАЊА ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

За предметни блок дозвољава се изградња на уз строго поштовање услова и мера заштите стручне службе Завода:

- Дозвољава се изградња на подручју обухваћеним Планом уз обавезно прибављање услова и сагласности службе заштите утврђеним по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу;
- На локацијама будуће изградње за објекте чија дубина фундација

прелази 0,80 м у односу на нивелету постојећег терена, као и за све облике доградње постојећих објеката чији габарит прелази 20м² са дужином фундација већом од 1м, 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;

- 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;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода уколико дубина фундација приликом изградње или доградње објеката не прелази 0,80 м и приликом изградње инфраструктурних прикључака;
- 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 нештети 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;
- 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;
- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави овом Заводу извођење земљних радова.

6.2. Заштита 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.

7. 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.

8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

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 заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, „Сл.лист СЦГ“, бр.31/2005.

Условима МУП Р Србије, Сектор за ванредне ситуације дефинисане су следеће мере заштите од пожара:

- Обезбедити капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара у складу са важећим прописима (Правилник о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“ , број 30/91)).
- Код изградње објеката водити рачуна о зонама предвиђеним за стамбене и јавне објекте, зонама за индустријске објекте и објекте специјалне намене (складишта лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја).
- Код изградње индивидуалних стамбених објеката, обезбедити растојање између објеката и једне границе суседа од најмање 3,0 метра под условом да се на овај начин не угрожава сигурност других објеката преношењем пожара (противпожарни пролази).
- Код изградње спратних зграда, растојање између њих одредити рачунским методама, а у складу са важећим техничким прописима.
- Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл.лист СЦГ“, бр.31/2005).
- Објекте градити од негоривих материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (ЈУС.У.Ј1.240).
- Градити саобраћајнице одговарајуће ширине и носивости за несметан пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара (Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/1995).

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.

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 заштиту 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 уштићени 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.

Заштита од поплава

Обухваћено подручје плана налази се у брањеном подручју насеља. Такође, предметно подручје чија надморска висина варира од 80,40 – 82,50 m налази се изнад коте.

Напомена: Приобално подручје Ойшћине 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 Ойшћине 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 појављују једном у 100 година. Коша круне левообалног насипа креће се од 81.40 до 82.30 мм.

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.

Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама

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 ката 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 колица 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 приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени 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%.

9. 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.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ

1.1 Општа правила

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 прцелу 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.

У блоковима где је урбана обнова реализована, односно где су у постојећем стању висине новореализованих стамбених и стамбено-пословних објеката уједначене, појединачни објекти чија се урбана обнова реализује касније - интерполација, се усаглашавају са преовлађујућом висином објеката у непосредном окружењу - суседни објекти. Парцеле за које се на овај начин висински одређује спратност објекта, могу имати прекорачење урбанистичких параметра који су дефинисани за зону у којој се налазе. Описани процес интреполације и одређивања урбанистичких параметара се односи искључиво на зону **a**, **i** и **g** и то уз сагласност ЈП „Урбанизам“ и органа управе за сваку појединачну локацију.

Планирани развој постојећег градског ткива развија се унутар неколико типова блокова:

- компактни градски блокови;
- отворени градски блокови;
- мешовити градски блокови;
- блокови индивидуалног становања.

Компактни блокови су скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичени су јавним простором, најчешће улицама. Налазе се углавном у централној градској зони. Објекти су постављени на регулационој линији или паралелно са њом. По правилу двојно су узидани са изузецима када је успостављено одстојање између њих.

Карактерише га висок индекс изграђености од око 2,5, као и индекс-степен заузетости парцеле око 50%, са претежном спратношћу од П+2+Пк и могућим акцентом на углу доминантних саобраћајница.

Компактни блокови се развијају и унапређују као компактни блокови јасно оформљеном парцелацијом и габаритима нових објеката и трансформишу се у блокове трговачких улица или блокове са јавном наменом, тј. блокове централних функција.

Отворене блокове карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на парцелама које су уједно и габарити постојећих и планираних објеката са јединственом, заједничком, унутарблоковском површином. Слободни простори уређени су као саобраћајне површине са великим зеленим површинама и просторима за дечју игру, спорт и рекреацију. Настали су на раније неизграђеним површинама или реконструкцијом градског ткива ниске густине, преовлађујуће спратности П+2 и П+3. У отвореним блоковима урбанистичким параметрима успоставља се равнотежа између изражено великог слободног простора и велике спратности објеката.

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. Овичен 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.

За изградњу новог стамбеног или пословног објекта, реконструкцију и доградњу постојећих објеката, паркирање решити искључиво на парцели, према нормативима за изградњу новог објекта.

1.2. ИНДИВИДУАЛНИ СТАМБЕНИ БЛОКОВИ

БЛОК a1

Локација:	Северозападни део унутарблоковског простора уз планирану сервисну саобраћајницу. Блок a1 – унутрашња страна блока блока А који обухвата северну зону улице Ратарска.
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- блокови породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)
Тип објеката у блоку:	Породични 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	<p>Максимални индекс изграђености на нивоу парцеле је до 1,5. Грађевинска линија према улици је на удаљености од 5m у односу на регулациону линију. Максимална дубина планиране изградње је 15 m. Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу:</p> <ul style="list-style-type: none"> • од северне међе 0, 6m; • од јужне међе 2,5 m . 										
Спратност:	<p>Максимална до П+1+Пк. , минимална П Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама)</p>										
Висина коте приземља:	<p>Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.</p>										
Паркирање возила:	<p>На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу. Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>										
Висина кровног венца:	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">спратност објекта</th> <th style="text-align: left;">висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> </tbody> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	max. висина = 4m										
П+Пк	max. висина = 6m										
П+1	max. висина = 7m										
П+1+Пк	max. висина = 9m										
Правила грађења	<p>Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m . Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m. На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; • мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање од 2,5m .</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>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.</p>										

<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>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:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је $300m^2$</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је $10m$</p> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то $1500m^2$ за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.</p> <p>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 $150 m^2$.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Није обавезно оградавање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p> <p>Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се</p>

	отварати ван регулационе линије парцеле.
Изградња другог објекта на парцели	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта .</p> <p>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.</p> <p>Помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • гараже до 20m²; • надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m²; • простор у функцији главног објекта- остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10m². <p>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 2,5m. Кровне равни формирати тако да слив воде генерално буде једноводни ка припадајућем дворишту.</p> <p>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 2,5m.</p> <p>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.</p> <p>Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.</p>

БЛОК b1

Локација:	Централни део унутарблоковског простора уз планирану сервисну саобраћајницу. Блок b1 – унутрашња страна блока блока В у средишту планираног унутарблоковског простора уз северни део сабирне, унутарблоковске саобраћајнице.										
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- блокови породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)										
Тип објеката у блоку:	Породични 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 према улици је на удаљености од 5m у односу на регулациону линију. Максимална дубина планиране изградње је 15 m. Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу: <ul style="list-style-type: none"> • од северне међе 0, 6m; • од јужне међе 2,5 m . 										
Спратност:	Максимална до П+1+Пк , минимална П Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутих етажама)										
Висина коте приземља:	Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.										
Паркирање возила:	На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу. Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.										
Висина кровног венца:	<table style="width: 100%; border: none;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">спратност објекта</th> <th style="text-align: left;">висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> </tbody> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	max. висина = 4m										
П+Пк	max. висина = 6m										
П+1	max. висина = 7m										
П+1+Пк	max. висина = 9m										

<p>Правила грађења</p>	<p>Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m .</p> <p>Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m.</p> <p>На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; • мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање од 2,5m .</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>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.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>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:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300m²</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10m</p> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m² за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.</p> <p>На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са</p>

	<p>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.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Није обавезно оградавање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.</p> <p>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.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта .</p> <p>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.</p> <p>Помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • гараже до 20m²; • надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m²; • простор у функцији главног објекта- остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10m². <p>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 2,5m. Кровне равни формирати тако да слив воде генерално буде једноводни ка припадајућем дворишту.</p> <p>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 2,5m.</p> <p>Помоћни објекат се може градити на задњој граници у целој ширини парцеле уколико не омета редовно коришћење суседних објеката. Могућа</p>

	<p>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.</p> <p>Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.</p>
--	---

БЛОК c1

Локација:	Ободни блок породичног становања у улици Васе Пелагића. Блок c1 – западна страна блока С, северна страна обухвата плана.
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- блокови породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)
Тип објеката у блоку:	Породични 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 према улици се поклапа са регулационом линијом, тј. Планирани објекти се постављају на регулациону линију. Максимална дубина планиране изградње је 20 m. Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу: <ul style="list-style-type: none"> • од западне међе 0, 6m; • од источне међе 2,5 m .
Спратност:	Максимална до П+1+Пк. , минимална П Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама)
Висина коте приземља:	Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.
Паркирање возила:	На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу. Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

<p>Висина кровног венца:</p>	<p>спратност објекта</p> <p>П+0 П+Пк П+1 П+1+Пк</p> <p>висина кровног венца</p> <p>max. висина = 4m max. висина = 6m max. висина = 7m max. висина = 9m</p>
<p>Правила грађења</p>	<p>Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m .</p> <p>Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m.</p> <p>На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; • мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање од 2,5m .</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>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.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p>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:</p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300m²</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10m</p>

	<p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m² за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.</p> <p>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.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Није обавезно оградавање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.</p> <p>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.</p>
<p>Реконструкција постојећих објеката</p>	<p>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..</p> <p>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.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене. Дозвољена је изградња једног помоћног објекта.</p> <p>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.</p> <p>Помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • гараже до 20m²; • надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m²; • простор у функцији главног објекта- остава, летња

	<p>кухиња, санитарни чвор до 10m².</p> <p>Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Нису дозвољени никакви отвори према бочној, суседној парцели. Кровне равни формирати тако да слив воде буде једноводни или двоводни ка припадајућем дворишту.</p> <p>Грађевинске линије и зона за изградњу помоћних објеката дата је на графичком прилогу.</p> <p>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 2,5m.</p> <p>На задњој фасади су дозвољени отвори са високим парапетом.</p> <p>Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.</p>
--	--

БЛОК d1

Локација:	<p>Ободни блок породичног становања у улици Васе Пелагића. Блок d1 – источна страна блока D, северна страна обухвата плана.</p> <p>Блок d1 је двострано оријентисан, према улици Васе Пелагића и према планираној сервисној саобраћајници паралелној са поменутом улицом.</p>
Намена:	<p>Доминантна намена је породично становање.</p> <p>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.</p>
Тип блока:	<p>Индивидуални стамбени блок- блокови породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама.</p> <p>(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)</p>
Тип објеката у блоку:	<p>Породични слободностојећи објекти мале спратности на припадајућим парцелама.</p> <p>Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.</p>
Урбанистички параметри	<p>Максимални индекс изграђености на нивоу парцеле је до 1,5.</p> <p>Грађевинска линија према улици Васе Пелагића је на удаљености од 4m у односу на регулациону линију, а за објекте оријентисане према планираној унутарблоковској саобраћајници грађевинска линија се повлачи у унутрашњост парцеле за 5 m.</p> <p>Максимална дубина планиране изградње је 15 m.</p> <p>Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу:</p> <ul style="list-style-type: none"> • од западне међе 0, 6m; • од источне међе 2,5 m

	осим локација за које је грађевинска линија дефинисана на графичком прилогу, а није у складу са општим правилима.										
Спратност:	Максимална до П+1+Пк, , минимална П Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама)										
Висина коте приземља:	Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.										
Паркирање возила:	На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу. Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.										
Висина кровног венца:	<table border="0"> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> </tbody> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	max. висина = 4m										
П+Пк	max. висина = 6m										
П+1	max. висина = 7m										
П+1+Пк	max. висина = 9m										
Правила грађења	<p>Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m .</p> <p>Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m.</p> <p>На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; • мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање од 2,5m .</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>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.</p>										

<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>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°.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>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:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300m² -најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10m</p> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m² 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.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Није обавезно оградавање 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.</p>
<p>Реконструкција постојећих објеката</p>	<p>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</p>

	<p>таванског простора у користан простор и сл..</p> <p>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.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене. Дозвољена је изградња једног помоћног објекта .</p> <p>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.</p> <p>Помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • гараже до 20m²; • надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m²; • простор у функцији главног објекта- остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10m². <p>Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Нису дозвољени никакви отвори према бочној, суседној парцели. Кровне равни формирати тако да слив воде буде једноводни ка припадајућем дворишту.</p> <p>Грађевинске линије и зона за изградњу помоћних објеката дата је на графичком прилогу.</p> <p>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 2,5m.</p> <p>На задњој фасади помоћног објекта нису дозвољени отвори.</p> <p>Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.</p>

БЛОК е1

<p>Локација:</p>	<p>Централни део унутарблоковског простора уз планиране сервисне саобраћајнице паралелне са улицом Васе Пелагића. Блок е1 – источна страна блока Е у средишту планираног унутарблоковског простора и уз задње међе парцела у улици Петра Прерадовића..</p> <p>Блок е1 је двострано оријентисан у планском решењу.</p>
<p>Намена:</p>	<p>Доминантна намена је породично становање.</p> <p>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.</p>

Тип блока:	Индивидуални стамбени блок- блокови породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)	
Тип објеката у блоку:	Породични 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 према планираној унутарблоковској саобраћајници се повлачи у унутрашњост парцеле за 5 m. Максимална дубина планиране изградње је 12 m. Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу: <ul style="list-style-type: none"> • од западне међе 0, 6m; • од источне међе 2,5 m осим локација за које је грађевинска линија дефинисана на графичком прилогу, а није у складу са општим правилима.	
Спратност:	Максимална до П+1+Пк. , минимална П Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама)	
Висина коте приземља:	Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.	
Паркирање возила:	На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан 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
	П+0	max. висина = 4m
	П+Пк	max. висина = 6m
	П+1	max. висина = 7m
	П+1+Пк	max. висина = 9m
Правила грађења	Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m . Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m. На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу према суседној парцели који је од границе са њом удаљен: <ul style="list-style-type: none"> • 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; 	

	<ul style="list-style-type: none"> • мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање од 2,5m .</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>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.</p>
Архитектонско обликовање и материјализација:	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p>
Правила парцелације	<p><i>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:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300m²</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10m</p> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m² за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.</p> <p>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.</p>
Посебна правила, оградавање парцеле	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p>

	<p>Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p> <p>Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле.</p>
Изградња другог објекта на парцели	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели. Доградња постојећих објеката је могућа само у оквиру зоне планиране изградње.</p>

БЛОК f1

Локација:	<p>Централни део унутарблоковског простора уз планиране сервисне саобраћајнице паралелне са улицом Васе Пелагића. Блок f1 – источна страна блока F у средишту планираног унутарблоковског простора и уз задње међе парцела у улици Петра Прерадовића..</p> <p>Блок f1 је двострано оријентисан у планском решењу.</p>
Намена:	<p>Доминантна намена је породично становање.</p> <p>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.</p>
Тип блока:	<p>Индивидуални стамбени блок- блокови породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама.</p> <p>(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)</p>
Тип објеката у блоку:	<p>Породични слободностојећи објекти мале спратности на припадајућим парцелама.</p> <p>Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.</p>
Урбанистички параметри	<p>Максимални индекс изграђености на нивоу парцеле је до 1,5.</p> <p>Грађевинска линија према планираној унутарблоковској саобраћајници се повлачи у унутрашњост парцеле 3m (јужна страна блока), односно 5m (северна страна блока).</p> <p>Максимална дубина планиране изградње је 12 m.</p> <p>Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу:</p> <ul style="list-style-type: none"> • од западне међе 0, 6m; • од источне међе 2,5 m <p>осим локација за које је грађевинска линија дефинисана на графичком прилогу, а није у складу са општим правилима.</p>

Спратност:	Максимална до П+1+Пк. , минимална П Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама)										
Висина коте приземља:	Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.										
Паркирање возила:	На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу. Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.										
Висина кровног венца:	<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="483 568 922 600">спратност објекта</th> <th data-bbox="922 568 1402 600">висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="483 600 922 631">П+0</td> <td data-bbox="922 600 1402 631">max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 631 922 663">П+Пк</td> <td data-bbox="922 631 1402 663">max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 663 922 694">П+1</td> <td data-bbox="922 663 1402 694">max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="483 694 922 725">П+1+Пк</td> <td data-bbox="922 694 1402 725">max. висина = 9m</td> </tr> </tbody> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	max. висина = 4m										
П+Пк	max. висина = 6m										
П+1	max. висина = 7m										
П+1+Пк	max. висина = 9m										
Правила грађења	<p>Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m .</p> <p>Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m.</p> <p>На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; • мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање од 2,5m .</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>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.</p>										
Архитектонско обликовање и материјализација:	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб</p>										

	<p>кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>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:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300m² -најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10m</p> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m² за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.</p> <p>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.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Није обавезно оградавање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p> <p>Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели. Доградња постојећих објеката је могућа само у оквиру зоне планиране изградње.</p>

БЛОК g1

Локација:	Југоисточни део унутарблоковског простора уз планирану сервисну саобраћајницу. Блок g1 – унутрашња страна блока блока G – источна страна обухвата плана уз улицу Арсенија Чарнојевића. Блок g1 је једнострано оријентисан према северу.										
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- блокови породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)										
Тип објеката у блоку:	Породични 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 према планираној унутарблоковској саобраћајници се повлачи у унутрашњост парцеле 3m (северна страна блока). Максимална дубина планиране изградње је 15 m. Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу: <ul style="list-style-type: none"> • од западне међе 0, 6m; • од источне међе 2,5 m осим локација за које је грађевинска линија дефинисана на графичком прилогу, а није у складу са општим правилима.										
Спратност:	Максимална до П+1+Пк , минимална П Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутих етажама)										
Висина коте приземља:	Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.										
Паркирање возила:	На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу. Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.										
Висина кровног венца:	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: left;">спратност објекта</td> <td style="text-align: left;">висина кровног венца</td> </tr> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	max. висина = 4m										
П+Пк	max. висина = 6m										
П+1	max. висина = 7m										
П+1+Пк	max. висина = 9m										
Правила грађења	Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два										

	<p>објекта је 3m .</p> <p>Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m.</p> <p>На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; • мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање од 2,5m .</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>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.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>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:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300m²</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10m</p> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m² за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.</p> <p>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</p>

	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, оградавање парцеле	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Није обавезно оградавање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.</p> <p>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.</p>
Изградња другог објекта на парцели	Није дозвољена изградња другог објекта на парцели. Доградња постојећих објеката је могућа само у оквиру зоне планиране изградње.

