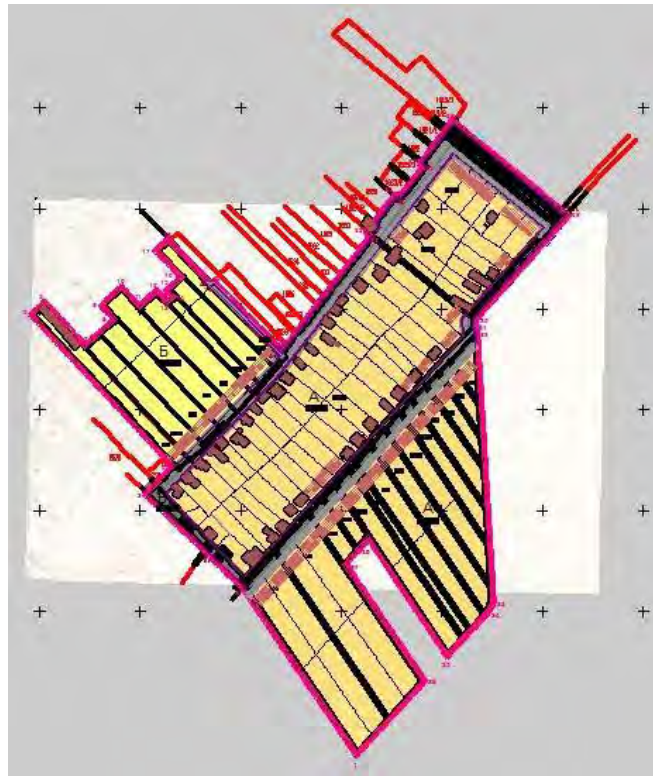


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1  
У К.О.ЛАЋАРАК  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

СРЕМСКА МИТРОВИЦА, децембар 2017.

---



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**



**АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**



**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Председник Скупштине Града **Томислав Јанковић**

Број : 350-6/2018-1

Дана : 23.01.2018.године

Градоначелник : **Владимир Санадер**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1  
У К.О. ЛАЂАРАК  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

одговорни урбаниста

Рајка Миланковић, дипл.инж.пејз.арх  
лиценца бр.201 1071 08



директор

Мирјана Вашут, дипл.пр.планер





НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ :

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Градоначелник : Владимир Санадер, дипл. правник

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1  
У К.О. ЛАЂАРАК  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

обрађивач:



ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА  
"УРБАНИЗАМ"  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Сремска Митровица, Краља Петра Првог бр. 5



Директор : Мирјана Вашут, дипл. просторни планер

Телефон : 022/626/555



Руководилац службе:

Младен Врзић, дипл. инж. арх.

Одговорни урбаниста:

Рајка Миланковић, дипл. инж. геод. арх.  
E-mail: urbanizamsm@gmail.com



Учесници у изради :

Данијела Карашићевић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Спољни сарадник „Геосфера“  
Милош Милиновић, дипл. инж. геод.

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА

СРЕМСКА МИТРОВИЦА децембар 2017.

# САДРЖАЈ

---

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАМБЕНОГ БЛОКА "ЛЕДИНЕ 1 "  
У К.О. ЛАЂАРАК  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

---

САДРЖАЈ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	1
ОПШТИ ДЕО.....	5
<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....</b>	<b>6</b>
ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	6
ОПШТИ ДЕО.....	7
1.    ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ.....	7
1.1.    Правни основ.....	7
1.2.    Плански основ.....	7
2.    ИЗВОД ИЗ ПГР ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА.....	7
3.    ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ.....	8
ПАРЦЕЛА.....	8
4.    ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	12
4.1.    Природне карактеристике простора.....	12
4.1.1.    Геолошке и геоморфолошке карактеристике.....	12
4.1.2.    Хидролошке карактеристике.....	13
4.1.3.    Климатске карактеристике.....	13
4.1.4.    Сеизмичке карактеристике.....	14
4.1.5.    Педолошке карактеристике.....	14
4.2.    Стварне вредности у подручју плана.....	14
4. 2.1.    Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора	14
Постојећи биланс површина.....	14
Објекти и површине јавне намене.....	14
Трасе, коридори и регулација саобраћајница.....	15
Привредни и други објекти.....	15



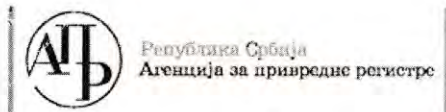
4.2.2.	Постојеће стање инфраструктуре.....	15
4.2.2.1.	Електроенергетска мрежа.....	15
4.2.2.2.	Телекомуникациона мрежа.....	15
4.2.2.3.	Водоводна мрежа.....	15
4.2.2.4.	Канализација.....	15
4.2.2.5.	Атмосферска канализација.....	16
4.2.2.6.	Топловодна мрежа – грејање.....	16
4.2.2.7.	Гасоводна мрежа.....	16
4.2.2.8.	Прикупљање комуналног отпада.....	16
4.2.2.9.	Јавно и друго зеленило.....	16
4.2.3.	СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ.....	16
ПЛАНСКИ ДЕО.....		17
1.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	17
1.2.	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	17
1.2.1.	УРБАНИСТИЧКА ЗОНА А.....	17
1.2.2.	УРБАНИСТИЧКА ЗОНА Б.....	17
1.2.3.	УРБАНИСТИЧКА ЗОНА В.....	18
1.3.	ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	18
2.	УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА.....	18
3.	РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	19
3.1.	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ.....	19
3.2.	ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ СА БИЛАНСОМ.....	19
3.2.1.	Попис парцела у јавној намени.....	19
4.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	19
4.1.	Елементи за парцелацију грађевинског земљишта.....	19
5.	ТРАСЕ КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	21
5.1.	Саобраћајна инфраструктура.....	21
5.2.	Водоводна и канализациона и атмосферска инфраструктура.....	21
5.3.	Електроенергетска мрежа и постројења.....	21
5.4.	ТТ мрежа - постојећа и планирана.....	22
5.5.	Мрежа канала.....	22
5.6.	Зелене површине.....	23

5.6.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе.....	23
6.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	24
6.1.	Мере заштите непокретних културних добара.....	24
6.2.	Мере заштита природних добара.....	24
7.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	25
8.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	26
9.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ .....	27
	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....	29
1.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	29
	Општа правила грађења.....	29
	1.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА .....	29
	2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ.....	29
	1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ - УРБАНИСТИЧКА ЗОНА - В .....	39
	1.3.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре .....	39
	1.3.2. Правила грађења мреже и објеката комуналне инфраструктуре .....	40
	Водовод и канализација.....	40
	Евакуација комуналног отпада.....	41
	1.3.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетике .....	42
	1.3.4. Правила за изградњу мреже и објеката телекомуникационе инфраструктуре.....	43
	1.3.5. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре.....	45
	1.3.6. Правила за озелењавање јавних површина .....	46
	3. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	47
	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИКИ ПРОЈЕКАТ .....	48



**ГРАФИЧКИ ДЕО**

01	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ- Шира локација	P = 1 : 25000
02	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ -Намена површина	P = 1 : 1000
03	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ -Намена површина	P = 1 : 1000
04	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ -Подела на карактеристичне зоне и целине	P = 1 : 1000
05	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ -Саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом	P = 1 : 1000
06	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ -План мреже и објеката инфраструктуре	P = 1 : 1000
07	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	P = 1 : 1000



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

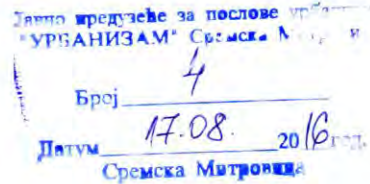
Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године  
Београд



5000115762690



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/>).





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА  
**"УРБАНИЗАМ"**  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра Првог бр. 5  
тел/факс: 022 626 555  
број текућег рачуна: 160-455395-39  
пИБ: 109656210 матични број: 21218235

Број: **591**  
Сремска Митровица

Дана: 21.09.2017. године

## РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 211/2012, 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.350-316/2016-I од 21.10.2016.године

### ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЂАРАК ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

одређује се одговорни урбаниста Рајка Миланковић, дипл.инж.пејз.арх.- број лиценце 201 1071 08.



ДИРЕКТОР:  
Мирјана Вашут, дипл. просторни планер

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

У складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/2009. 81/2009.- испр, 64/2010. – одлука УС и 24/2011. 121/2012, 43/2013– одлука УС и 50/2013. – одлука УС и 132/2014 и 145/2015. ) члан 48, по објављивању Одлуке о изради планског документа (бр. 350-316/2016-I), обрађивач Плана ЈП за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица израдило је **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ БЛОКА "Ледине 1" У К.О. ЛАЂАРАК ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА** ( у даљем тексту : План ) у свему у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС", бр.31/2010, 69/2010 и 16/2011 и 64/2015).

План се израђује на основу исказаних потреба Града Сремска Митровица и становника насеља Лађарак.