БЛОК h1

Локација:	Ободни блок породичног становања у улици Петра Прерадовића, са углом улице Васе Пелагића. Блок h1 – чини блок Н на источној страни обухвата плана.
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- блокови породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)
Тип објеката у блоку:	Породични 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	<p>Максимални индекс изграђености на нивоу парцеле је до 1,5. Грађевинска линија према улици се поклапа са регулационом линијом, тј. Планирани објекти се постављају на регулациону линију. Максимална дубина планиране изградње је 15m. Дозвољена је изградња анекса главног објекта дубине 10 m. Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу:</p> <ul style="list-style-type: none"> • од северне међе 0,6m (изузетно 0m уз сагласност суседа); • од јужне међе 2,5 m . 										
Спратност:	<p>Максимална дозвољена до П+1+Пк. , минимална П Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) Максимална висина анекса П.</p>										
Висина коте приземља:	<p>Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.</p>										
Паркирање возила:	<p>На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу. Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>										
Висина кровног венца:	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">спратност објекта</th> <th style="text-align: left;">висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> </tbody> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	max. висина = 4m										
П+Пк	max. висина = 6m										
П+1	max. висина = 7m										
П+1+Пк	max. висина = 9m										
Правила грађења	<p>Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m . Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m.</p> <p>На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; • мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Назидак таванске етаж - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m. Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,6m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаж на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.</p>										

<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>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°.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>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:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300m² -најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10m</p> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m² 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.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Није обавезно оградавање 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.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели. Доградња постојећих објеката је могућа само у оквиру зоне планиране изградње анекса главног објекта према графичком прилогу.</p>

	<p>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.</p> <p>Помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • гараже до 20m²; • надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m²; • простор у функцији главног објекта- остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10m². <p>Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Кровне равни формирати тако да слив воде буде ка припадајућем дворишту.</p> <p>Грађевинске линије и зона за изградњу анекса главног објекта дата је на графичком прилогу.</p> <p>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 2,5m.</p>
--	---

1.3. КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОКОВИ

Блок а2

Локација:	Северозападни део простора у обухвату плана уз улицу Ратарска и на углу улица Ратарске и Васе Пелагића.
Намена:	<p>Намена објеката према ободним улицама је стамбено-пословна. Становање је претежно вишепородично. У целој ширини главне фасаде уз регулацију улице, у приземној етажи објекта обавезни су пословни садржаји; на делу приземља ка дворишту је дозвољена, али не и обавезујућа стамбена намена простора.</p> <p>У обухваћеним блоковима нема јавне намене објеката и земљишта.</p> <p>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 конкретне типа изграђености.</p>
Тип блока:	Компактни стамбени блокови са пословањем, скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичени су јавним простором, улица Ратарска. Налази се у широј зони градског центра. Објекти су постављени на регулационој линији . По правилу двојно су узидани са изузетима на почетку и на крају низа. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)

Садржај	<p>-Вишеспратни објекти (од П+1+Пк до П+2+Пк) у непрекинутом низу по ободу блокаса акцентом у виду повећане спратности П+3+Пк на делу објекта на укрштању улица Ратарска и Васе Пелагића.</p> <p>-Унутарблоковски низ од П+Пк до П+1+Пк у непрекинутом низу</p> <p><i>(граф. прилог бр.02b- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката)</i></p> <p>Непрекинути низ (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ/ 2.1. Урбаистички показатељи/ Непрекинуту низ)</p>																		
Тип објеката у блоку:	Непрекинути низ објеката вишепородичног становања																		
Урбанистички параметри	<p>Максимални индекс изграђености парцеле је 2,5.</p> <p>Улица Ратарска- предње регулационе линије су уједно и грађевинске, тј. обавезујуће су и поклапају се са регулационим линијама блока осим на појединим локацијама у простору где је грађевинска линија дефинисана у графичком прилогу (акцент на углу).</p> <p>У унутрашњости блока грађевинске линије непрекинутог низа су постављене на удаљености од 5m од регулационе линије.</p> <p>Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Максимална дубина планиране изградње је 15 m.</p>																		
Спратност:	<p>Максимална до П+2+Пк. , минимална П+1+Пк у улици Ратарска са акцентом на углу доминантних саобраћајница до П+3+Пк; Максимално П+1+Пк унутар блока, минимално П+Пк.</p> <p>Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама)</p> <p><i>Максимална спратност дата је на граф. прилог- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.</i></p>																		
Висина коте приземља:	<p>Максимално 0,2 m од коте тротоара у стамбено пословним објектима на регулацији ободних саобраћајница;</p> <p>Максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима оријентисаним према унутрашњости блока;</p> <p><i>(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)</i></p>																		
Висина кровног венца:	<p><u>Висина кровног венца</u> 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:</p> <table data-bbox="523 1720 1264 2033"> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>тах. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>тах. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>тах. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>тах. висина = 9m</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>тах. висина = 10m</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк</td> <td>тах. висина = 12m</td> </tr> <tr> <td>П+3</td> <td>тах. висина = 13m</td> </tr> <tr> <td>П+3 +Пк</td> <td>тах. висина = 14m</td> </tr> </tbody> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	тах. висина = 4m	П+Пк	тах. висина = 6m	П+1	тах. висина = 7m	П+1+Пк	тах. висина = 9m	П+2	тах. висина = 10m	П+2+Пк	тах. висина = 12m	П+3	тах. висина = 13m	П+3 +Пк	тах. висина = 14m
спратност објекта	висина кровног венца																		
П+0	тах. висина = 4m																		
П+Пк	тах. висина = 6m																		
П+1	тах. висина = 7m																		
П+1+Пк	тах. висина = 9m																		
П+2	тах. висина = 10m																		
П+2+Пк	тах. висина = 12m																		
П+3	тах. висина = 13m																		
П+3 +Пк	тах. висина = 14m																		

	(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)
Паркирање возила:	На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.
Посебна правила:	<p>За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације за формирање парцела према планираној намени површина.</p> <p>Површина ново-формиране грађевинске парцеле се узима при обрачуну свих урбанистичких параметара као и при обрачуну потребног броја паркинг места, с тим да се потребан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30m² површине ново формиране парцеле која је овим Планом предвиђена за јавну употребу. Умањење се врши на начин да се од укупног броја потребних паркинг места одузима број паркинг места по основу умањења. Наведени норматив проистиче из чињенице да је за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30m².</p> <p>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) 70m² 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 240cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.</p>
Правила грађења	<p>Објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација.</p> <p>На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.</p> <p>У циљу проветравања и осунчања блока и бољих еколошких услова максимална дубина објеката у непрекинутом низу је 15m.</p> <p>У случају изградње објеката већих висина, планирати мању висину дворишних трактова (анекс главног објекта) у односу на висину уличног дела објекта. Дозвољена је изградња дворишних објеката спратности</p>

	<p>П+По на једној бочној граници парцеле уз минималну удаљеност од друге бочне границе од 5,5m , обавезно у правцу колског пролаза (ајнфорта) објекта у непрекинутом низу. У случају када је дворишни објекат удаљен од обе бочне границе са суседним парцелама мин. 5,5m дозвољена максимална спратност је П+Пк, уз усаглашавање намене објеката (стамбени или пословни) и услова минималне осунчаности стамбених објекта.</p> <p>За паркирање на сопственој парцели, обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 3m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Максимално растојање два једносмерна колско-пешачка пролаза, ширине 3m, је 18m, тј. код двосмерног колско-пешачког пролаза, ширине 6m максимална удаљеност од суседног пролаза је 24m. На објекту, или делу објекта, мање ширине од 12m дозвољена је изградња само једног колско пешачког пролаза ширине 3m.</p> <p>Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>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 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 12m нису дозвољени испади преко регулационе линије; 2.на делу објекта према бочном дворишту , ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m 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 5,5m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља. <p>Испади на деловима објеката оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонталана пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p>

<p>Правила парцелације</p>	<p>На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објеката у непрекинутом низу је 600m², а породичних 200m² ; -најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу вишепородичног објекта у непрекинутом низу је 12m, а породичног објекта 6m.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати и то:</p> <p>-ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је, на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m; -суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>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.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене или помоћног објекта.</p>

Блок b2

<p>Локација:</p>	<p>Северна зона унутарблоковског простора, уз регулациони појас сабирне саобраћајнице у блоку. Блок b2 или источна зона блока В (површина око 0,65ha)</p>
<p>Намена:</p>	<p>Намена објеката према унутарблоковској саобраћајници је стамбено-пословна или стамбена. Становање је претежно вишепородично. У целој ширини главне фасаде уз регулацију улице, у приземној етажи објекта дозвољени су али не и обавезујући пословни садржаји. У обухваћеним блоковима нема јавне намене објеката и земљишта. 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.</p>

Тип блока:	Компактни стамбени блокови са пословањем, скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичени су јавним простором, улица Ратарска. Налази се у широј зони градског центра. Објекти су постављени паралелно са регулационом линијом. По правилу двојно су узидани са изузецима на почетку и на крају низа. (<i>део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ</i>														
Садржај	-Вишеспратни објекти (од П+1+Пк до П+2+Пк) у непрекинутом низу; -На укрштању две унутарблоковске саобраћајнице објекат типа прекинутог низа (<i>граф. прилог бр.03- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора са наменом објеката</i>) Непрекинути низ (<i>део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ/ 2.1. Урбаистички показатељи/ Непрекинуту низ</i>)														
Тип објеката у блоку:	Непрекинути и прекинути низ објеката вишепородичног становања														
Урбанистички параметри	Максимални индекс изграђености парцеле је 2,5. Грађевинска линија је увучена у унутрашњост парцеле 5m од регулационе линије на источној страни , а 3m од јужне границе парцеле . Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Максимална дубина планиране изградње је 12 m.														
Спратност:	Максимална до П+2+Пк. , минимална П+1+Пк. Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) <i>Максимална спратност дата је на граф. прилог-03 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора са наменом објеката, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.</i>														
Висина коте приземља:	Минимално 0,2m, а максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима оријентисаним према унутрашњости блока; (<i>део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља</i>)														
Висина кровног венца:	<u>Висина кровног венца</u> 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: <table data-bbox="523 1653 1265 1906"> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>тах. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>тах. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>тах. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>тах. висина = 9m</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>тах. висина = 10m</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк</td> <td>тах. висина = 12m</td> </tr> </tbody> </table> (<i>део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца</i>)	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	тах. висина = 4m	П+Пк	тах. висина = 6m	П+1	тах. висина = 7m	П+1+Пк	тах. висина = 9m	П+2	тах. висина = 10m	П+2+Пк	тах. висина = 12m
спратност објекта	висина кровног венца														
П+0	тах. висина = 4m														
П+Пк	тах. висина = 6m														
П+1	тах. висина = 7m														
П+1+Пк	тах. висина = 9m														
П+2	тах. висина = 10m														
П+2+Пк	тах. висина = 12m														

<p>Паркирање возила:</p>	<p>На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>
<p>Посебна правила:</p>	<p>За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелеције за формирање парцела према планираној намени површина.</p> <p>Површина ново-формиране грађевинске парцеле се узима при обрачуну свих урбанистичких параметара као и при обрачуну потребног броја паркинг места, с тим да се потребан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30m² површине ново формиране парцеле која је овим Планом предвиђена за јавну употребу. Умањење се врши на начин да се од укупног броја потребних паркинг места одузима број паркинг места по основу умањења. Наведени норматив проистиче из чињенице да је за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30m².</p> <p>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) 70m² 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 240cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.</p>
<p>Правила грађења</p>	<p>Објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација.</p> <p>На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.</p> <p>За паркирање на сопственој парцели, обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 3m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Максимално растојање два једносмерна колско-пешачка пролаза, ширине 3m, је 18m, тј. код двосмерног колско-пешачког пролаза, ширине 6m максимална удаљеност од суседног пролаза је 24m. На објекту, или делу објекта, мање ширине од 12m дозвољена је изградња само једног колско пешачког пролаза ширине 3m.</p> <p>Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску</p>

	<p>разлику. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>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 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>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 12m нису дозвољени испади преко регулационе линије;</p> <p>2.на делу објекта према бочном дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од бочне суседне границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</p> <p>3.на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.</p> <p>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.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објеката у непрекинутом низу је 600m², а породичних 200m² ;</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу вишепородичног објекта у непрекинутом низу је 12m, а породичног објекта 6m.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати и то:</p> <p>-ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је, на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m;</p> <p>-суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до</p>

	<p>висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>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.</p> <p>Ограђивање није дозвољено на регулационој линији уколико је грађевинска линија повучена у унутрашњост парцеле. Ограде и улазне капије се у том случају постављају на грађевинској линији.</p>
Изградња другог објекта на парцели	Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене или помоћног објекта.

1.4. ОТВОРЕНИ БЛОКОВИ ВИШЕСПРАТНИХ ОБЈЕКТАТА

Блок с2

Локација:	Ободни стамбени блок у улици Васе Пелагића. Блок с2 – источна страна блока С, северна страна обухвата плана. Блок с2 и блок d2 чине северну зону продора у унутарблоковски простор.
Намена:	Намена објеката према улици Васе Пелагића је стамбена или стамбено-пословна. Становање је претежно породично, а дозвољено је и вишепородично. У приземној етажи објекта нису обавезни пословни садржаји ; У обухваћеним блоковима нема јавне намене објеката и земљишта. 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:	Отворени стамбени или стамбено-пословни блокови, скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичени су јавним простором, улица Ратарска. Налази се у широј зони градског центра.. (<i>део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Отворени стамбени блокови</i>)
Садржај	-Вишеспратни слободностојећи објекат (П+2) -помоћни објекат (П) (<i>граф. прилог бр.063- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора са наменом објеката</i>)
Тип објеката у блоку:	Слободностојећи објекат или двојни објекат у случају фазне изградње. Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

Урбанистички параметри	<p>Максимални индекс изграђености парцеле је 2,0. Улица Васа Пелагића- предња грађевинска линија је од регулационе линије увучена у унутрашњост парцеле 4m. Грађевинска линија објекта је од суседне бочне границе парцеле породичног становања, блок с1, постављена на 3m. Габарит објекта, слободностојећег или двојног 16x12m Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Максимална дубина планиране изградње је 16 m.</p>												
Спратност:	<p>Максимална спратност главног објекта до П+2. , минимална П+1; Помоћни објекат максимално П. Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објекта са смакнутим етажама) <i>Максимална спратност дата је на граф. прилог- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ 03-организација простора са наменом објекта, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.</i></p>												
Висина коте приземља:	<p>Максимално 0,2 m од коте тротоара; Максимално 1,2 m од коте тротоара; <i>(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)</i></p>												
Висина кровног венца:	<p>Максимална висина кровног венца планираног објекта дефинисана је бројем нових етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта:</p> <table data-bbox="523 994 1267 1205"> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>тах. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>тах. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>тах. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>тах. висина = 9m</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>тах. висина = 10m</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)</i></p>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	тах. висина = 4m	П+Пк	тах. висина = 6m	П+1	тах. висина = 7m	П+1+Пк	тах. висина = 9m	П+2	тах. висина = 10m
спратност објекта	висина кровног венца												
П+0	тах. висина = 4m												
П+Пк	тах. висина = 6m												
П+1	тах. висина = 7m												
П+1+Пк	тах. висина = 9m												
П+2	тах. висина = 10m												
Паркирање возила:	<p>На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>												
Посебна правила:	<p>Непоходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације.</p>												
Правила грађења	<p>Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта, а не може бити мања од 10m. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, а не може бити мања од 5,5m. Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 5,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној или задњој фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 3m.</p>												

	<p>На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 3m до 5,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови заједничког простора за комуникацију; • мање од 3m или ако је објекат на граници парцеле – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m .</p> <p>Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле, до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са овим правилима.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта према предњем дворишту, на другој главној фасади према унутарблоковској саобраћајници и и према задњем дворишту- укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; 2.на делу објекта према бочном дворишту нису дозвољени испади ;
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објеката у отвореном блоку је 500m², а породичних 150m² ;</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу вишепородичног објекта у отвореном блоку је 10m, а породичног објекта 6m.</p>
<p>Посебна правила,</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати само према суседном блоку породичног становања. Оградавање парцеле према околним</p>

ограђивање парцеле	<p>јавним површинама није дозвољено.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p>
Изградња другог објекта на парцели	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене. Дозвољена је изградња једног помоћног објекта .</p> <p>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 дефинисана је у графичком прилогу.</p> <p>Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Нису дозвољени никакви отвори према бочној, суседној парцели. Кровне равни формирати тако да слив воде буде једноводни ка припадајућем дворишту.</p> <p>Грађевинске линије и зона за изградњу помоћних објеката дата је на графичком прилогу.</p> <p>На задњој фасади су дозвољени отвори са високим парапетом.</p>

Блок d2

Локација:	<p>Ободни стамбени блок у улици Васе Пелагића и према унутарблоковској сабирној саобраћајници.</p> <p>Блок d2 – западна страна блока D, северна страна обухвата плана. Блок c2 и блок d2 чине северну зону продора у унутарблоковски простор.</p>
Намена:	<p>Намена објеката према улици Васе Пелагића је стамбена или стамбено-пословна. Становање је претежно породично, а дозвољено је и вишепородично. У приземној етажи објекта су дозвољени пословни садржаји али нису обавезни;</p> <p>У обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта.</p> <p>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.</p>
Тип блока:	<p>Отворени стамбени или стамбено-пословни блокови, скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Планирани објекти су на припадајућим парцелама за редовну употребу објекта. Парцеле за изградњу су оивичене јавним простором. Ограђивање парцела према јавном простору није дозвољено па околна површина парцеле са суседним јавним површинама чине, у функционалном</p>

	<p>смислу, заједнички отворен простор блока. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Отворени стамбени блокови)</p>												
Садржај	<p>Три ишеспратна слободностојећа објекта (П+2)</p> <p>(граф. прилог бр.03- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора са наменом објеката)</p>												
Тип објеката у блоку:	<p>Слободностојећи објекти на припадајућим парцелама за редовну употребу објекта.</p> <p>Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.</p>												
Урбанистички параметри	<p>Максимални индекс изграђености парцеле је 2,0.</p> <p>Улица Васе Пелагића- предња грађевинска линија је од регулационе линије увучена у унутрашњост парцеле 4m.</p> <p>Грађевинска линија објекта је од суседне бочне границе парцеле породичног становања, блок d1, постављена на min. 3m.</p> <p>Габарити слободностојећих објеката су дефинисани у графичком прилогу 16x12m</p> <p>Међусобна удаљеност објеката је 10m</p>												
Спратност:	<p>Максимална спратност објеката до П+2. , минимална П+1;</p> <p>Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама)</p> <p>Максимална спратност дата је на граф. прилог- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ 03-организација простора са наменом објеката, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.</p>												
Висина коте приземља:	<p>Максимално 0,2 m од коте тротоара ако је у приземној етажи пословна намена;</p> <p>Максимално 1,2 m од коте тротоара, ако је становање у приземљу објекта;</p> <p>(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)</p>												
Висина кровног венца:	<p>Максимална висина кровног венца планираног објекта дефинисана је бројем нових етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>тах. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>тах. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>тах. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>тах. висина = 9m</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>тах. висина = 10m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)</p>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	тах. висина = 4m	П+Пк	тах. висина = 6m	П+1	тах. висина = 7m	П+1+Пк	тах. висина = 9m	П+2	тах. висина = 10m
спратност објекта	висина кровног венца												
П+0	тах. висина = 4m												
П+Пк	тах. висина = 6m												
П+1	тах. висина = 7m												
П+1+Пк	тах. висина = 9m												
П+2	тах. висина = 10m												
Паркирање возила:	<p>На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>												

<p>Посебна правила:</p>	<p>За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације за формирање парцела према планираној намени површина.</p> <p>Површина ново-формиране грађевинске парцеле се узима при обрачуну свих урбанистичких параметара као и при обрачуну потребног броја паркинг места, с тим да се потребан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30m² површине ново формиране парцеле која је овим Планом предвиђена за јавну употребу. Умањење се врши на начин да се од укупног броја потребних паркинг места одузима број паркинг места по основу умањења. Наведени норматив проистиче из чињенице да је за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30m².</p> <p>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) 70m² 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 240cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.</p>
<p>Правила грађења</p>	<p>Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта, а не може бити мања од 10m. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, а не може бити мања од 5,5m.</p> <p>Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 5,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној или задњој фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 3m.</p> <p>На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 3m до 5,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови заједничког простора за комуникацију; • мање од 3m или ако је објекат на граници парцеле – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели. <p>Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m .</p> <p>Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле, до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са овим правилима.</p>