Општи циљ израде Плана је реализација планираних садржаја уз усклађивање свих релевантних параметара простора, услова надлежних институција, како у обухвату Плана тако и у утицајном подручју са основним принципима одрживог развоја, односно усклађивање активности у простору и заштите животне средине.

Циљ уређења простора у обухвату Плана је стварање планског основа за формирање стамбеног блока са правилном насељском саобраћајном-уличном мрежом и правилном парцелацијом – правилним грађевинским парцелама за изградњу стамбених објеката. Препарцелацијом ће се уредити правилне грађевинске парцеле уз уважавање коришћења простора у затеченом стању.

**Планирани обухват заузима површину од 13.39 ha.**



## ОПШТИ ДЕО

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

#### 1.1. Правни основ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/2009. 81/2009.- испр, 64/2010. – одлука УС и 24/2011. и 121/2013, 43/2013– одлука УС и 50/2013. – одлука УС и 54/2013. 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде просторних и урбанистичких планова ("Сл.гласник РС", бр.64/2015.)
- Одлука о изради планског документа (бр. 350-316/2016-I) од 21.10.2016. године.
- Решење Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта да се за ПДР не израђује стратешка процена утицаја плана на животну средину ( бр. 501-227/2016-VI од 20.10.2016. године ).

Наручилац израде Плана је Град Сремска Митровица, на основу Уговора о изарди Плана бр.404-285/2016- VI од 03.10. 2016. године закључен са ЈП за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица.

#### 1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана је ПГР града Сремска Митровица Лаћарак и Мачванска Митровица ("Сл.лист Града Сремска Митровица", бр.11/2009.).

### 2. ИЗВОД ИЗ ПГР ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА



Планом генералне регулације Града планирано је да се планови са детаљном урбанистичком разрадом израђују за насељске блокове где је неопходно прибављање земљишта у јавној намени за потребе формирања нових улица и препарцелацију у циљу легализације објекта изграђених без одобрења.

Планира се да простор стамбеног блока буде чисто једнопородично становање руралног карактера. Намене других објекта на парцели су они које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности. Планиране су следеће намене објекта компатибилне становању :

производња занатског карактера мањег обима која нема утицаја на окружење (бука, прашина исл.), трговина, услужне делатности, угоститељство и сличне делатности које неометају основну стамбену намену.

Правилма уређења и грађења биће дати урбанистички нормативи за уређење стамбеног блока. Планом се кроз правила уређења и грађења дају потребни елементи пре свега за формирање стамбеног блока, а затим и правила грађења за појединачне објекте и међусобних односа неопходне инфраструктурне мреже у блоку и ван блока. План детаљне регулације израђује се на овереном катастарско-топографском плану, а прибавља се и одговарајућа копија плана и извод из листа непокретности.

Простор обухвата Плана налази се у Типичној градској целини 5 и 7:

Типичну градску целину 5 карактерише становање малих и средњих густина разне типологије, али ниско. У матрици која је урбанистички попуњена и завршена, са уским и дугим парцелама, стамбени објекти су углавном слободностојећи, с тим што су идући ка центру чешћи низови с континуалним уличним фронтом.

Блокови ове ТГЦ5 су често настали постепеном трансформацијом основног типа (рурално становање грађевинска парцела са окућницом) тако што се плански оформио правилан низ унутрашњих парцела са новом стамбеном улицом и густо изградила укупна тако освојена површина унутар ранијег великог блока. Често је та изграња и у неколико редова породичних кућа.

Урбанистички параметри : увидом у геодетске подлоге и на лицу места констатована је знатна заузетост површине парцеле како главним тако и помоћним објектима и креће се од 40-50 % за велику већину парцела. Парцеле димензија преко 600м<sup>2</sup> ( 40 x 15 ) имају око 30 % заузетости. Код парцела где доминирају функције делатности над стамбеним заузетост је и до 70 %. Спратност у насељима ниског становања, сагледавајући сумарно је на 50% парцела приземна а на 50% парцела П+1 ( П+По ). Местимично се јавља и спратност П+1+По , али не у знатнијој мери. С тим у вези и степен изграђености у преовлађујућем делу парцела износи од 0,4 - 0,7 ( мах. 1,0 ) . Сви наведени урбанистички параметри се односе на грађевински део парцеле.

Типичну градску целину 7 карактеришу велики блокови становања руралног типа, мале густине са знатним окућницама и пољопривредним површинама. Карактеристично је да су бочне стране блокова, задње парцеле у блоку, по правилу издељене у парцеле са карактеристикама ТГЦ5- породично становање.

Према урбаним карактеристикама могуће је разликовати три варијетета блокова руралног становања, а према просторном размештају евидентна је концентрација ових блокова у Лаћарку (од којих је Лаћарак сачињен) и местимично у Сремској Митровици.

Варијетете блокова са руралним обележјима чине блокови правилне геометрије знатних димензија, ширине 400м и дужине 500м, парцела са окућницом дубине 200 м. По боковима (лево, десно и позади) уз саобраћајнице нижег ранга права парцела се дели на парцеле уобичајене за урбано-ниско становање. Други варијетет блока са руралним карактеристикама је идентичан првом, с тим што је извршена подела по средини те је блок ужи, ширине 200 м док је дужина 570 м иста као и распоред парцела са и без окућнице. Дужина парцеле са окућницом је сада 100м. Његовим цепањем формирају се парцеле за насеља породичног становања са развојем ка урбаном контексту простора са јавним садржајима и просторима. Такође, може се констатовати и постојање трећег варијетета руралних блокова који чине бочни (завршни) низови блокова према граници грађевинског подручја, и садрже парцеле само са једне стране према улици. Димензије су им различите, али се уобичајено крећу у мери величина 2. типа блокова (дужина 500м ширина 200 м).

### **3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Простор обухвата Плана се налази у северноисточном делу насеља Лаћарак.

**Простор обухвата Плана је 13,39ха.**

Граница обухвата плана полази из тачке 1 која се налази у јужној тачки парцеле 4494 , иде на југозапад пратећи западну границу те парцеле до тачке 2 која се налази у западној тачки те парцеле. Из тачке 2 граница наставља у истом смеру секући парцелу бр 3703/1, затим прати источну страну парцеле 1863/1 и 1860 до тачке 3 .Из тачке 3 која се налази у севернозападној тачки парцеле 1860 граница скреће на исток секући

улицу Ниску пратећи јужну страну парцеле 1858/1 и 1856/1 долази у тачку 4 .Из тачке 4 која се налази у југозападној тачки парцеле 1856/1 граница мења смер ка северу и пратећи западну страну парцеле 1854 долази до тачке 5.Из тачке 5 у северозападној тачки парцели 1854 граница полази на исток и прати источну страну парцеле 1854 до парцеле 1853/1 и меандрира северним странама парцела број : 1853/1,1852,1849,1848,1845,1844,1842/1,-тачке 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 и 17,сече парцелу 1842/3 до тачке 18. Из тачке 18 граница мења смер ка југу и прати источну страну парцеле 1842/1 и долази у тачку 19. Из тачке 19 у југозападној тачки парцеле 1842/4 граница мења смер ка истоку пратећи северну страну парцеле1842/4 до тачке 20 и мења смер ка југу до тачке 21 из тачке 21граница мења смер ка истоку и прати парцеле 3703/39 и 3703/37 меандрирајући –тачке 22,23,24,25.26,27до тачке 28.Из тачке 28 у северозападној тачки парцеле 3703/73 граница мења смер ка југу пратећи источне стране парцела број 3703/45 до тачке 29.Из тачке 9 парцелоа скреће ка југозаоадузападу пратећи јужну страну парцеле 3703/37 ( део границе грађевинског подручја насеља Лаћарак) до тачке 30.Из тачке 30 спушта се до тачке 31 и 32 јужним странама парцела 4504, 4503, 4502, 4501, 4500/2, 4500/1, 4499 до тачке 33 и 34 .У јужној тачки парцеле 4498 граница мања смер ка југозападу ( улази у атар насеља Лаћареак и прати јужне с тране парцела број : 4498,4497/1и 4497/2,4501,4500/2 до тачке 35.Од тачке 35 граница мења смер ка северозапад дуж западне границе парцеле 4497/2,до тачке 36 .Из тачке 36 граница иде јужном страном парцела 4496/2 и 4496/3 до тачке 37.Из тачке 37 смер се мења ка југоисток дуж источне границе парцеле 4495 до тачке 38 .Из тачке 38 граница мења смер ка западу дуж јужних граница парцела 4495 и 4494 до полазне тачке 1.

Приступ парцелама у обухвату Плана је са постојећег некатегорисаног пута.

У обухвату плана су следеће парцеле: 3703/39, 3703/37, 3703/36 ( некатегорисани пут), 3703/45, 3703/1, 5290 (некатегорисани пут) , 1854, 1853/1, 1852, 1849, 1848,1845,1844,1842/1,1842/2,4494, 4495, 4496/3,4496/2 ,4497/2, 4497/1, 4498, 4499, 4500/1,4500/2,4501,4502,4503,4504 КО Лаћарак.