<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1.на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта оријентисаном на регулациони појас ободних саобраћајница, - укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</p> <p>2.на делу објекта према блоку d1, тј. према суседним парцелама породичног становања и према суседним објектима у припадајућем блоку нису дозвољени испади.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објеката у отвореном блоку је 500m², а породичних 150m² ;</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу вишепородичног објекта у отвореном блоку је 10m, а породичног објекта 6m.</p>
<p>Посебна правила, оградање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградањивати само према суседном блоку породичног становања. Оградање парцеле према околним јавним површинама није дозвољено.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградањују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградањивати, тј. могу се оградањивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња других објекта на парцели осим објеката датих у графичким прилозима планског решења.</p>

Блок е2

Локација:	Централна зона унутарблоковског простора уз сабирну блоковску саобраћајницу. Блок е2 је западни део просторне целине Е. <i>/граф прилог бр.05- Подела на зоне и целине/</i>
Намена:	Намена објекта је стамбено-пословна или стамбена. Становање је вишепородично. У приземној етажи објекта су дозвољени пословни садржаји али нису обавезни; У обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта. Нови објекат и нови делови постојећег објекта нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални , као и друге намене), 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:	Отворени стамбени или стамбено-пословни блок појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама. Планирани објекат је на припадајућој парцели за редовну употребу објекта. Парцеле за изградњу су оивичене јавним простором. Ограђивање парцела према јавном простору није дозвољено па околна површина парцеле са суседним јавним површинама чине, у функционалном смислу, заједнички отворен простор блока. <i>(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Отворени стамбени блокови)</i>
Садржај	Вишеспратни слободностојећи објекат (П+2+Пк) <i>(граф. прилог бр.03- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора са наменом објеката)</i>
Тип објеката у блоку:	Слободностојећи објекат на припадајућој парцели за редовну употребу објекта.
Урбанистички параметри	Максимални индекс изграђености парцеле је 2,0. Грађевинске линије су према околним јавним површинама од регулационе линије увучена у унутрашњост парцеле 5m. Грађевинска линија објекта је од суседне бочне границе парцеле породичног становања, блок е1, постављена тако да је међусобна удаљеност планираних објеката 10m. Габарит слободностојећег објекта је дефинисан у графичком прилогу, приближно 12x40m.
Спратност:	Максимална спратност објеката до П+2+Пк. , минимална П+1+Пк; Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) <i>Максимална спратност дата је на граф. прилог- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ 03-организација простора са наменом објеката, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.</i>
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 m од коте тротоара ако је у приземној етажи пословна намена; Максимално 1,2 m од коте тротоара, ако је становање у приземљу објекта;

	(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)														
Висина кровног венца:	<p>Максимална висина кровног венца планираног објекта дефинисана је бројем нових етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта:</p> <table> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>тах. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>тах. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>тах. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>тах. висина = 9m</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>тах. висина = 10m</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк</td> <td>тах. висина = 12m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)</p>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	тах. висина = 4m	П+Пк	тах. висина = 6m	П+1	тах. висина = 7m	П+1+Пк	тах. висина = 9m	П+2	тах. висина = 10m	П+2+Пк	тах. висина = 12m
спратност објекта	висина кровног венца														
П+0	тах. висина = 4m														
П+Пк	тах. висина = 6m														
П+1	тах. висина = 7m														
П+1+Пк	тах. висина = 9m														
П+2	тах. висина = 10m														
П+2+Пк	тах. висина = 12m														
Паркирање возила:	<p>На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>														
Посебна правила:	<p>За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације за формирање парцела према планираној намени површина.</p> <p>Површина ново-формиране грађевинске парцеле се узима при обрачуна свих урбанистичких параметара као и при обрачуна потребног броја паркинг места, с тим да се потребан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30m² површине ново формиране парцеле која је овим Планом предвиђена за јавну употребу. Умањење се врши на начин да се од укупног броја потребних паркинг места одузима број паркинг места по основу умањења. Наведени норматив проистиче из чињенице да је за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30m².</p> <p>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) 70m² 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 240cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.</p>														
Правила грађења	<p>Међусобна удаљеност слободностојећих објеката износи најмање 10m, у свему према графичком прилогу.</p> <p>На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од</p>														

	<p>границе са њом удаљен 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1.на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта оријентисаном на регулациони појас ободних саобраћајница, - укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</p> <p>2.на делу објекта према блоку е1, тј. према суседним парцелама породичног становања и према суседним објектима у припадајућем блоку нису дозвољени испади.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објеката у отвореном блоку је 500m² ;</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу вишепородичног објекта у отвореном блоку је 10m.</p>
<p>Посебна правила, ограђивање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се ограђивати само према суседном блоку породичног становања. Ограђивање парцеле према околним јавним површинама није дозвољено.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња других објекта на парцели.</p>

Блок f2

Локација:	Централна зона унутарблоковског простора уз сабирну блоковску саобраћајницу. Блок f2 је западни део просторне целине F. <i>/граф прилог бр.05- Подела на зоне и целине/</i>
Намена:	Намена објекта је стамбено-пословна или стамбена. Становање је вишепородично. У приземној етажи објекта су дозвољени пословни садржаји али нису обавезни; У обухваћеном блоку нема јавне намене објекта и земљишта. Нови објекат и нови делови постојећег објекта нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални, као и друге намене), 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:	Отворени стамбени или стамбено-пословни блок појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама. Планирани објекат је на припадајућој парцели за редовну употребу објекта. Парцеле за изградњу су оивичене јавним простором. Ограђивање парцела према јавном простору није дозвољено па околна површина парцеле са суседним јавним површинама чине, у функционалном смислу, заједнички отворен простор блока. <i>(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Отворени стамбени блокови)</i>
Садржај	Вишеспратни слободностојећи објекат (П+2+Пк) <i>(граф. прилог бр.03- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора са наменом објекта)</i>
Тип објекта у блоку:	Слободностојећи објекат на припадајућој парцели за редовну употребу објекта.
Урбанистички параметри	Максимални индекс изграђености парцеле је 2,0. Грађевинске линије су према околним јавним површинама од регулационе линије увучена у унутрашњост парцеле на северној страни 5m, на јужној страни 3m и на западној страни 1m. Грађевинска линија објекта је од суседне бочне границе парцеле породичног становања, блок f1, постављена тако да је међусобна удаљеност планираних објеката 12m. Габарит слободностојећег објекта је дефинисан у графичком прилогу, приближно 10x40m.
Спратност:	Максимална спратност објекта до П+2+Пк., минимална П+1+Пк; Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објекта са смакнутим етажама) <i>Максимална спратност дата је на граф. прилог- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ 03-организација простора са наменом објекта, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.</i>

Висина коте приземља:	<p>Максимално 0,2 m од коте тротоара ако је у приземној етажи пословна намена; Максимално 1,2 m од коте тротоара, ако је становање у приземљу објекта; (део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)</p>														
Висина кровног венца:	<p>Максимална висина кровног венца планираног објекта дефинисана је бројем нових етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта:</p> <table data-bbox="523 488 1265 734"> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>max. висина = 10m</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк</td> <td>max. висина = 12m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)</p>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m	П+2	max. висина = 10m	П+2+Пк	max. висина = 12m
спратност објекта	висина кровног венца														
П+0	max. висина = 4m														
П+Пк	max. висина = 6m														
П+1	max. висина = 7m														
П+1+Пк	max. висина = 9m														
П+2	max. висина = 10m														
П+2+Пк	max. висина = 12m														
Паркирање возила:	<p>На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>														
Посебна правила:	<p>За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације за формирање парцела према планираној намени површина.</p> <p>Површина ново-формиране грађевинске парцеле се узима при обрачуну свих урбанистичких параметара као и при обрачуну потребног броја паркинг места, с тим да се потребан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30m² површине ново формиране парцеле која је овим Планом предвиђена за јавну употребу. Умањење се врши на начин да се од укупног броја потребних паркинг места одузима број паркинг места по основу умањења. Наведени норматив проистиче из чињенице да је за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30m².</p> <p>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) 70m² 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 240cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.</p>														

Правила грађења	<p>Међусобна удаљеност слободностојећих објеката износи најмање 10m, у свему према графичком прилогу.</p> <p>На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија.</p>
Архитектонско обликовање и материјализација:	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то на свим фасадама укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.</p>
Правила парцелације	<p><i>На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објеката у отвореном блоку је 500m² ;</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу вишепородичног објекта у отвореном блоку је 10m.</p>
Посебна правила, оградња парцеле	<p>Грађевинске парцеле морају се оградњивати само према суседном блоку породичног становања. Оградња парцеле према околним јавним површинама није дозвољено.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле оградњују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградњивати, тј. могу се оградњивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p>
Изградња другог објекта на парцели	<p>Није дозвољена изградња других објекта на парцели.</p>

1.5. МЕШОВИТИ БЛОКОВИ ВИШЕСПРАТНИХ ОБЈЕКТА

Блок g2

Локација:	Јужна зона ободног простора блока, уз регулациони појас сабирне саобраћајнице у блоку и улице Арсенија Чарнојевића. Блок g2 или источна зона блока G (површина око 1,36ha)
Намена:	Намена објеката према унутарблоковској саобраћајници је стамбено-пословна или стамбена. Становање је претежно вишепородично. У целој ширини главне фасаде уз регулацију улице, у приземној етажи објекта обавезујући су пословни садржаји. У обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта. 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:	Мешовити стамбени блок са пословањем, скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичен је јавним простором, улица Арсенија Чарнојевића и регулациони појас планиране унутарблоковске сабирне саобраћајнице. Налази се у широј зони градског центра. Објекти су постављени паралелно са регулационим линијама. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ
Садржај	Вишеспратни објекти (од П+1+Пк до П+2+Пк): -у непрекинутом низу паралелно са регулационом линијом улице А.Чарнојевића; -слободностојећи (2 објекта), унутар блока уз регулациони појас унутарблоковске сабирне саобраћајнице. (граф. прилог бр.03- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора са наменом објеката)
Тип објеката у блоку:	Непрекинути и прекинути низ објеката вишепородичног становања и слободностојећи објекти.
Урбанистички параметри	Максимални индекс изграђености парцеле је 2,5. Грађевинска линија низа објекта у улици Арсенија Чарнојевића је увучена у унутрашњост парцеле 4m од регулационе линије на јужној страни , а 2,5m од западне границе парцеле на улазу у блок. Слободностојећи објекти су постављени уз регулациони појас унутарблоковске саобраћајнице (према графичком прилогу бр.3- организација простора са наменом објеката) Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Максимална дубина планиране изградње непрекинутог низа је 15 m. Габарити слободностојећих објеката су 10x48m објекта на регулацији и 14x26m унутар блока. Дозвољена је изградња дворишног анекса П+Пк уколико су задовољени сви урбанистички параметри.

<p>Спратност:</p>	<p>Максимална до П+2+Пк. , минимална П+1+Пк. Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама)</p> <p><i>Максимална спратност дата је на граф. прилог-03 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора са наменом објеката, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.</i></p>														
<p>Висина коте приземља:</p>	<p>Минимално 0,2m, а максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима оријентисаним према унутрашњости блока; (део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)</p>														
<p>Висина кровног венца:</p>	<p>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:</p> <table border="0" data-bbox="523 703 1264 949"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">спратност објекта</th> <th style="text-align: left;">висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>max. висина = 10m</td> </tr> <tr> <td>П+2+Пк</td> <td>max. висина = 12m</td> </tr> </tbody> </table> <p>(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)</p>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m	П+2	max. висина = 10m	П+2+Пк	max. висина = 12m
спратност објекта	висина кровног венца														
П+0	max. висина = 4m														
П+Пк	max. висина = 6m														
П+1	max. висина = 7m														
П+1+Пк	max. висина = 9m														
П+2	max. висина = 10m														
П+2+Пк	max. висина = 12m														
<p>Паркирање возила:</p>	<p>На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>														
<p>Посебна правила:</p>	<p>За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације за формирање парцела према планираној намени површина.</p> <p>Површина ново-формиране грађевинске парцеле се узима при обрачуну свих урбанистичких параметара као и при обрачуну потребног броја паркинг места, с тим да се потребан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30m² површине ново формиране парцеле која је овим Планом предвиђена за јавну употребу. Умањење се врши на начин да се од укупног броја потребних паркинг места одузима број паркинг места по основу умањења. Наведени норматив проистиче из чињенице да је за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30m².</p> <p>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) 70m² збира нето површина пословних просторија . Могућа је изградња засебног објекта са гаражама, а габарит тог објекта се рачуна у степен заузетости целе</p>														

	<p>парцеле. Максимална дозвољена светла висина гараже која се налази у етажи приземља је 240cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.</p>
<p>Правила грађења</p>	<p>Непрекинути низ Објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација. На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта. За паркирање на сопственој парцели, обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 3m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Максимално растојање два једносмерна колско-пешачка пролаза, ширине 3m, је 18m, тј. код двосмерног колско-пешачког пролаза, ширине 6m максимална удаљеност од суседног пролаза је 24m. На објекту, или делу објекта, мање ширине од 12m дозвољена је изградња само једног колско пешачког пролаза ширине 3m. Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника.</p> <p>Слободностојећи објекти Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта, а не може бити мања од 10m. Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 5,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној или задњој фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 3m. На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 3m до 5,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови заједничког простора за комуникацију; • мање од 3m или ако је објекат на граници парцеле – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>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.</p>

	<p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1.на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта према предњем дворишту - укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</p> <p>2.на делу објекта према бочном дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од бочне суседне границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</p> <p>3.на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.</p> <p>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.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објеката у непрекинутом низу је 600m², а породичних 200m² ;</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу вишепородичног објекта у непрекинутом низу је 12m, а породичног објекта 6m.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Непрекинути низ</p> <p>Грађевинске парцеле морају се оградавати и то:</p> <p>-ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је, на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m;</p> <p>-суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>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.</p> <p>Оградавање није дозвољено на регулационој линији уколико је грађевинска линија повучена у унутрашњост парцеле. Ограде и улазне</p>

	<p>капије се у том случају постављају на грађевинској линији.</p> <p>Слободностојећи објекти Грађевинске парцеле морају се ограђивати само према суседном блоку породичног становања. Ограђивање парцеле према околним јавним површинама није дозвољено.</p>
Изградња другог објекта на парцели	<p>Дозвољена је изградња другог објекта на парцели стамбене намене или помоћног објекта уколико су испуњени сви наведени урбанистички параметри.</p> <p>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.</p> <p>Помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • гараже до 20m²; • надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m²; • простор у функцији главног објекта- остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10m². <p>Помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти. Нису дозвољени никакви отвори према бочној, суседној парцели. Кровне равни формирати тако да слив воде буде једноводни ка припадајућем дворишту.</p> <p>Грађевинске линије и зона за изградњу помоћних објеката дата је на графичком прилогу.</p> <p>Помоћни објекат се не може градити уз постојећи главни објекат на парцели.</p> <p>Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.</p>

Блок i2

Локација:	Југозападни део простора у обухвату плана уз улицу Ратарска и Арсенија Чарнојевића
Намена:	<p>Намена објеката према ободним улицама је стамбено-пословна. Становање је претежно вишепородично. У целој ширини главне фасаде уз регулацију улице, у приземној етажи објекта обавезни су пословни садржаји; на делу приземља ка дворишту је дозвољена, али не и обавезујућа стамбена намена простора.</p> <p>У обухваћеним блоковима нема јавне намене објеката и земљишта.</p> <p>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.</p>
Тип блока:	Компактни стамбени блокови са пословањем, скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичени су јавним простором, улица Ратарска. Налази се у широј зони градског центра. Објекти су

	постављени на регулационој линији . По правилу двојно су узидани са изузецима на почетку и на крају низа. (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)						
Садржај	-Вишеспратни објекти (од П+1+Пк до П+2+Пк) у непрекинутом низу по ободу блокаса акцентом у виду повећане спратности П+3+Пк на делу објекта на укрштању улица Ратарска и Васе Пелагића. -Унутарблоковски низ од П+Пк до П+1+Пк у непрекинутом низу (граф. прилог бр.02b- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката) (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ/ 2.1. Урбаистички показатељи/ Непрекинуту низ)						
Тип објеката у блоку:	Непрекинути низ објеката вишеспородичног становања						
Урбанистички параметри	Максимални индекс изграђености парцеле је 2,5. Улица Ратарска- предње регулационе линије су уједно и грађевинске, тј. обавезујуће су и поклапају се са регулационим линијама блока осим на појединим локацијама у простору где је грађевинска линија дефинисана у графичком прилогу . У унутрашњости блока грађевинске линије непрекинутог низа су постављене на удаљености од 5m од регулационе линије. Улица Арсенија Чарнојевића – грађевинска линија планираног низа објеката је на удаљености од 4m од регулационе линије. Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Максимална дубина планиране изградње је 15 m.						
Спратност:	Максимална до П+2+Пк. , минимална П+1+Пк у улици Ратарска и Арсенија Чарнојевића; Максимално П+1+Пк унутар блока, минимално П+Пк. Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) Максимална спратност дата је на граф. прилог- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.						
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 m од коте тротоара у стамбено пословним објектима на регулацији ободних саобраћајница; Максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима оријентисаним према унутрашњости блока; (део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)						
Висина кровног венца:	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: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">спратност објекта</td> <td style="text-align: center;">висина кровног венца</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+0</td> <td style="text-align: center;">max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+Пк</td> <td style="text-align: center;">max. висина = 6m</td> </tr> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m
спратност објекта	висина кровног венца						
П+0	max. висина = 4m						
П+Пк	max. висина = 6m						

	<p>На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.</p> <p>У циљу проветравања и осунчања блока и бољих еколошких услова максимална дубина објеката у непрекинутом низу је 15m.</p> <p>У случају изградње објеката већих висина, планирати мању висину дворишних трактова (анекс главног објекта) у односу на висину уличног дела објекта. Дозвољена је изградња дворишних објеката спратности П+По на једној бочној граници парцеле уз минималну удаљеност од друге бочне границе од 5,5m, обавезно у правцу колског пролаза (ајнфорта) објекта у непрекинутом низу. У случају када је дворишни објекат удаљен од обе бочне границе са суседним парцелама мин. 5,5m дозвољена максимална спратност је П+Пк, уз усаглашавање намене објеката (стамбени или пословни) и услова минималне осунчаности стамбених објекта.</p> <p>За паркирање на сопственој парцели, обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 3m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Максимално растојање два једносмерна колско-пешачка пролаза, ширине 3m, је 18m, тј. код двосмерног колско-пешачког пролаза, ширине 6m максимална удаљеност од суседног пролаза је 24m. На објекту, или делу објекта, мање ширине од 12m дозвољена је изградња само једног колско пешачког пролаза ширине 3m.</p> <p>Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника.</p> <p>На грађевинској парцели са бројем парцеле 1997/2 пре издавања грађевинске дозволе неопходно је</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 12m нису дозвољени испади преко регулационе линије; 2.на делу објекта према бочном дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од бочне суседне границе парцеле –

	<p>укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</p> <p>3.на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.</p> <p>Испади на деловима објекта оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонталана пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p>
<p>Правила парцелације</p>	<p><i>На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</i></p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објекта у непрекинутом низу је 600m², а породичних 200m² ;</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу вишепородичног објекта у непрекинутом низу је 12m, а породичног објекта 6m.</p>
<p>Посебна правила, оградавање парцеле</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се оградавати и то:</p> <p>-ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је , на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m;</p> <p>-суседне грађевинске парцеле оградају се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају оградавати, тј. могу се оградавати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>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.</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене или помоћног објекта ако планиом није дефинисана могућност његове изградње.</p>

1.6. ОТВОРЕНИ БЛОКОВИ ВИШЕСПРАТНИХ, ЈАВНИХ ОБЈЕКТА

Блок ј1

кација	Централна зона у обухвату плана, средишни део зоне уз планирану сабирну саобраћајницу.	
димензије комплекса	Основа комплекса (максималне димензије) 30 x 40 m Укупна површина комплекса 1200 m ²	
намена	Јавна намена	
тип блока	Отворени комплекс, сложене структуре	
тип објеката у блоку	Слободностојећи објекат са јавном садржином и отвореном, уређеном, парковском површином;	
урбанистички параметри блока	Максимални индекс изграђености парцеле под габаритом је до 2. Максимални индекс изграђености на нивоу блока је до 1. Регулациона и грађевинске линије су дефинисана планом	
спратност	Максимални број етажа: једна подземна етажа + <ul style="list-style-type: none"> један објекат П+1 (према граф. прилогу); 	
висина коте приземља	Максимално 1,2 m од коте тротоара.	
висина кровног венца	спратност објекта	максимална висина кровног венца
	П+1	7 m
архитектонско обликовање и материјализација	обрада фасаде	фасада објекта је урађена прсканом, тонираном фасадном бојом.
	кров	Кров је косог облика покривен профилисаним лимом у благом нагибу или опекарским елементима са нагибом до 35°
паркирање возила	Паркирање је могуће реализовати на јавној површини ван граница комплекса, а у границама плана.	
посебна правила	Неопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације.	