Бр.	Број парцеле к.о. Лаћарак Потес ЛЕДИНЕ	Начин коришћења	Површина м <sup>2</sup>	Врста земљишта	Корисник/ Власник	Напомена
1	3703/39	Земљ.под зградом и друг.објектом	4-06-99	земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица	
2	3703/37	Земљ.под зградом и друг.објектом	1-66-13	земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица	
3	3703/36	Некатегорисани пут	00-09-54	земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица	
4	3703/45	њива 2. класе Земљ.под зградом и друг.објектом	00-24-65	земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица	У обухвату је део парцеле
5	3703/1	Земљ.под зградом и друг.објектом	01-91-23	земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица	У обухвату је део парцеле
6	5290	Некатегорисани пут	0-24-53	Остало земљиште	Град Сремска Митровица	У обухвату је део парцеле
7	1854	пашњак 1. Класе	0-04-69	земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица	
8	1853/1	њива 2. класе	0-07-26	земљиште у грађевинском подручју	Џодан (Бране) Сенише	
9	1852	њива 2. класе	0-08-86	земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица	
10	1849	пашњак 1. Класе	0-07-84	земљиште у грађевинском подручју	Кнежевић (Душан) Драган	
11	1848	пашњак 1. Класе	0-06-19	земљиште у грађевинском подручју	Ненадовић (Војислав) Дијана	

				м подручју		
12	<b>1845</b>	пашњак 1. класе	0-08-27	земљиште у грађевинско м подручју	Пејевац (Душан) Саво	
13	<b>1844</b>	Њива 2. класе	1-29-98	Земљиште у грађевинско м подручју	Град Сремска Митровица	
14	<b>1842/1</b>	Земљ. под зградом и друг. објектом	0-13-82	Земљиште у грађевинско м подручју	Град Сремска Митровица	
15	<b>1842/2</b>	Њива 2. класе	2-46-76	Земљиште у грађевинско м подручју	Град Сремска Митровица	
16	<b>4494</b>	Њива 2. класе	0-15-31	Земљиште у грађевинско м подручју	Крстановић (Живан) Милан	
17	<b>4495</b>	Њива 2. класе	0-98-12	Земљиште у грађевинско м подручју	Влаовић (Ранко) Владимир	
18	<b>4496/3</b>	Њива 2. класе	0-10-99	Земљиште у грађевинско м подручју	Шуљманац (Андрија) Маринко	
19	<b>4496/2</b>	Њива 2. класе	0-10-99	Земљиште у грађевинско м подручју	Шуљманац (Андрија) Маринко	
20	<b>4497/2</b>	Њива 2. класе	0-18-59	Земљиште у грађевинско м подручју	Крстановић (Миодарг) Мирјана	
21	<b>4497/1</b>	Њива 2. класе	0-41-29	Земљиште у грађевинско м подручју	Вулетић (Рајка) Миленко	
22	<b>4498</b>	Њива 2. класе	0-45-68	Земљиште у грађевинско м подручју	Крстановић (Миодарг) Мирјана	
23	<b>4499</b>	Њива 2. класе	0-39-56	Земљиште у грађевинско м подручју	Јовановић (Радован) Нада	
24	<b>4500/1</b>	Њива 2. класе	0-18-13	Земљиште у грађевинско м подручју	Сладојевић (Стеван) Илија	
25	<b>4500/2</b>	Њива 2. класе	0-25-03	Земљиште у грађевинско	Рађевић (Војислав) Драго	

				м подручју		
26	4501	Њива 2.класе	0-25-03	Земљиште у грађевинско м подручју	Илић(Стеван) Радивој	
27	4502	Њива 2.класе	0-13-70	Земљиште у грађевинско м подручју	Петковић (Миленко) Ивица	
28	4503	Њива 2.класе	0-10-83	Земљиште у грађевинско м подручју	Петковић (Миленко) Ивица	
29	4504	Виноград 1. класе	0-09-71	Земљиште у грађевинско м подручју	Тица (Радивој) Драган	

Табела 1. : Евиденција парцела

Евиденцијом парцела утврђено је да највећи проценат простора обухвата плана заузимају парцеле у власништву Града Сремска Митровица (12.27.18 ха), а у знатно мањем проценту парцеле у приватном власништву (4.12.52 ха).У нарави канали не постоје. Парцеле у власништву Града Сремска Митровица су некатегорисани путеви, земљиште под зградом и др.објекти, њиве 2. Класе и пашњаци 1. Класе. По врсти земљишта најзаступеније је пољопривредно земиште.