Блок ј2

локација	Југозападна зона унутарблоковског простора у обухвату плана, у непосредној близини новоформиране раскрснице улице Арсенија Чарнојевића и планиране сабирне саобраћајнице у блоку.
димензије комплекса	Основа комплекса (максималне димензије) 50 x 55 m Укупна површина комплекса 2750 m ²
намена	Јавна намена
тип блока	Отворени комплекс, сложене структуре

тип објеката у блоку	Слободностојећи објекти са јавном садржином;	
урбанистички параметри блока	Максимални индекс изграђености парцеле под габаритом је до 2. Максимални индекс изграђености на нивоу блока је до 1. Регулациона и грађевинске линије су дефинисана планом	
спратност	Максимални број етажа: једна подземна етажа + <ul style="list-style-type: none"> • објекат П+3 (према граф. прилогу); • објекат П+2 уз планирану сабирну саобраћајницу 	
висина коте приземља	Максимално 1,2 m од коте тротоара.	
	спратност објекта	максимална висина кровног венца
висина кровног венца	П+1	7 m
	П+2	10 m
	П+2+Пк	12 m
	П+3	13 m
архитектонско обликовање и материјализација	обрада фасаде	фасада објекта је урађена прсканом, тонираном фасадном бојом.
	кров	Кров је косог облика покривен профилисаним лимом у благом нагибу или опекарским елементима са нагибом до 35°
паркирање возила	Паркирање је могуће реализовати на јавној површини ван граница комплекса, а у границама плана.	
посебна правила	Неопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације и Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације. Дозвољена је изградња два слободностојећа објекта на парцели или јединственог комплекса два објекта паовезана пасарелом на нивоу првог и другог спрата.	
ограђивање парцеле	Дозвољено је ограђивање комплекса транспарентном оградом до висине 1,8m по планираној унутарблоковској регулационој линији.	

ОБОДНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ОБУХВАТУ

Планом су обухваћене ободне улице Арсенија Чарнојевић која представља насељску деоницу државног пута IIА реда реда број 120 и улица Васе Пелагић. Регулациони појас улице Арсенија Чарнојевић је реконструисан са проширењем саобраћајнице са по две саобраћајне траке у два смера.

Реконструисана је саобраћајница зеленило и комплетна инфраструктура укључујући расвету и саобраћајну сигнализацију.

Регулациони појас улице Васе Пелагић је реконструисан са проширењем коловоза са две саобраћајне траке. Реконструисана је саобраћајница без остале саобраћајне инфраструктуре.

Улице Ратарска и Петра Прерадовић, односно јавне саобраћајне површине наведених улица су детаљно разрађене Планом детаљне регулације просторног блога између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске, стамбено насеље «Матија Хуђи» у Сремској Митровици (Службени лист Града Сремска Митровица, број 7/2014) и ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА, (Одлука Скупштине Града Сремска Митровица бр.350-59/2013-I од 11.07.2013.г.).

1.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ

Општа правила

Приликом изградње, обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели ("СП"), изузев ако овим планом за неке локације није другачије дефинисано – могућност паркирања на сопственој парцели, део на сопственој и део на јавној површини ("ЈП") или на јавној површини, у складу са Одлуком о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

У случају обавезе паркирања на сопственој парцели обавезно је обезбеђење по једног паркинг места "ПМ" на један стан. За пословни простор критеријум за утврђивање потребног броја паркинг места је, једно паркинг место на сваких 70м² збира нето површине пословних јединица.

Ако се приликом реконструкције и доградње објекта повећа број стамбених или пословних простора, обавезно је обезбеђење додатних паркинга за новонастале стамбене/пословне просторе, приоритетно на сопственој парцели или алтернативно на јавној површини према наведеним критеријумима и мерилима.

Граничне вредности саобраћајних површина за кретање и мировање возила димензионисане су према напред наведеним вредностима:

- коловоз за мировање возила – отворена паркиралишта димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице и паркинг места дати су у табели П.1.; Шеме за површинска паркиралишта – графички прилози П.1., П.2. и П.3. и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2. За отворена паркиралишта на сопственој парцели користе се вредности из табеле П.1. које се односе на дуготрајно паркирање;

- паркинг гараже димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице, паркинг места и бочних ограничења дати су у графичким прилозима Г.3., Г.4. и Г5 (у случају одступања од задатих граничних вредност обавезно је у пројекту приказати проверу проходности за меродавно возило – путнички аутомобил) и

Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2.;

савладавање висинских разлика између различитих нивоа врши се путем рампи. Минимална ширина рампе у правцу је 3,50 метра. Код кружних рампи обавезан је приказ проходности за меродавно возило;

подужни нагиби наткривених рампи за мале гараже намењене за познате кориснике (становање, запослени) су максимално 15% за наткривене рампе са обавезном применом елемената заобљења на вертикалним кривинама и максимално 12% за откривене рампе;

планиране гараже морају бити реализоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. Лист СЦГ", број 31/05).

Саобраћајно решење треба нарочито да садржи:

- колско-пешачки прилаз до парцеле, односно приказ саобраћајне повезаности са јавним саобраћајницама,
- саобраћајне површине намењене за кретање пешака,
- саобраћајне површине намењене за кретање и мировање возила.

1.7.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

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: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 – саобраћајнице са уређењем слободних површина.*

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

а. Ободне саобраћајнице

б. Унутарблоковске саобраћајнице.

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

б. 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 теменим тачкама од темена Т0 до темена Т20. Поред дефинисаних пешачких, остале саобраћајнице имају ранг приступних улица и на тај начин се допуњују саобраћајне везе у постојећој мрежи саобраћајница, повећава се саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима.

- У улици Васе Пелагић 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.
- У улици Арсенија Чарнојевић задржава се постојеће стање саобраћајних површина, изузев у делу где се формира четворокрака раскрсница.
- Улице Ратарска и Петра Прерадовић су разрађене поменути плановима детаљне регулације.

Свим објектима у обухвату плана мора бити обезбеђен прилаз са јавне површине, односно непосредан приступ на јавни пут у ширини која испуњава критеријум за проходност меродавног возила, а за објекте повећаног ризика од пожара приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. Лист СРЈ", број 8/95).

За прикључак на унутарблоковску, новопланирану саобраћајну инфраструктуру, односно колско – пешачки прилаз до парцеле за вишепородичне и објекте са претежном пословном наменом, потребно је прибавити услове и сагласност од управљача пута.

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 и Васе Пелагић). Димензионисање саобраћајних површина зависи од саобраћајног значаја и ранга поједине улице.

Улица Арсенија Чарнојевић- државни пут IIА реда број 120

Планом је предвиђено формирање четворокраке семафоризоване, уместо постојеће несемафоризоване трокраке раскрснице, на стационажи км 42+834. 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 новоформирана раскрсница ускладити са наведеним регулисаним системом.

Планским решењем, на новоформираној раскрсници, на правцу државног пута IIА реда број 120, предвиђене су додатне саобраћајне траке за лева скретања. Пројектним елементима усклађено је планско и постојеће стање са раскрсницом државног пута и улице Ратарска, а на раскрсници државног пута и улице Петра Прерадовић остаје постојеће стање.

Планом је предвиђено једно аутобуско стајалиште (локација се поклапа са постојећим стањем), како је приказано на графичком прилогу.

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.

Израдом будуће планске документације биће примењен услов ЈП Путеви Србије:

„Стечена обавеза је усмерити израду планске документације детаљне урбанистичке разраде за деоницу предметног државног пута у оквиру грађевинског подручја насеља Сремска Митровица у циљу побољшања попречног профила ДП, увођења континуалног разделног острва, планирања пешачких и бицикличких стаза и сл.“

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

„Ширина заштитног појаса једнака је ширини појаса регулације јавног пута. Грађевинске линије објеката могуће је поставити на регулациону линију саобраћајница.

Саобраћајно прикључење општинских 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.“

Грађевинска линија планираних објеката је померена за 4м у односу на регулациону линију пута.

Извод из услова ЈП „Путеви Србије“

Геометрију раскрснице, полупречнике закривљења у складу са меродавним возилом, дужина траке за лево скретање, хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу и прикључним саобраћајницама у широј зони прикључења комплекса, биће прецизно дефинисана приликом издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

Аутобуска стајалишта, планирати према захтевима будућих корисника простора у складу са саобраћајно-безбедносним карактеристикама и просторним потребама, ван коловоза јавног пута, смакнута, у складу са чланом 70. и 79. Закона о јавним путевима. Положај и димензионисање аутобуских стајалишта предвидети у складу са рачунском брзином на деоници и важећим прописима, након обављене сарадње са надлежном Дирекцијом за јавни превоз.

Саобраћајне и слободне профиле пешачких и бицикличких стаза предвидети са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз државног пута. Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.гласник РС“,бр.50/2011), Поглавље 3., Одељак 3.5.7.Бициклички и пешачки саобраћај.

Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој 10,00м поред предметног државног пута, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса (регулационе линије,односно путне парцеле) предметног државног пута, односно у складу са важећим планским документом вишег реда.

Решити прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран предметним Планом и ускладити са системом одводњавања предметног државног пута.

Према члану 31.Закона о јавним путевима, ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) државног пута потребно је да се обратите управљачу државног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом.“

Коловоз за кретање возила

Сабирна саобраћајница - улица Васе Пелагић

- 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.

Приступне (унутарблоковске) улице

- 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. и графичким прилозима: *трафички прилози ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 - саобраћајнице са уређењем слободних површина, Геометријски попречни профили; Шеме за површинска паркиралишта – трафички прилози П.1., П.2. и П.3. и Паркинџ месџа за хендикеџирана и инвалидна лица – трафички прилози X.1. и X.2.* 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.

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 +4cm 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 +10cm у односу на коту коловозног застора паркинга, а за подужно паркирање за максимално +12cm у односу на коту коловозног застора паркинга.

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.

Бицикличке стазе

- Проритетно је вођење бицикличких стаза уз пешачке стазе, са граничним условом да им се саобраћајни профили додирују.
- Могуће је вођење бицикличких стаза непосредно уз коловоз намењеног за кретање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,50m. Слободни профили коловоза намењеног за кретање возила и бицикличке стазе могу улазити један у други али је тада обавезна примена издигнутих ивичњака за оивичење коловоза.
- Могуће је вођење бицикличких стаза непосредно уз коловоз намењеног за мировање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,75 m.
- Минимална ширина бицикличких 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 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 - саобраћајнице са уређењем слободних површина*.

- Ширина пешачких стаза за примарне и сабирне саобраћајнице је минимум 1,6m 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 +12cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила
 - - на месту контакта са подужним паркингом
 - б) максимално +10cm - на месту контакта са управним и косим паркинзима.
- При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“, број 19/2012).

Нивелациони план јавних површина

На *трафичком прилогу ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 - саобраћајнице са уређењем слободних површина* приказане су оквирне планиране коте саобраћајница. Прецизније утврђивање нивелационог плана јавних саобраћајних површина биће утврђено при изради одговарајуће пројектно техничке документације.

Кота терена, односно кота колско – пешачког прилаза на грађевинској парцели не сме бити нижа од коте тротоара на регулационој линији. Правило је да се кота заштитног тротоара око објекта и кота тротоара на месту улаза у објекат нивелационо ускладе са котом тротоара на регулационој линији, на начин да се обезбеди одводњавање површинских вода слободним падом према ка улици.

Кота пода приземља утврђује се у односу на коту тротоара на месту улаза у објекат, и то:

кота пода приземља за објекте који у приземљу имају стамбену намену може бити максимално 1,20м виша од коте тротоара на месту улаза у објекат;

кота пода приземља за објекте који у приземљу имају нестамбену (пословање) намену може бити максимално 0,20м виша од коте тротоара на месту улаза у објекат.

Денивелација у виду степеника, од регулационе до предње грађевинске линије није дозвољена. Денивелација се савладава унутар објекта.

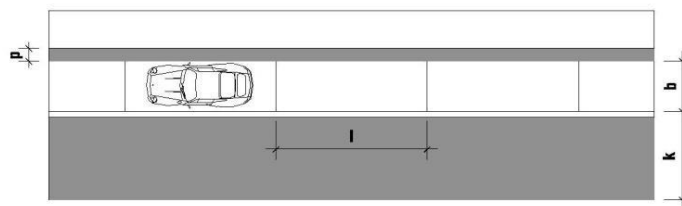
Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према суседној парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

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 објекта. 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.

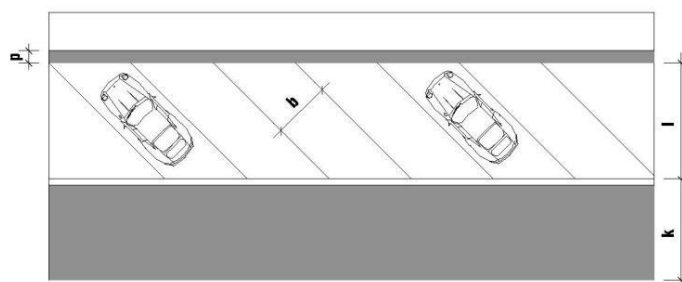
При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“, број 46/2013).

ШЕМЕ ЗА ПОВРШИНСКА ПАРКИРАЛИШТА

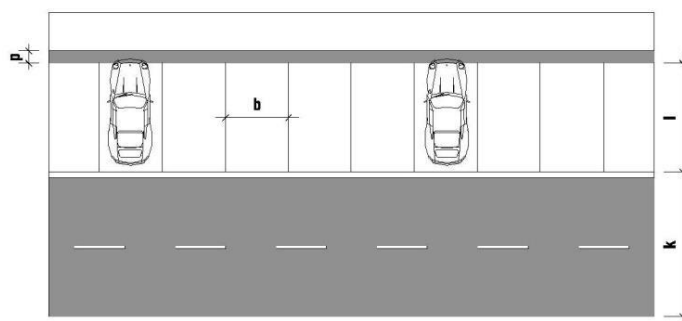
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



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

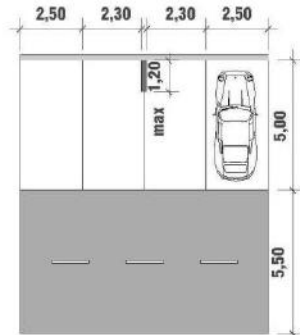
НАПОМЕНА:

l, b, k, p - Краткотрајно паркирање

l_1, b_1, k_1, p_1 - Дуготрајно паркирање

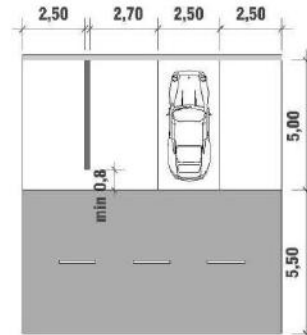
ГАРАЖЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА
КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



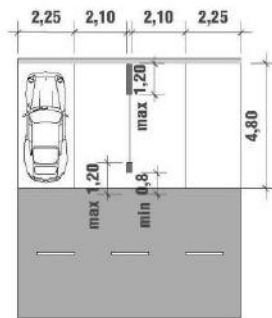
Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ

ПМ - паркинг место

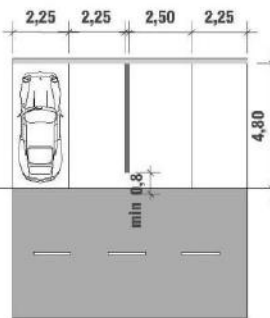


Г. 2. Једнострано ограничено ПМ

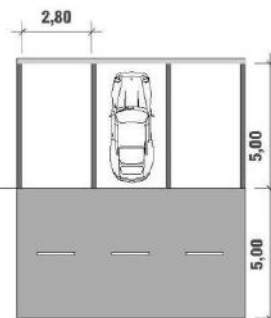
ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ



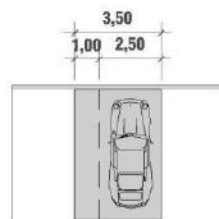
Г. 4. Једнострано ограничено ПМ



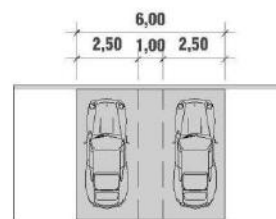
Г. 5. Двострано ограничено ПМ

ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ХЕНДИКЕПИРАНА И ИНВАЛИДНА ЛИЦА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ (МИНИМАЛНИХ) ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



Х. 1. Самостално ПМ



Х. 2. Двоструко ПМ

1.7.2. Правила грађења мреже и објеката комуналне инфраструктуре

Снабдевање водом - правила градње водоводне мреже

Постоје технички услови продужетка водоводне мреже на предметној локацији уз обезбеђење редовног водоснабдевања планираних корисника са потребним притиском за противпожарну хидрантску мрежу.

ОПШТИ УСЛОВИ: Код пројектовања и извођења радова придржавати се свих услова према важећим нормативима и техничким прописима за изградњу објекта ове намене. При паралелном вођењу мора се придржавати минималног растојања осовински од 1,0м између инсталација, због отклањања кварова код интервенција на водоводној и канализационој мрежи. Приликом укрштања инсталација потребно је поштовање висинског услова од мин ЗДН између инсталација (надслој земље мин.30цм), уз обавезно зацевање инсталација и постављање трака за обележавање.

Трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта).

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0m, али тако да не угрожава стабилност објекта.

Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за min 1,0m са сваке стране.

На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната.

Приликом реализације водовода 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.

Пројектовање и изградњу објекта вршити у сарадњи са ЈКП "Водовод", а на пројекте наведених хидротехничких објеката пробавити сагласност истог.

Услови прикључења објеката на водоводну мрежу

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод врши искључиво ЈКП "Водовод" Сремска Митровица, а почиње од споја са водоводном мрежом и завршава се у склоништу за водомер закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП.

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

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.

Код изградње нових зграда колективног становања потребно је обезбедити да свака стамбена и пословна јединица има засебан водомер, који се мора поставити у заједничке просторије уз монтажу заједничког водомера у шахту којим би се мерила кумулативна потрошња воде. Индивидуални водомер са арматуром у вишестамбеном објекту по правилу мора бити смештен у касети - ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, а лоциран у заједничким просторијама.

Склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника, мора се изградити од цигле или бетона мин.димензија 100x120x150cm.

Код надградње и реконструкције зграда колективног становања водоснабдевање нових стамбених јединица врши се преко заједничког постојећег водомера уз израду нових унутрашњих инсталација тако да се омогући постављање водомера за сваку нову стамбену јединицу приликом реконструкције комплет унутрашњих инсталација објекта.

Код изградње пословних објеката површине преко 150m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према Правилнику и условима противпожарне инспекције) израђује се прикључак пречником ДН 63mm и монтажом водомера ДН 50mm. Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа (према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара изашлој у "Сл. лист СФРЈ бр.30/91") врши се прикључење објеката пречником max ДН110mm са монтажом водомера ДН100.

Одвођење вода-правила градње мреже фекалне канализације

Трасу мреже фекалне канализације полагају 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 полагају 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 1,0m, 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 1,0m, али тако да не угрожава стабилност објеката. Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5m 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. Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању min 2ДН. На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин.1,0m са сваке стране.

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

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.

Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове мреже. Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са ЈКП "Водовод", а на пројекте наведених хидротехничких објеката пробавити сагласност истог.

Услови прикључења објеката на мрежу фекалне канализације

Одвођење отпадних вода врши се прикључком објекта на канализациону мрежу или путем септичких јама. Прикључак на фекалну канализацију врши искључиво ЈКП "Водовод" Сремска Митровица. Прикључак на фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту. Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом, за коју постоје технички услови, мора се прикључити на канализациону мрежу.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником ДН 160mm.

Услови Покрајинског секретаријата за пољопривреду, водопривреду и шумарство :

- Предвидети потпуну заштиту земљишта и површинских и подземних вода од загађивања.
- Планирати уређење парцела и њихово коришћење на начин који не ремети водни режим, функционисање и одржавање водних објеката. Обезбедити слободан протицајни профил канала, стабилност дна и косина канала и несметан пролаз службеним возилима и механизацији у зони водних објеката.
- Забрањено је у површинске и подземне воде испуштање било каквих вода, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода, чији квалитет обезбеђује одржавање II класе воде у реципијенту, према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода („Службени гласник СРС“, број 5/68). Квалитет ефлуента мора одговарати критеријумима постављеним Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник СФРЈ“, број 31/82) и Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 67/11 и 48/12).
- Планом предвидети сепаратни тип интерне канализационе мреже, посебно за сакупљање условно чистих атмосферских вода, посебно зауљених атмосферских вода, посебно санитарно-фекалних и посебно технолошких отпадних вода.
- Условно чисте атмосферске воде са крова, настрешнице и других чистих површина, чији квалитет одговара II класи воде (Уредба о класификацији вода), могу се, без пречишћавања, испуштати у атмосферску канализацију, канал, на зелене површине и сл., односно према условима надлежног јавног комуналног предузећа.
- Атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (манипулативне површине, паркинг и сл.), могу се испуштати у реципијент само након третмана на уређају за издвајање масти, минералних и других уља и брзоталоживих честица (сепаратор-таложник). Квалитет ефлуента наведен је тачком б. диспозитива.
- Санитарно-фекалне и технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију или водонепропусне септичке јаме без упојног бунара које ће по потреби празнити надлежно јавно комунално предузеће до изградње јавне канализације насеља, а све према условима надлежног јавног комуналног предузећа.
- Пројектом дати решење за чишћење уређаја за издвајање масти, минералних и других уља и брзоталоживих честица (сепаратор-таложник) и за манипулацију са издвојеним материјама (уље, седимент), на начин којим ће се у потпуности обезбедити заштита земљишта, површинских и подземних вода од загађивања, у складу са прописима.

1.7.3. 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:

- МБТС 20/0.4кVА за коју је потребно предвидети и обезбедити локацију на погодном месту унутар блока (у прилогу је дата орјентациона локација ТС)
- Кабловски вод 20кV (двоструки) од постојећег кабловског вода 20 кV у улици Арсенија Чарнојевића о будуће МБТС.
- Нисконапонску ел.мрежу 0,4кV 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 мм. Трасу електрокаблова удаљити од корена дрвећа минимално 1,5 м.

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 м са светиљкама стандарне снаге и изведбе у циљу унификације расветних 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 м.

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.

1.7.4. 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 пречника 110мм 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“.

1.7.5. Топловодни систем

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

За објекте чија се изградња планира унутар обухвата плана постоји могућност прикључења на топлификациони систем прикључењем на магистрални топовод у улици Арсеније Чарнојевић на пречнику ДН400, под условом да се одобри прелазак топловода испод коловоза државног пута IIА реда број 120. Потенцијално место прикључења је означено на ситуационом плану у прилогу услова ЈКП „Топлификације“.

1.7.6. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре

Унутар обухвата плана постоје услови за проширење ПЕ ДГМ и прикључење будућих објеката. Услови за изградњу гасне мреже су следећи:

- Подземни полиетиленски дистрибутивни гасовод поставља се испод јавне површине између коловоза и регулационе линије на дубини укопавања од 0,6м до 1м.
- При паралелном вођењу са другим подземним водовима, минимално светло растојање треба да износи 40цм, а при укрштању минимално растојање је 20цм. 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 степени до 90 степени у односу на осу пута а минимална дубина укопавања од горње површине саобраћајнице до горње ивице заштитне цеви је 1м. По потреби се постављају одушне луле или одушни шахтови.

- Дистрибутивни гасовод се не поставља испод зграда и других објеката високоградње а при проласку поред темеља минимално светло растојање је 1м.

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 0,6-1м , тако да траса прикључка остане трајно приступачна,
- Растојање гасног прикључка од других подземних водова је минимално 0,3м при паралелном вођењу и 0,2м при укрштању,
- Локација кућног мерно регулационог сета (КМРС) или мерног сета (МС) за притиске гаса од 100mbar је на спољњем зиду објекта на минималној висини од 0,5м, од тла са минималним одстојањем од отовра на фасади по хоризонтали 0,2м а по вертикали 1м 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 1м по хоризонтали и вертикали. Ако се регулациона линија поклапа са грађевинском линијом МС-е се могу поставити у ниже уличне фасаде.
- Регулационе станице (РС) за притиске $>1 \text{ bar} < 4 \text{ bar}$ се постављају на спољњем зиду објекта на минималној висини од 0,5м, од тла са минималним одстојањем од отвора на фасади по хоризонтали 0,2м а по вертикали 1м или у слободном простору са минималним растојањем од 3м од отвора у зиду, електричних инсталација, и коловоза улица. Ако су пролазна места, морају се механички заштитити оградом минималне удаљености 1м, од РС колико износи зона опасности.

Предходни 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“ број 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 СФР“ број 10/1990, измене и допуне у броју 52/1990).

1.7.7. Правила за озелењавање јавних површина

Уређење зелених и слободних површина, минимални проценат озелењених површина је 25%.

Планирано је да се допуни постојеће квалитетно зеленило садницама дрвећа и шибља које је прилагођено амбијенту и условима. Планиран је садни материјал који је отпоран на негативне услове животне средине и оне које изазивају повишене алергијске реакције код становништва.

Становање у постојећем блоку се састоји од постојећег фонда зеленила који је сачињен од дрвореда, групних аранжмана дрвећа и шибља, као и партерног зеленила испред објеката становања. Неопходно је редовно одржавање и допуна по потреби озелењених простора новим садницама, а травњаке обновити сетвом и редовно одржавати.

За остваривање блоковског зеленила погодне су следеће врсте: *Picea abies*, *Picea omorica*, *Pinus silvestris*, *Abies alba*, *Pseudotsuga menziesii*, *Larix decidua*, *Tilia cordata*, *Corylus avellana*, *Platanus acerifolia*, *Sophora japonica*, *Quercus robur*, *Elaeagnus angustifolia*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaea*, *Vixus sempervirens*, *Juniperus* (разне сорте), *Berberis vulgaris* и сл. Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.

У улицама предвидети садњу школованих садница (висина садница око 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника око 10 cm најмање, 0,7 m од ивице коловоза. Приликом садње у узаним уличним профилима, садити кугласте форме лишћара са мањим кореном, а садњу вршити у јама које имају противкоренску заштиту (геотекстил или бетонске цеви пречника 1m).

2. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Фазност реализације елемената планираних овим ПДР-ом подразумева условну самосталност целина (функционалну и просторну).

Имајући у виду да ПДР у обухвату на правцу ободних улица има изграђену комплетну инфраструктуру, а да је унутар обухвата потпуно неуређен простор постоји могућност истовремене реализације планираних решења у различитим функционалним групама.

Такође за реализацију овим ПДР-ом предвиђених мера урбане обнове за ободне просторе мини блокова затвореног типа, планира се неопходна реализација *Предфазе 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.

Прва фаза реализације плана подразумева зону А у јужном делу обухвата плана са продором унутарблоковску површину из ул. А Чарнојевића.

Друга фаза реализације плана подразумева зону Б1 – продор унутарблоковску површину из ул. В. Пелагића и Б2 – формирање парковске површине унутар блока.

Трећа фаза реализације плана подразумева од зоне С1 до зоне С4 – подразумева реализацију унутарблоковских сервисних саобраћајница.

Четврта фаза реализације плана подразумева зону D1 – колскопешачки продор у блок из ул. Ратарска и D2 из ул. В.Пелагића.

Улице Ратарска и Петра Прерадовић, односно изградња јавних саобраћајних површина и комплетне комуналне инфраструктуре наведених улица спроводиће се на основу одредби дефинисаних Планом детаљне регулације просторног блока између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске, стамбено насеље «Матија Хуђи» у Сремској Митровици (Службени лист Града Сремска Митровица, број 7/2014) и ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, ВАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА,(Одлука Скупштине Града Сремска Митровица бр.350-59/2013-I од 11.07.2013.г.).

3. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Одлука о изради („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр.3/2010) "Плана детаљне регулације просторног блока између ул. Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске у Сремској Митровици" – насеље М. Хуђи:

- 1. ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, Предузеће за телекомуникације а.д., Београд, Таковска 2**
Извршна јединица СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Сремска Митровица
Број: 352687/1-2013
Датум:07.11.2013.
- 2. ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА доо, Нови Сад**
ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Сремска Митровица, Фрушкогорска бб
Број: УТД- 3750/2013
Датум: 09.12.2013.
- 3. ЈКП ТОПЛИФИКАЦИЈА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**
Змај ЈОВИНА 26, Сремска Митровица
Број: 2884-1/13
Датум:04.11.2013.
- 4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица**
Број: 522-07/2013
Датум: 25.11.2013.
- 5. ЈКП КОМУНАЛИЈЕ, Сремска Митровица**
Број: 3668-1/13
Датум: 05.11.2013.
- 6. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Република Србија**
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици

Одсек за превентивну заштиту

Број: 217-885/13

Датум: 01.11.2013.

7. РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД

11000 Београд, Кнеза Вишеслава 66

Број: 92-1-1-93/2014

Датум: 11.04.2014.

**8. ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ПОЉОПРИВРЕДУ,
ВОДОПРИВРЕДУ И ШУМАРСТВО, Република Србија, АП Војводина**

Број: 104-325-383/2014-04

Датум: 15.09.2014.

9. ЈКП ВОДОВОД, Сремска Митровица

Улица Стари шор 114

Број: 2009/2

Датум: 10.12.2013.

10. Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса " СРЕМ ГАС "

Сремска Митровица, Трг Војвођанских бригада 14/1

Број: 25-3-1/16

Датум: 21.10.2016.

**11. РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД, Република Србија
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, Сремска Митровица**

Свето Димитрија 8, Сремска Митровица

Број: 956-01-1/2013-79

Датум: 20.08.2013.

12. ЈКП Топлификација

Сремска Митровица, Змај Јовина 26

Број: 2884-1/13

Датум: 04.11.2013.

13. Јавно предузеће Путеви Србије

Београд, Булевар краља Александра 282

Број: 953-21977/16-1

Датум: 18.11.2016.

14. Сирмијумпут Д.О.О.

Сремска Митровица, Свето Димитрија 12

Број: 366-1/2016

Датум: 21.10.2016.

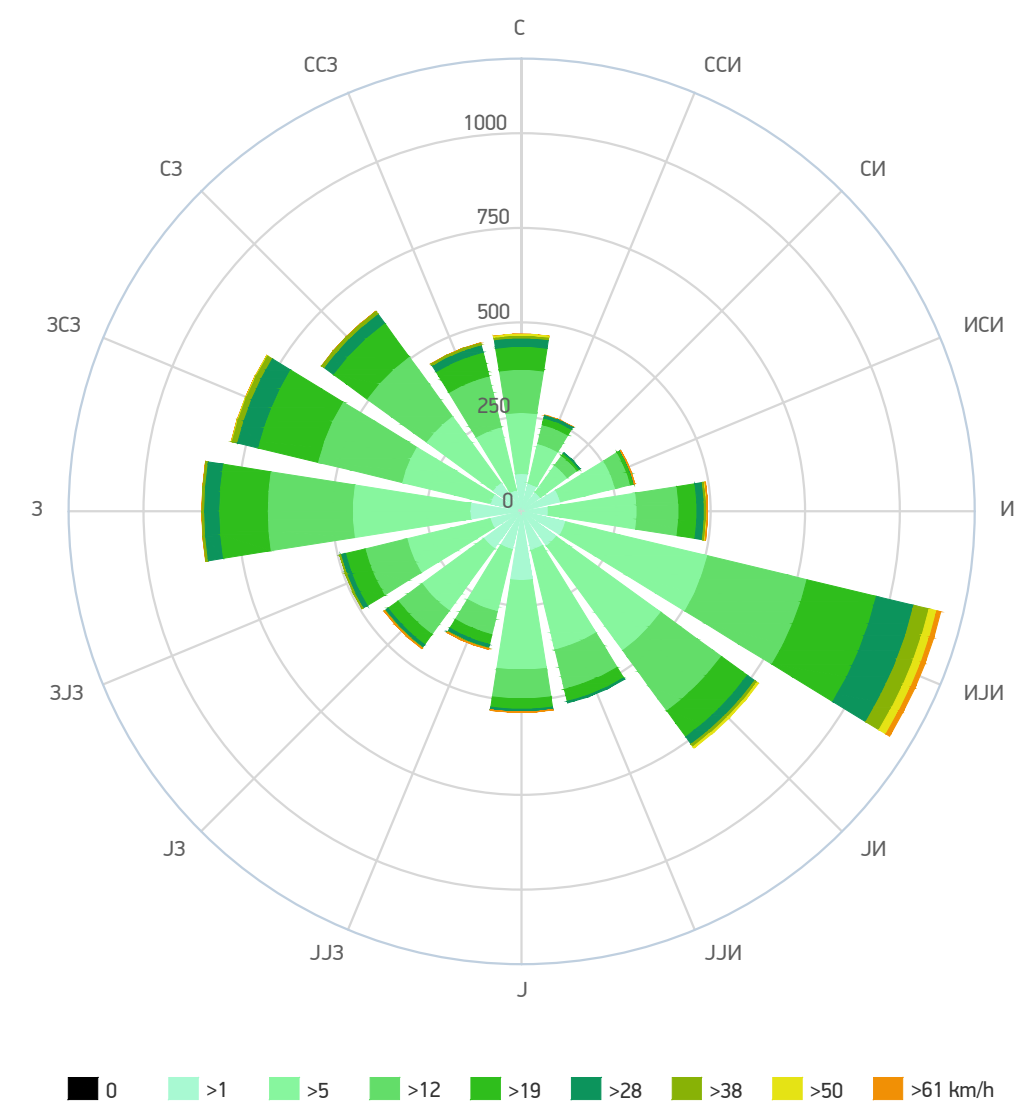
ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Планска документација која је коришћена за израду плане је:

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА – Извод из
плана**

(„Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр.11/2009).

ГРАФИЧКИ ДЕО



НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ,
БАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПЕРАДОВИЋА,
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
децембар
2016. год.



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

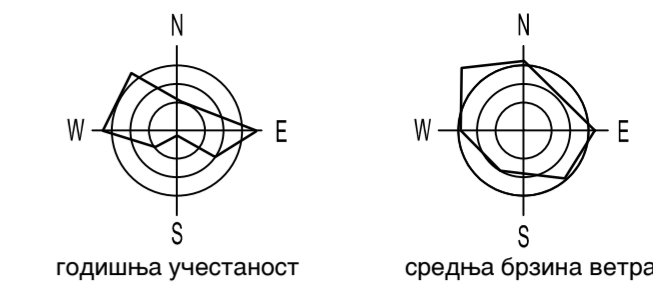
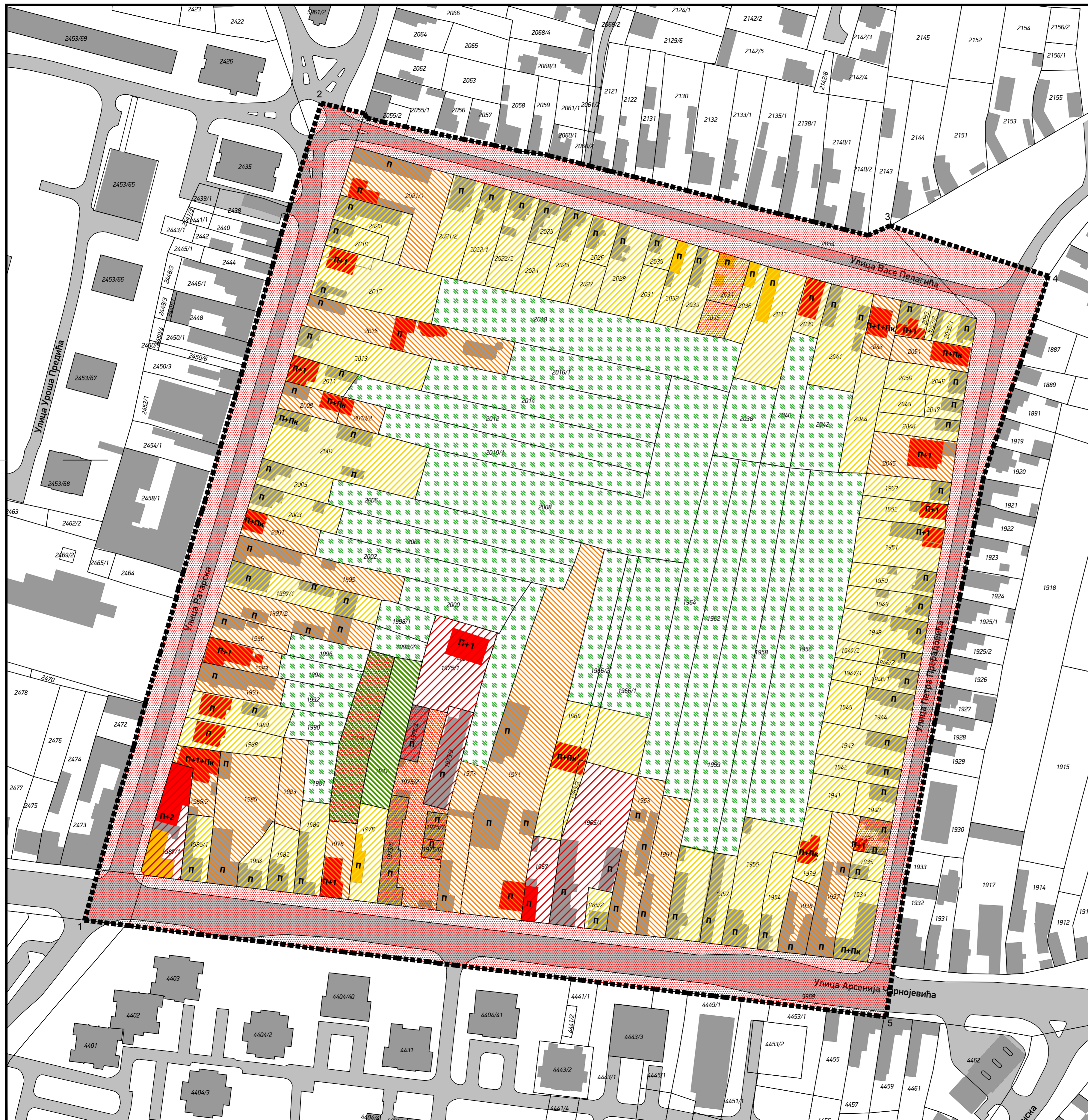
САРАДНИЦИ:
Милош Милиновић, дипл. инж. геод.
Никола Симић, дипл. инж. арх.