#### 4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

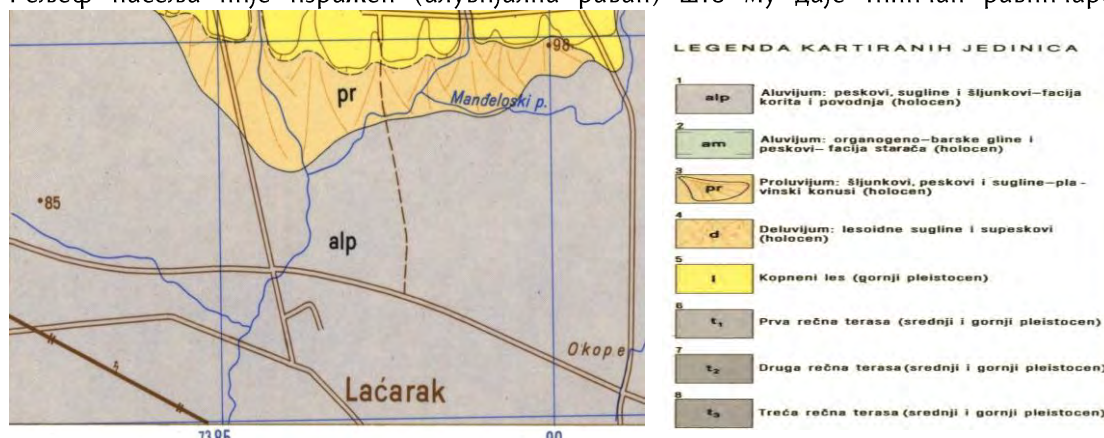
##### Положај обухвата плана

Простор обухвата Плана налази се на западу насеља Лаћарак у грађевинском подручју. Насељским саобраћајницама - улицама простор обухвата Плана је повезан са целим насељем. Улицом Ниском простор обухвата Плана је повезан са Планинском улицом, а преко ње и са административним центром – градом Сремска Митровица. Обухват Плана је окружен грађевинским земљиштем, са изграђеним објектима мале густине становања.

##### 4.1. Природне карактеристике простора

###### 4.1.1. Геолошке и геоморфолошке карактеристике

Рељеф насеља није изражен (алувијална равна) што му даје типичан равничарски



карактер. Простор у обухвату Плана је такође веома раван са благим нагибом од севера ка југу са просечном надморском висином од 82мНВ .У геолошком смислу на простору обухвата Плана се налази речна тераса са песковима, суглинама, шљунковима фазија корита и поводња.

#### 4.1.2. Хидролошке карактеристике

Хидрографију ширег подучја чини река Сава. Хидролошке карактеристике терена типичне су за просторе на алувијалној тераси. Подземне воде су високе. На овом терену долази до забаривања што доводи до повећања нивоа подземних вода.

Простор обухтава се у хидролошком погледу налази на алувијалној тераси реке Саве и под директним је њеним утицајем. Потхрањивање издани у време максималних водостаја се налази испод нивоа реке. Хидрауличка веза између нивоа воде површинских токова и нивоа подземних вода је веома изражена. Максимални водостаји на реци се јављају у пролеће (април –мај) и у јесен (новембар – децембар). Минимални водостај је у лето (јули и август) и у зиму (јануар-фебруар). Средњи годишњи протицај реке је  $Q=1561\text{м}^3/\text{s}$ .

#### 4.1.3. Климатске карактеристике

Клима на простору обухвата Плана је умерено континентална са микроклиматским специфичностима због утицаја планинског подручја Фрушке горе.

Средња годишња температура ваздуха износи  $10,9^{\circ}\text{C}$ . Најхладнији месец је јануар са средњом температуром од  $-1,4^{\circ}\text{C}$ , а најтоплији јули са  $+24,4^{\circ}\text{C}$ . Први мраз се јавља од 1-16 новембра, а у вишим пределима од 16. новембра до 1. децембра. Ово се објашњава утицајем шумског појаса у нижим брдовитим пределима.

Највише падавина има у пролеће и лето, а најмање у јесен и зиму.

Кише падају у облику пљускова у јуну месецу. Просечна количина падавина је  $650\text{л}/\text{м}^2$ . Падавине у облику снега су ограничене на период од децембра до половине марта.