Е-БРОЈ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
шира локација

1:25 000

01



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а /површина обухвата 10,98 ha/
- 1 преломне тачке обухвата плана
- граница грађевинске парцеле
- 1907 број грађевинске парцеле

- ИНОФРАСТРУКТУРА**
- колске саобраћајнице


- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- ▨ становање са компатибилним делатностима
- ▨ становање
- ▨ пословање - комерцијалне делатности
- ▨ не уређене зелене површине
- ▨ површине у функције пољопривреде (њиве, повртњаци и воћњаци)

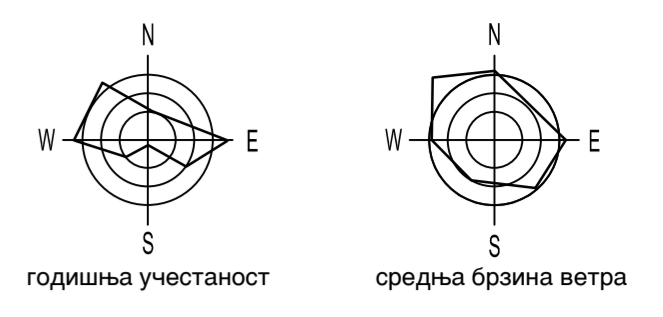
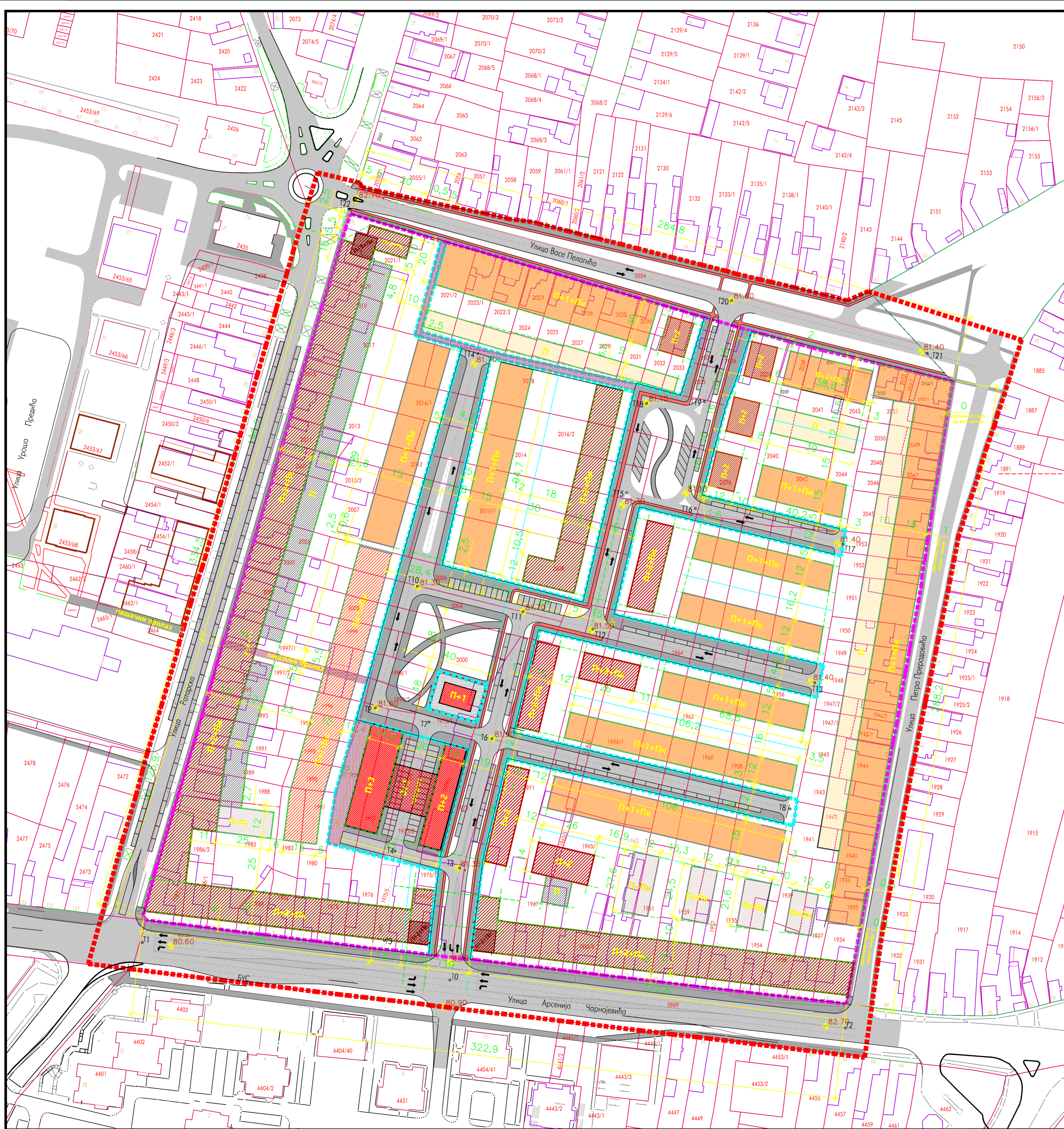
- ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА**
- ▨ парцеле у јавној својини Града Сремске Митровице
- земљиште у приватној својини или користишту приватних лица

- ОБЈЕКТИ**
- породични објекти (стамбени, стамбено-пословни и пословни) са наменом према припадајућим парцелама П-приземље Пк- поткровље 1 - број спратних етажа
- новоизграђени објекти у обухвату плана
- грађевински објекти у веома лошем стању

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, БАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

	НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вашут, дипл. прост. план.	ДАТУМ: јул 2017. год.
	ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб. Никола Симић, дипл. инж. арх.	Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА

- граница обухвата ПДР
- регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- граница грађевинске парцеле
- 1970 број грађевинске парцеле
- постојећи објекти у обухвату плана
- 33 кућни број постојећег објекта

ЗОНЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА
ЗОНЕ ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА

- јавна намена
 - спратност од П+1 до П+3
 - слободностојећи објекти

ЗОНЕ СТАМБЕНИХ И СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА
СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

- вишепородично становање
 - спратност П+2+Гпк
 - непрекинути низ објеката
- акценат на углу доминантних саобраћајница
 - спратност П+3+Гпк
- дворишни анекс објекта вишепородичног становања /комбинована функција/ приземље: помоћни објекти (гараже, оставе и сл.), поткровље (становање, компатибилне функције)
 - спратност П+Гпк
 - прекинути низ објеката
- дворишни анекс објекта вишепородичног становања помоћни објекат (гараже, оставе и сл.)
 - спратност П
 - прекинути низ објеката
- вишепородично становање
 - спратност П+2+Гпк
 - слободностојећи објекти
- становање са компатибилним наменама
 - спратност П+2
 - слободностојећи објекти
- становање са компатибилним наменама
 - спратност П+1+Гпк
 - непрекинути низ објеката
- породично становање
 - спратност П+1+Гпк
 - слободностојећи објекти
- дворишни анекс објекта породичног становања
 - спратност П
 - прекинути низ објеката

ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- ободне саобраћајнице
- унутарблоковске саобраћајнице
- површине за кретање пешака
- бицикличке стазе
- колско пешачки пролаз

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, БАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, 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: Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.</p> <p>САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб. Никола Симић, дипл. инж. арх.</p>	<p>ДАТУМ: јул 2017. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
---	---	---

ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

ЛЕГЕНДА:

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 4,75 ha

појас регулације ободних улица са саобраћајницама, паркинг простором и зонама зеленила - 2,56 ha

нове унутарблоковске саобраћајнице са уређеним зеленим површинама и парком као и површинама за паркирање возила - 1,73ha

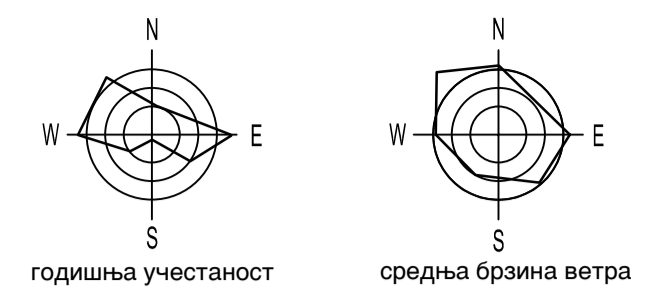
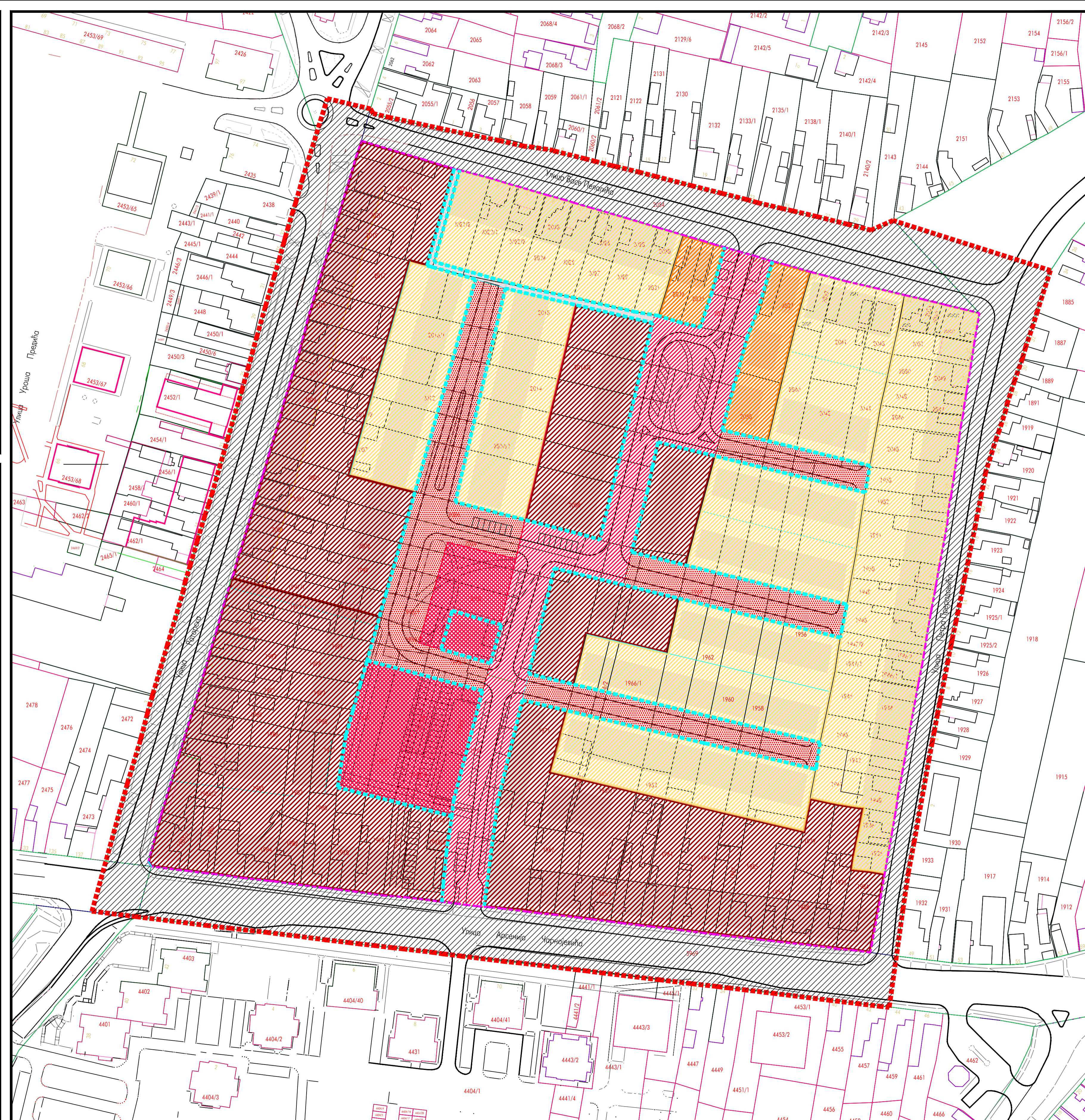
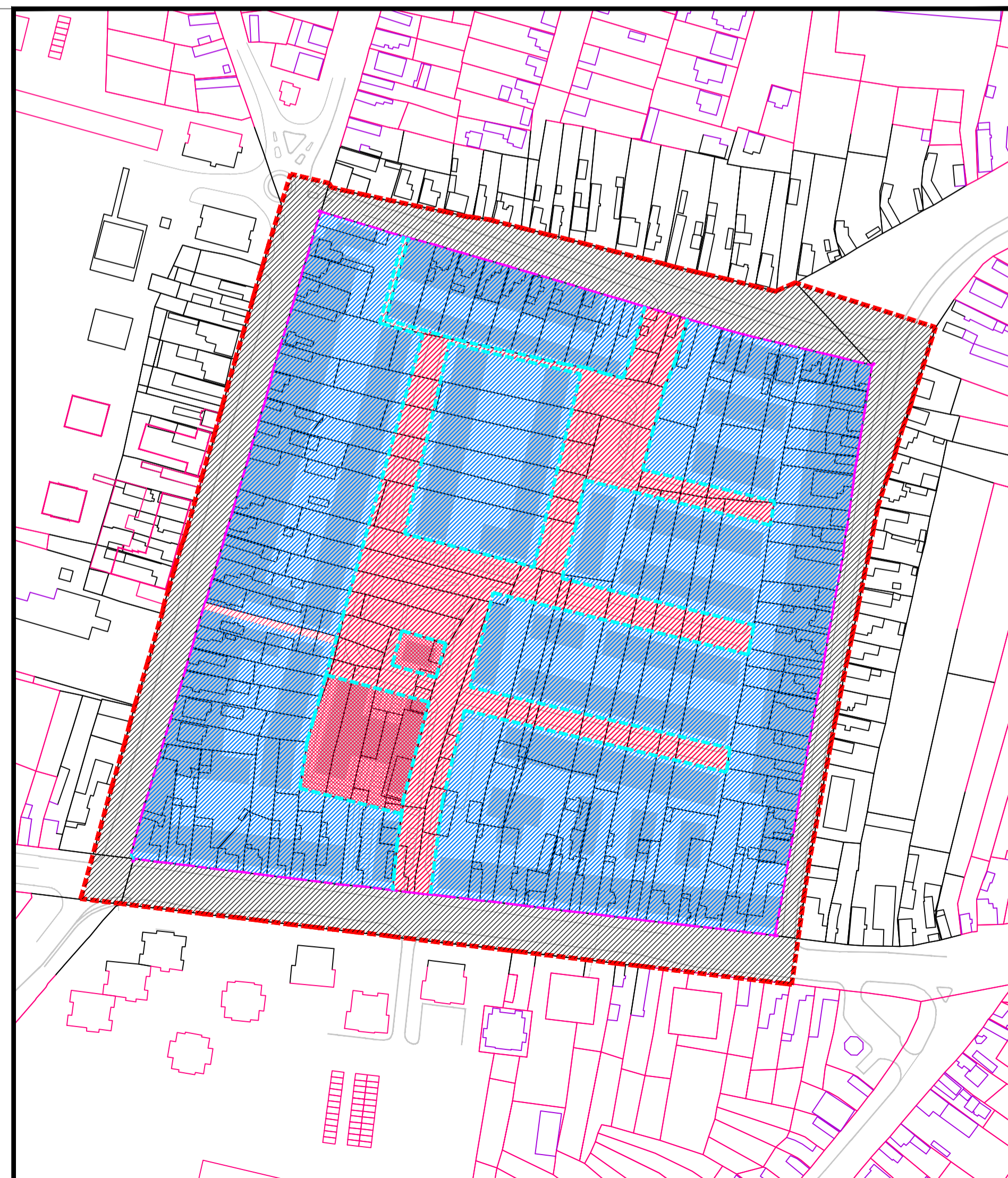
површине у функцији планираних објеката са јавном наменом - 0,46ha

УКУПНА ЈАВНА ПОВРШИНА УНУТАР БЛОКА - 2,19 ha

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 7,23 ha

блокови намењени изградњи стамбених и стамбено-пословних грађевина - 7,23ha

УКУПНА ПОВРШИНА БЛОКА У ОБУХВАТУ ПДР - 11,98 ha



ЛЕГЕНДА

- граница обухвата ПДР
- регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- граница грађевинске парцеле
- 1970 број грађевинске парцеле
- постојећи објекти у обухвату плана
- планирани објекти у обухвату плана

НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

**ПОВРШИНЕ СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

- 2.56 ha примарне градске саобраћајнице
 - ободне саобраћајнице у обухвату плана регулациони појас Државног пута 2. реда - Улица Арсенија Чарнојевића;
 - регулациони појас сабирних улица Ратарска, Весе Пелагића и Петра Прерадовића;
- 0.75 ha сабирна саобраћајница блока
 - регулациони појас саобраћајнице са пратећим садржајима за мирујући саобраћај, пешачким и бициклистичким стазама и уређеним зеленим површинама
- 0.80 ha сервисне саобраћајнице
 - регулациони појас улица породичног становања
- 0.07 ha колско пешачки пролази
 - пешачке стазе и колски пролази за снабдевање;

ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ ОБЈЕКТА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ

- 0.57 ha комплекси објеката и припадајућих површина са јавном наменом
 - парцеле под планираним јавним објектима;
 - саобраћајне површине у функцији јавних објеката;
 - уређене зелене површине.