Облачност, која спречава осунчање и смањује интензитет сунчеве инсолације, је најмања у августу (3,6 десетина покривености неба или 36%) док је највећа облачност у децембру (75%) Просечна годишња облачност је 57% што не представља велику вредност. У величину облачности улазе и високи, танки и прозирни облаци а и они који нису у зениту и на путу сунчевих зрака, те добијене вредности тако треба и посматрати.

Ведри дани су заступљени са 16,3% и има их просечно годишње око 60 дана. Мутни дани, просечна годишња учесталост је 28,8% или 105 дана. Највећи број дана у години долази на умерену облачност.

Учесталост дана са маглом која у току дана спречава осунчавање има просечну годишњу честину од око 35 дана са најчешћим јављањем у децембру. У вегетационом периоду,односно лети заступљеност је око 6 дана.

Учесталост дана са градом је око 2 дана годишње, са најчешћом појавом у јуну.

Средње трајање периода са снегом је од 120 до 160 дана годишње са првом појавом снега у новембру са задњим снегом у априлу.

Најчешћи ветрови на овом подручју су источни – кошава у јесен, зиму и пролеће, а у летњем периоду преовладају западни и северозападни ветрови. Северац се јавља лети а јужни ветар у пролеће.



#### 4.1.4. Сеизмичке карактеристике

Према карти макросеизмичке рејонизације издате од стране Сеизмолошког завода Србије у Београду 1987. године за повратни период од 100 и 200 година, подручје обухваћено планом се налази у зони од 7° MCS.

#### 4.1.5. Педолошке карактеристике

На простору обухвата Плана је заступљен чернозем карбонатни на лесној тераси. На основу својих морфолошких, метаболичких, хемијских и водно-физичких особина, ово земљиште је највеће производне вредности и даје уједначене приносе уколико има довољно влаге у вегетационом периоду.

### 4.2. Стварне вредности у подручју плана

#### 4.2.1. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора



Простор обухвата Плана је 13.39 ha грађевинског земљишта.

Из ове површине издваја се део земљишта у јавној намени који у нарави чини путни-улични коридор и канал са каналским земљиштем.

У простору обухвата Плана, према постојећем начину коришћења земљишта разликују се три целине :

- **C1-Целина** са пољопривредним земљиштем унутар грађевинског подручја, претежно у приватном власништву.
- **C2-Целина** постојећег становања са изграђеним објектима породичног становања (око 39 објеката без одобрења за грађење), спратности П+0 и П+0+Пк ,изграђених на регулационој линији,а у унутрашњости парцеле изграђени су помоћни објекти.
- **C3-Целина** са делом саобраћајнице улице Ниска као и некатегорисаног земљаног пута
- **C4-Канал** у обухвату плана.

#### Постојећи биланс површина

У простору обухвата плана живи око 150 становника

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	ПОВРШИНА ( %)
Улице и некатегорисани пут	0.32	2.31%
Канали	0.10	0.75%
Породично становање	5.82	43.47%
Пољопривредно земљиште	7.16	53.47%
<b>УКУПНО</b>	<b>13.39</b>	<b>100%</b>

Табела 1. Биланс постојеће намене простора

#### Објекти и површине јавне намене

У простору обухвата Плана не постоје објекти у јавној намени.

Површине у јавној намени су улични и каналски коридори. Површине у јавној намени заузимају укупну површину од 3200 м<sup>2</sup> или 2,31%. Јавне површине су неуређене и без јавног зеленила.

#### **Трасе, коридори и регулација саобраћајница**

У обухвату Плана не постоје јавне површине намењене за саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

У постојећим улицама формиране су саобраћајнице које су пратиле спонтану градњу.



Пешачке стазе и бицикличке стазе не постоје, као ни простори за мирујући саобраћај, односно паркинг простори.

Закључак је, да опремљеност простора саобраћајницама не испуњава основне услове за конфорно и безбедно одвијање саобраћаја.

#### **Привредни и други објекти**

У простору обухвата Плана не постоје привредни објекти. На парцели бр.3703/39 постоји породични стамбени објекат, на коме је изграђен пословни објекат (власника стамбеног објекта) за поправку аутомобила и отпад.

#### **4.2.2. Постојеће стање инфраструктуре**

##### **4.2.2.1. Електроенергетска мрежа**

У обухвату Плана постоји изграђена НН мрежа 0,4кВ на бетонским стубовима (АБЦ), проводником типа СКС Х00/0-А3Х70+50/8+2Х16 mm<sup>2</sup>.

Капацитет мреже не одговара потребама постојећих корисника. Дуж планираних саобраћајница је потребна изградња нове НН ел.мреже 0.4 кВ.