**ПОВРШИНЕ СА ОСТАЛИМ НАМЕНАМА
СТАНОВАЊЕ / ПРЕТЕЖНА НАМЕНА/**

- 3.65 ha вишепородично становање /стамбена или стамбено пословна намена са компатибилним делатностима на припадајућим парцелама/;
- 0.23 ha вишепородично и породично становање /стамбени или стамбено пословни објекти са компатибилним наменама на припадајућим парцелама/;
- 3.35 ha породично становање /становање са компатибилним делатностима/;

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ,
БАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПЕРАДОВИЋА,
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

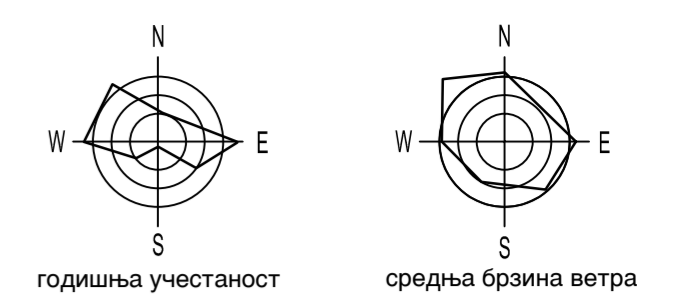
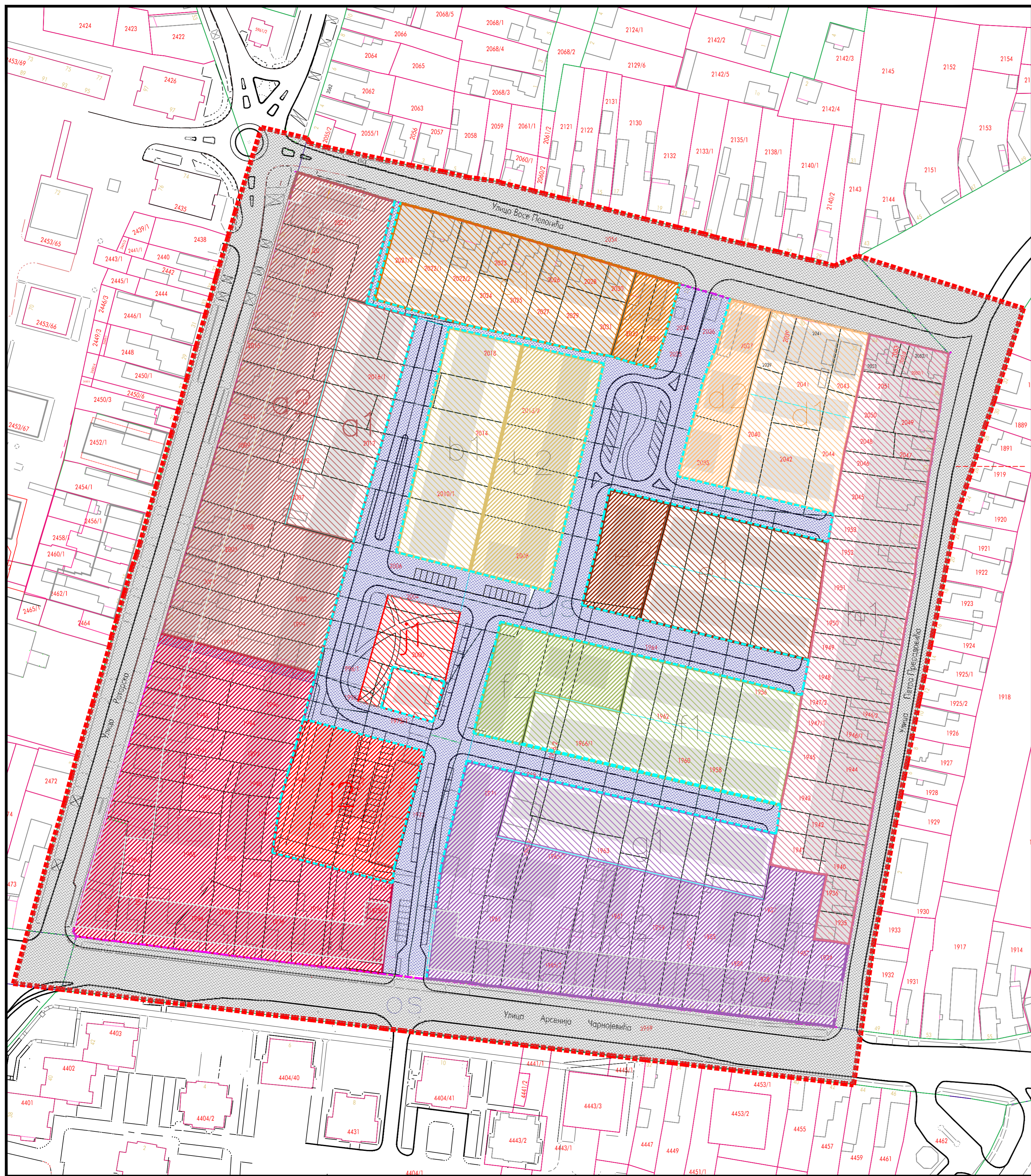
ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вахут, дипл. прост. план. одговорни УРБАНИСТА;
Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
јул 2017. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА

- - - граница обухвата ПДР
- - - регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- - - регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- постојећи објекти
- планирани објекти

ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ - БЛОКОВИ

- a2 a1 БЛОК А ~ 1,25ha
- b2 b1 БЛОК В ~ 0,65ha
- c2 c1 БЛОК С ~ 0,49ha
- d2 d1 БЛОК D ~ 1,50ha
- e2 e1 БЛОК Е ~ 0,48ha
- f2 f1 БЛОК F ~ 0,63ha
- g2 g1 БЛОК G ~ 1,36ha
- h1 БЛОК H ~ 0,88ha
- i1 БЛОК I ~ 0,99ha
- j2 j1 БЛОК J ~ 0,57ha

УКУПНА ПОВРШИНА УНУТАРБЛОКОВСКОГ ПРОСТОРА У ~ 11,98ha
ОБУХВАТУ

ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ САОБРАЋАЈА

- OS БЛОК OS ~ 2,56ha
ОБОДНЕ БЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- US БЛОК US ~ 1,62ha
УНУТАР БЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

НАЗИВ ПЛАНА:

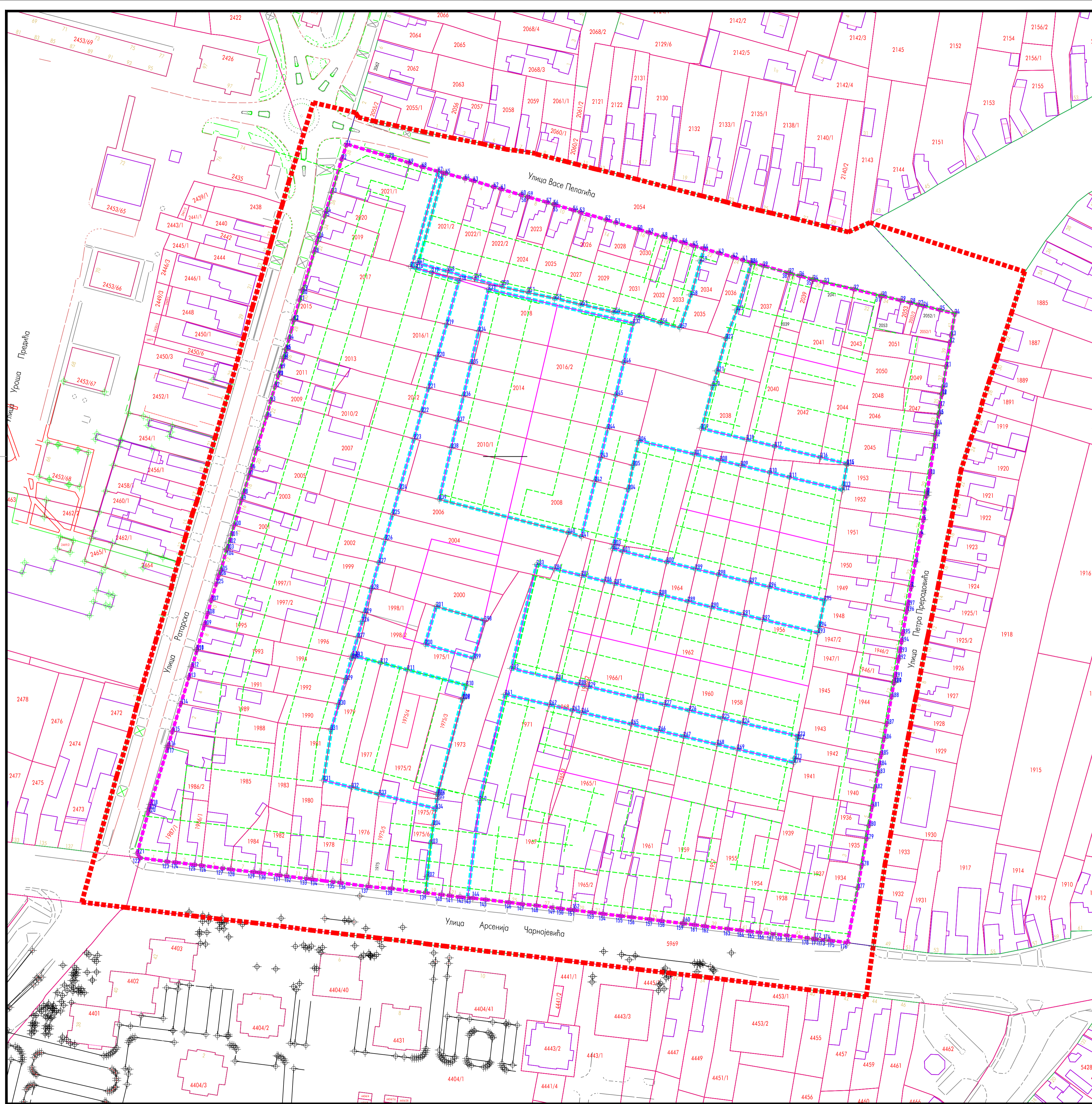
**ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ,
БАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПЕРАДОВИЋА,
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

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

ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
подела на зоне и целине

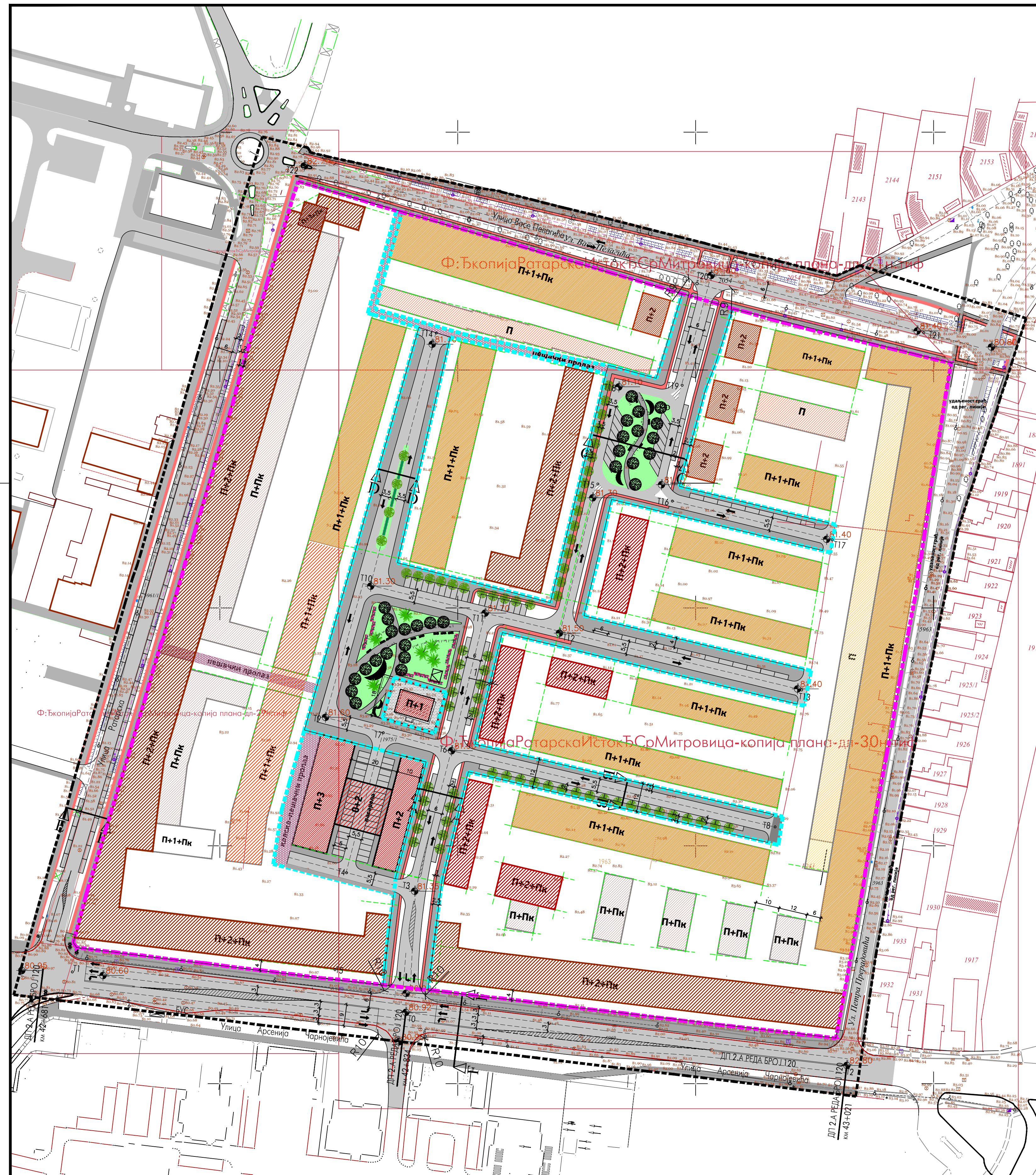
1:1000

05

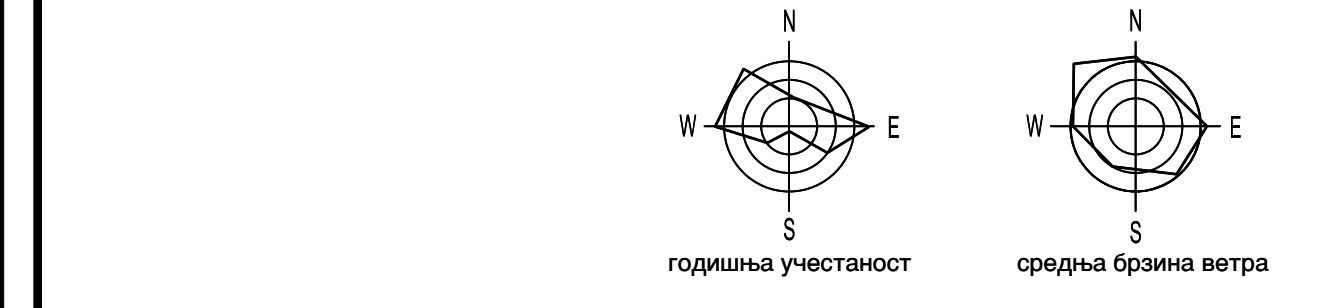
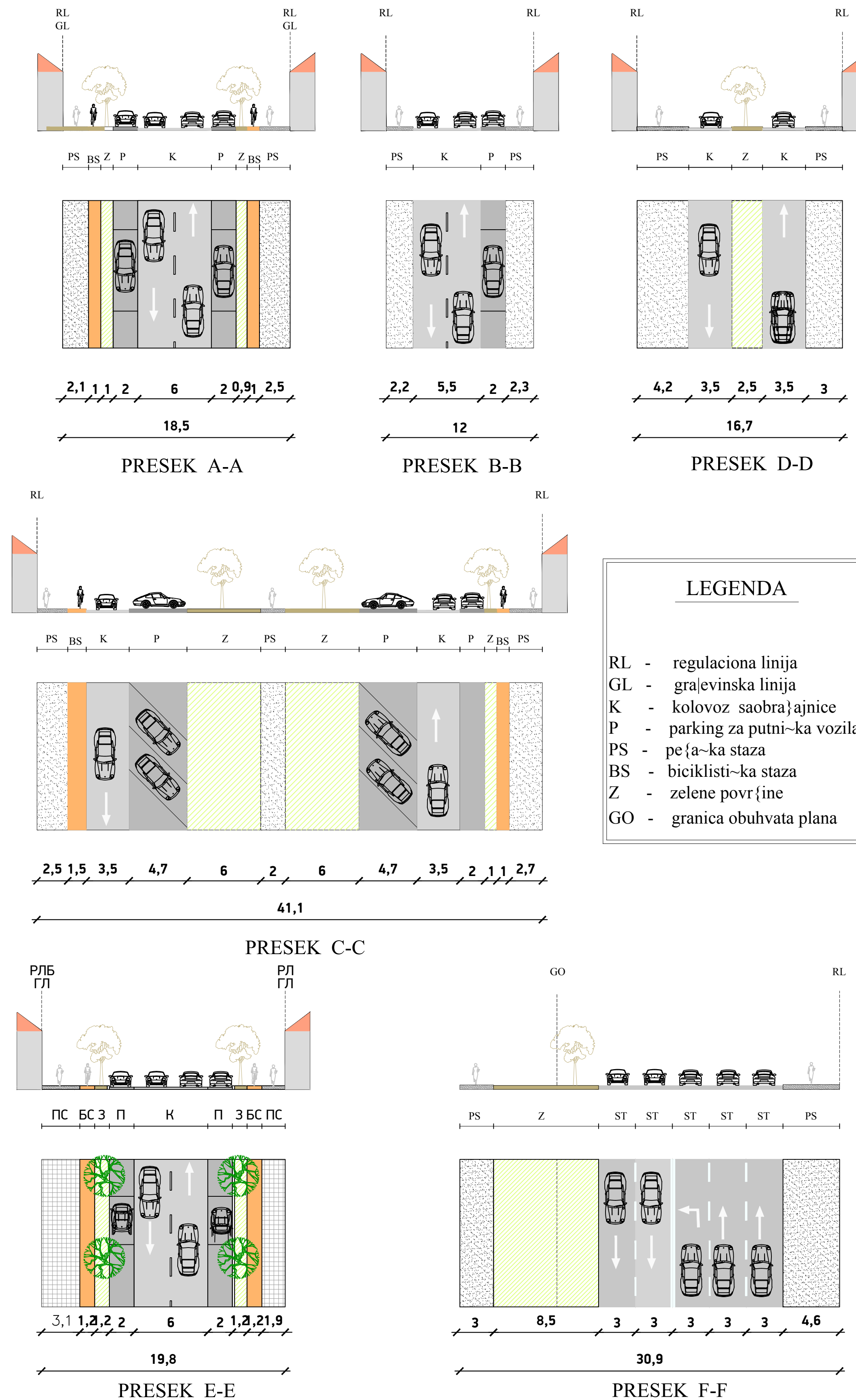


АПСОЛУТНЕ КООРДИНАТЕ ТАЧКА РЕГУЛАЦИЈЕ
(вредности у табели су приближне)

број тачке	Y	X
1	7391487.78	4981879.80
2	7391488.20	4981882.08
3	7391489.81	4981890.82
4	7391492.13	4981902.41
5	7391493.34	4981909.94
6	7391493.68	4981914.25
7	7391494.68	4981920.87
8	7391494.85	4981920.84
9	7391495.04	4981922.32
10	7391494.24	4981920.55
11	7391497.83	4981942.16
12	7391498.58	4981947.63
13	7391499.71	4981948.54
14	7391499.41	4981952.91
15	7391500.15	4981957.55
16	7391500.18	4981957.74
17	7391501.72	4981974.13
18	7391501.53	4981974.50
19	7391501.57	4981974.78
20	7391502.04	4981969.74
21	7391503.55	4981979.13
22	7391505.20	4981989.16
23	7391505.23	4981991.14
24	7391507.42	4982002.92
25	7391508.75	4982004.53
26	7391493.24	4982006.34
27	7391497.108	4982006.93
28	7391497.45	4982009.81
29	7391483.11	4982008.83
30	7391474.53	4982010.85
31	7391474.14	4982010.94
32	7391461.92	4982012.88
33	7391464.25	4982016.97
34	7391464.54	4982019.28
35	7391463.38	4982018.34
36	7391467.33	4982019.99
37	7391467.64	4982021.29
38	7391467.37	4982021.37
39	7391463.40	4982023.43
40	7391453.33	4982025.88
41	7391411.71	4982027.01
42	7391407.33	4982028.39
43	7391400.94	4982030.24
44	7391392.94	4982032.30
45	7391389.38	4982032.61
46	7391384.64	4982034.92
47	7391380.01	4982034.30
48	7391375.57	4982037.62
49	7391369.25	4982039.42
50	7391368.33	4982040.64
51	7391354.24	4982043.87
52	7391349.89	4982045.18
53	7391338.25	4982048.68
54	7391335.29	4982049.57
55	7391324.80	4982052.09
56	7391318.48	4982052.28
57	7391323.24	4982053.07
58	7391314.71	4982055.54
59	7391314.54	4982055.61
60	7391311.68	4982054.53
61	7391307.58	4982059.19
62	7391304.33	4982064.10
63	7391296.13	4982062.77
64	7391284.29	4982063.82
65	7391277.62	4982064.20
66	7391274.62	4982064.68
67	7391271.21	4982067.74
68	7391264.91	4982069.14
69	7391260.94	4982070.85
70	7391252.24	4982073.35
71	7391232.62	4982078.93
72	7391228.74	4982077.63
73	7391223.91	4982082.57
74	7391223.70	4982049.01
75	7391223.07	4982044.94
76	7391220.35	4982037.73
77	7391219.68	4982035.48
78	7391218.24	4982030.67
79	7391213.18	4982013.71
80	7391213.11	4982013.48
81	7391211.79	4982009.03
82	7391209.17	4982000.21
83	7391209.11	4981999.99
84	7391208.89	4981999.159
85	7391205.67	4981984.98
86	7391205.61	4981984.78
87	7391204.61	4981983.43
88	7391204.38	4981982.65
89	7391203.11	4981973.39
90	7391202.14	4981975.21
91	7391202.14	4981975.21
92	7391200.59	4981970.02
93	7391198.64	4981963.61
94	7391194.89	4981954.64
95	7391191.28	4981943.139
96	7391189.63	4981933.101
97	7391188.72	4981930.08
98	7391184.29	4981921.92
99	7391185.44	4981919.04
100	7391181.99	4981907.44
101	7391180.64	4981902.74
102	7391179.64	4981899.57
103	7391178.85	4981894.85
104	7391178.72	4981894.61
105	7391175.93	4981887.05
106	7391171.31	4981885.00
107	7391171.97	4981873.59
108	7391170.17	4981864.61
109	7391168.70	4981864.58
110	7391165.24	4981851.43
111	7391165.10	4981851.17
112	7391162.74	4981834.24
113	7391161.54	4981838.88
114	7391158.07	4981827.07
115	7391154.48	4981814.56
116	7391152.48	4981808.07
117	7391152.22	4981807.20
118	7391144.43	4981794.67
119	7391143.91	4981791.71
120	7391143.48	4981778.07
121	7391138.45	4981759.37
122	7391139.80	4981757.35
123	7391151.90	4981755.70
124	7391155.70	4981754.24
125	7391144.37	4981754.32
126	7391167.39	4981753.94
127	7391177.12	4981752.77
128	7391180.84	4981752.34
129	7391191.01	4981749.14
130	7391192.74	4981748.82
131	7391202.73	4981749.78
132	7391205.71	4981749.43
133	7391217.74	4981748.38
134	7391217.74	4981748.38
135	7391216.74	4981748.95
136	7391230.09	4981744.54
137	7391242.43	4981744.99
138	7391253.22	4981743.71
139	7391268.81	4981741.85
140	7391275.79	4981740.94
141	7391279.35	4981740.51
142	7391284.09	4981739.54
143	7391287.53	4981739.53
144	7391289.89	4981739.24
145	7391295.74	4981738.54
146	7391301.31	4981737.30
147	7391312.13	4981734.62
148	7391318.53	4981735.90
149	7391324.04	4981734.94
150	7391329.25	4981734.53
151	7391334.30	4981733.94
152	7391335.71	4981733.74
153	7391343.74	4981732.74
154	7391348.63	4981732.17
155	7391354.80	4981731.18
156	7391361.48	4981730.61
157	7391369.49	4981730.65
158	7391375.11	4981729.01
159	7391384.41	4981727.87
160	7391385.09	4981727.80
161	7391389.87	4981727.19
162	7391395.45	4981726.84
163	7391404.87	4981725.24
164	7391410.47	4981724.64
165	7391414.91	4981724.11
166	7391419.41	4981723.56
167	7391424.26	4981723.03
168	7391434.46	4981722.28
169	7391431.71	4981722.23
170	7391440.91	4981721.12
171	7391443.84	4981720.77
172	7391444.47	4981720.69
173	7391445.50	4981720.44
174	7391448.10	4981720.10
175	7391451.27	4981719.87
176	7391459.04	4981718.92
177	7391463.54	4981718.84
178	7391463.43	4981718.94
179	7391467.35	4981718.04
180	7391468.82	4981717.84
181	7391470.10	4981718.63
182	7391471.50	4981718.85
183	7391472.64	4981719.52
184	7391473.46	4981719.24
185	7391474.21	4981718.97
186	7391475.53	4981718.25
187	7391476.72	4981717.85
188	7391478.89	4981720.79
189	7391480.04	4981734.98
190	7391480.09	4981734.69
191	7391480.52	4981739.05
192	7391481.97	4981740.10
193	7391482.54	4981850.24
194	7391483.39	4981855.01
195	7391484.40	4981858.71
196	7391485.80	4981864.29
197	7391486.11	4981871.42
198	7391495.15	4981864.49
199	7391490.29	4981847.45
200	7391268.42	4981853.70
201	7391273.35	4981870.78
202	7391281.21	4981874.49
203	7391270.80	4981744.05
204	7391272.05	4981772.25
205	7391273.80	4981784.15
206	7391274.36	4981785.92
207	7391274.36	4981785.92
208	7391283.33	4981828.94
209	7391285.43	4981829.35
210	7391286.99	4981835.28
211	7391260.41	4981842.24
212	7391248.31	4981845.61
213	7391234.94	4981848.38
214	7391235.58	4981848.74
215	7391261.71	4982024.10
216	7391264.19	4982023.47
217	7391271.34	4982021.68
218	7391283.61	4982021.78
219	7391278.04	4981998.14
220	7391273.94	4981993.68
221	7391269.87	4981969.35
222	7391266.80	4981958.54
223	7391263.36	4981944.44
224	7391254.34	4981938.84
225	7391253.69	4981912.42
226	7391250.45	4981901.04
227	7391247.49	4981890.63
228	7391244.13	4981878.82
229	7391241.80	4981867.70
230	7391237.60	4981855.53
231	7391232.49	4981842.38
232	7391242.26	4981948.43
233	7391236.94	4982013.87
234	7391232.02	4981935.03
235	7391235.70	4981945.79
236	7391235.67	4981945.79
237	7391283.01	4981954.43
238	7391280.19	4981942.40
239	7391274.76	4981919.21
240	7391272.34	4981904.02
241	7391268.01	4981874.24
242	7391264.97	4981872.23
243	7391247.41	4981938.80
244	7391250.71	4981951.13
245	7391254.41	4981946.14
246	7391258.00	4982025.57
247	7391264.80	4982025.57
248	7391278.42	4982022.34
249	7391290.44	4982019.13
250	7391302.89	4982015.94
251	7391314.61	4982012.89
252	7391324.00	4982012.89
253	7391338.43	4982016.74
254	7391353.27	4982003.44
255	7391364.44	4982001.18
256	7391374.46	4981998.73
257	7391383.32	4981994.54
258	7391390.38	4981991.34
259	7391392.36	4982026.71
260	7391392.86	4981783.14
261	7391384.01	4981831.14
262	7391374.53	4981828.42
263	7391374.53	4981828.42
264	7391339.85	4982023.00
265	7391361.44	4981917.72
266	7391373.72	4981914.82
267	7391385.04	4981912.15
268	7391400.01	4981908.59
269	7391404.81	4981904.65
270	7391434.81	4981900.44
271	7391435.17	4981902.34
272	7391436.40	4981911.01
273	7391436.41	4981912.27
274	7391435.41	4981912.84
275	7391402.47	4981926.34
276	7391387.55	4981923.89
277	7391376.38	4981924.52
278	7391363.99	4981929.44
279	7391342.01	4981916.43
280	7391337.91	4981915.28
281	7391327.53	4981938.04
282	7391307.34	4981942.81
283	7391318.11	4981889.68
284		



GEOMETRIJSKI POPRE^NI PRIOFILI



ЛЕГЕНДА

- граница обухвата ПДР
- регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- граница грађевинске парцеле
- 1970 број грађевинске парцеле
- 33 постојећи објекти у обухвату плана
- кућни број постојећег објекта

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- коловоз саобраћајнице
- паркинг за путничка возила
- бициклистичка стаза
- пешачка стаза
- колско-пешачки пролаз пролаз
- 79.20 планиране коте
- 88.00 постојеће коте
- постојећи коловоз државног пута

УРЕЂЕЊЕ СЛОБДНИХ ПОВРШИНА

- високи лишћари
- високи четинари
- кугласти лишћари
- травњак
- руже, перене, сезонско цвеће
- листопадно и зимзелено шибље
- ниски и полегли четинари
- стаза
- опрема
- клуба
- корпа за отпатке

LEGENDA

- RL - regulaciona linija
- GL - grajeviniska linija
- K - kolovoz saobrajnice
- P - parking za putni-ka vozila
- PS - pe{a-ka staza
- BS - biciklisti-ka staza
- Z - zelene povr{ine
- GO - granica obuhvata plana

НАЗИВ ПЛАНА:
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, БАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПЕРАДОВИЋА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

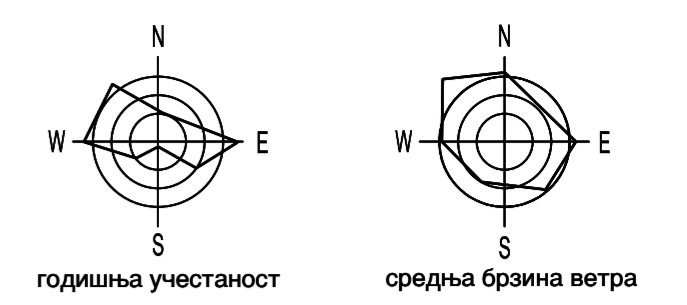
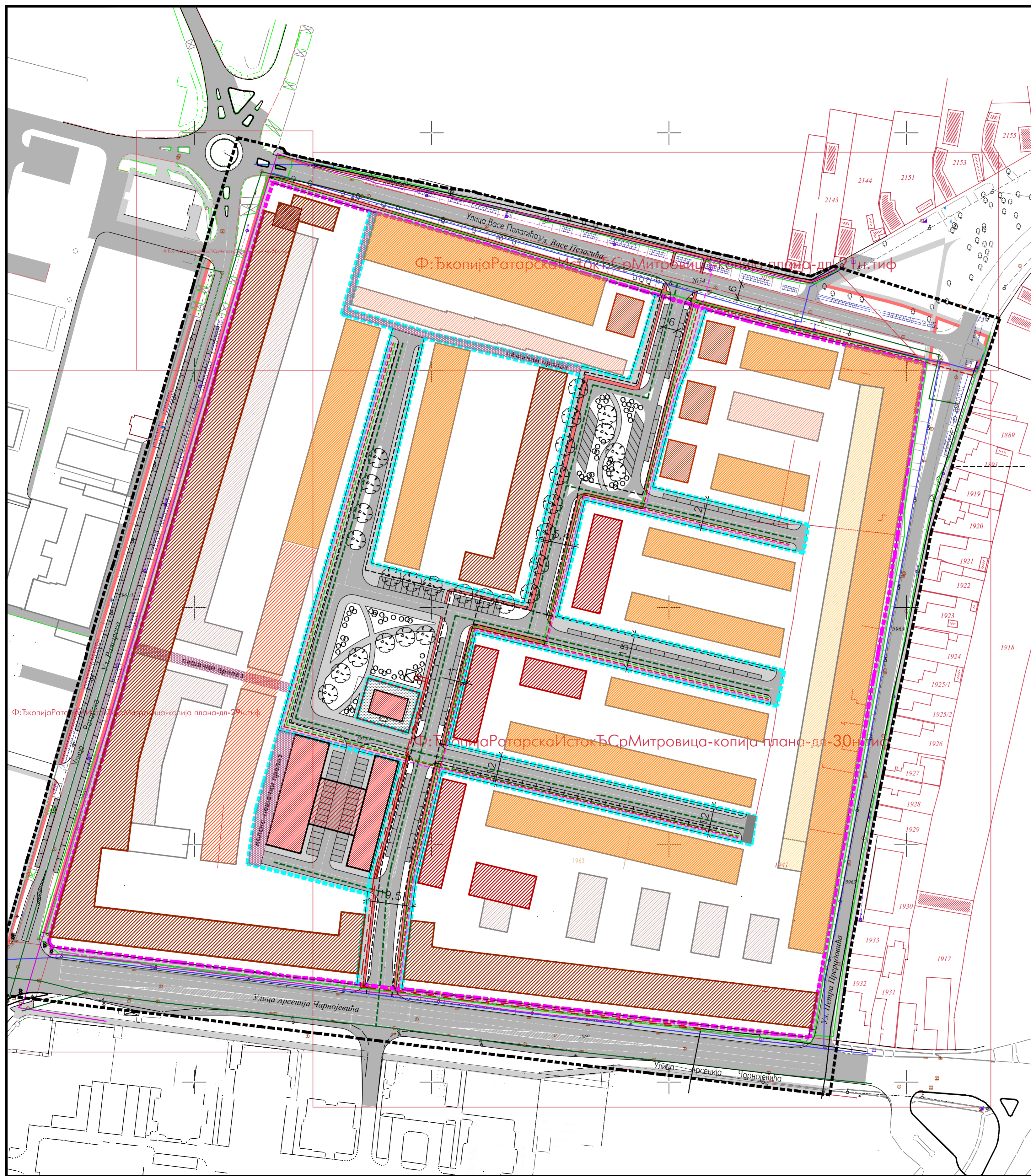
В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вашић, дипл. прост. план.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
Рајка Миланковић, дипл. инж. леж. арх.
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
јул 2017. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА

- граница обухвата ПДР
- регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- граница грађевинске парцеле
- 1970 број грађевинске парцеле
- 33 постојећи објекти у обухвату плана
- кућни број постојећег објекта

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- коловоз саобраћајнице
- паркинг за путничка возила
- колско-пешачки пролаз
- бициклистичка стаза
- пешачка стаза

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

- постојећа електроенергетска мрежа
- постојећа ТТ мрежа
- постојећа мрежа фекалне канализације
- постојећа водоводна мрежа
- постојећа дистрибутивно гасоводна мрежа

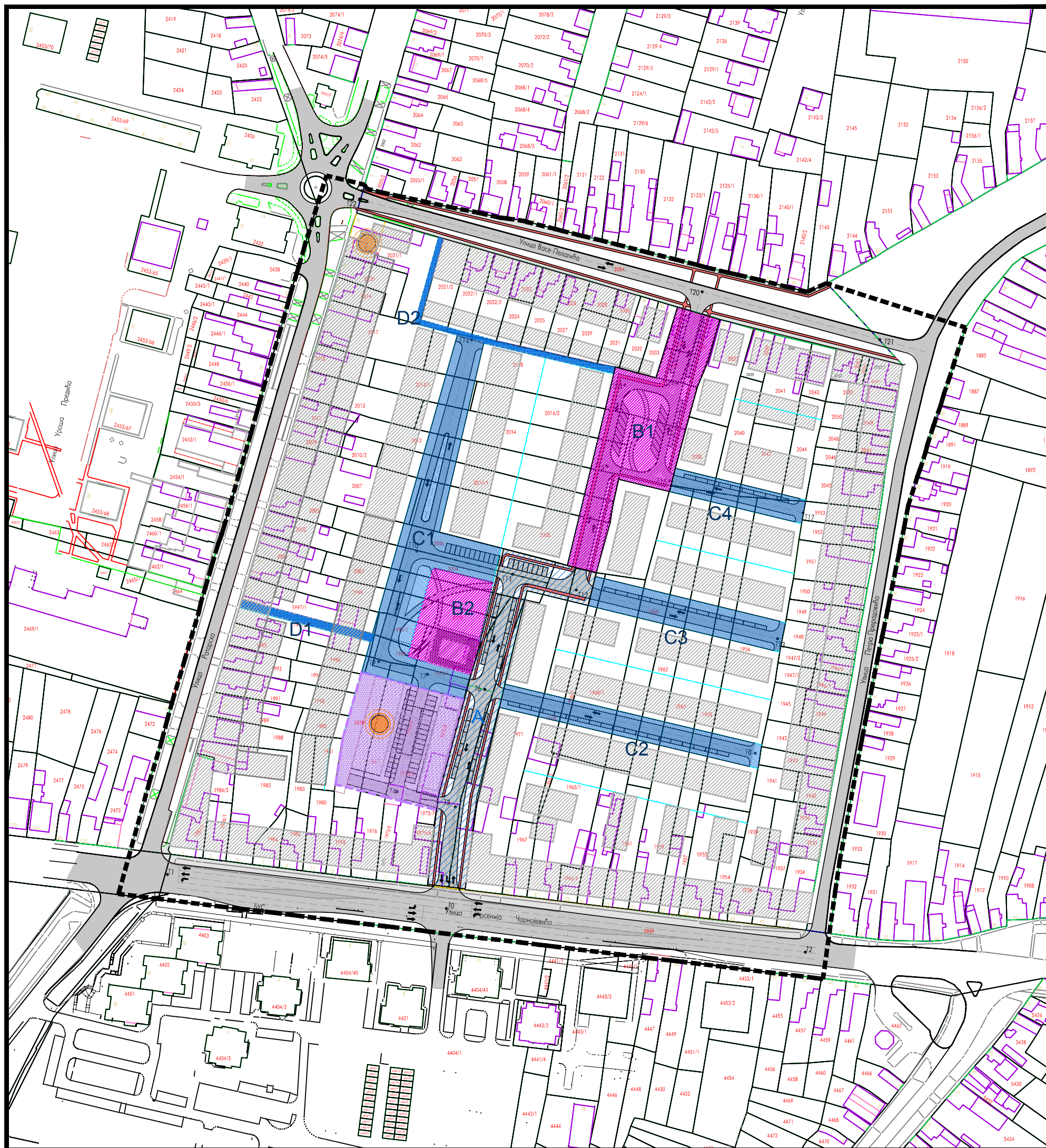
ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

- планирани кабловски вод 20 kV
- планирани оптички ТТ кабловски вод
- планирани ЕЕ 10kV вод
- планирана мрежа фекалне канализације
- планирана водоводна мрежа
- планирани гасовод
- планирана МБТС



НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ,
БАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА,
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p>	<p>В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вашут, дипл. прост. план.</p>	<p>ДАТУМ: јул 2017. год.</p>
	<p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.</p>	<p>САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб. Рајка Милановић, дипл. инж. пејз. арх. Никола Симић, дипл. инж. арх.</p>




ЛЕГЕНДА

-  граница обухвата ПДР
-  зоне планиране изградње објеката





АКЦЕНТОВАНИ ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
 вертикални акценти спратности П+3+Пк
 (на делу објекта)

1. на угловима доминантних саобраћајница,
2. јавни комплекси у унутарблоковском простору,
3. реперне тачке на правцу доминантних визура.

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

-  обухват обавезне урбанистичко-архитектонске разраде локације урбанистичким пројектом за планирани објекат

ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНИРАНЕ ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ ИЛИ ФУНКЦИЈЕ

-  **A**
 прва фаза реализације
-  **B1-B2**
 друга фаза реализације
-  **C1-C4**
 трећа фаза реализације
-  **D1-D2**
 четврта фаза реализације

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА АРСЕНИЈА ЧАРНОЈЕВИЋА, РАТАРСКЕ, БАСЕ ПЕЛАГИЋА И ПЕТРА ПРЕРАДОВИЋА, 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:
 Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
 Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
 Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
 јул
 2017. год.

Е-БРОЈ:

ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
 смернице за спровођење плана

1:1000

09