##### **4.2.2.2. Телекомуникациона мрежа**

У простору обухвата Плана корисници ТТ мреже су прикључени на телекомуникациону мрежу ИПАН Лаћарак – Сремска који капацитетом и квалитетом задовољава потребе садашњих и којима омогућава приступ свим услугама широкопојасних сервиса.

ТК мрежа на овом подручју је грађена надземно по бетонским ТТ упориштима.

Проширењем грађевинске зоне, променом намена површина и повећањем броја станбених јединица створиће се потреба за проширењем капацитета телекомуникационе мреже.

##### **4.2.2.3. Водоводна мрежа**

У простору обухвата Плана је решено водоснабдевање корисника питком водом, изградњом водоводне мреже ДН 90мм у циљу укидања бесправно изграђених прикључака. Са свим корисницима водоснабдевања склопљени су уговори о изградњи привремених прикључака, док корисници не заврше процедуру озакоњења изграђених објеката на предметним парцелама након поступка препарцелације.

##### **4.2.2.4. Канализација**

У обухвату Плана није изграђен систем одвођења отпадних санитарних вода феканом канализацијом, већ се санитарна отпадна вода одводи до индивидуалних септичких јама лоцираних у дворишним деловима парцела (иза станбених објеката).

#### **4.2.2.5. Атмосферска канализација**

У простору обухвата Плана не постоји изграђена атмосферска канализација. Површинске атмосферске воде одводе се површински према постојећим каналима.

#### **4.2.2.6. Топловодна мрежа – грејање**

У простору обухвата Плана не постоји мрежа ЈКП "Топификација", а такође нема ни техничких услова за прикључење на постојећу дистрибутивну мрежу. Грејање објеката је локално.

#### **4.2.2.7. Гасоводна мрежа**

У простору обухвата Плана не постоји изграђена гасоводна мрежа ДГМ ниског притиска ( 3 бара).

Гасификација улица које су настале изменом ПДР-а вршила би се по новом пројекту који би обухватао новонастале делове.

#### **4.2.2.8. Прикупљање комуналног отпада**

У простору обухвата плана постоји организовано прикупљање комуналног отпада. Отпад се прикупља за појединачне индивидуалне кориснике путем типских посуда. Не постоје уређени простори за прикупљање отпада на јавним површинама.

#### **4.2.2.9. Јавно и друго зеленило**

Јавно зеленило у простору обухвата Плана је спонтано формирано и недовољно уређено. Зеленило око постојећих канала је запуштено и чини га барска вегетација. Зеленило у коридорима улица је спрадично формирано по нахођењу корисника појединачних парцела коришћењем разноврсног и неадекватног садног материјала.

#### **4.2.3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ**

Стечене урбанистичке обавезе у опредељењу концепта уређења простора Плана су : постојећи улични коридори, постојећа инфраструктурна мрежа. Постојеће парцеле и објекти изграђени са одобрењем и објекти који су започели поступак озакоњења. Корашћење простора у затченом стању је обавеза која поштује социјални аспект корисника.

## ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор у обухвату Плана, део стамбеног насеља "Ледине 1" уређује се тако да чини компактни стамбени блок породичног становања са компатибилним садржајима.

Планом је предвиђен нови коридор за саобраћајну и комуналну инфраструктуру којим ће бити омогућено свим постојећим и планираним објектима несметано повезивање на планиране саобраћајнице и пратећу комуналну инфраструктуру.

Саобраћајни концепт заснован је на постојећем стању на терену и на стандардима који се односе на овај тип уличне мреже.

Простор је концепцијски подељен према претежним наменама коришћења земљишта на три урбанистичке зоне:

- **ЗОНА А** – породично становање;
- **ЗОНА Б** – породично становање руралног типа;
- **ЗОНА В** – улични коридор - планиране саобраћајне површине.

##### 1.2.1. УРБАНИСТИЧКА ЗОНА А

Урбанистичка зона А се састоји из два блока:

Средишни део обухвата плана, где је у постојећем стању зона планираног становања без одобрења за изградњу која је у планираном стању зона породичног становања и заузима површину од 5,08 ha (16,18%), и јужни део обухвата плана чија је намена у постојећем стању пољопривредно земљиште у приватном власништву (њиве 2.класе) унутар грађевинског подручја, а у планираном стању је породично становање, и заузима површину од 4,38ha (32,71%).

Планом је дат предлог препарцелације овог простора, кроз оптималан број нових правилних грађевинских парцела за изградњу породичних стамбених објеката. Простор ће се привести намени уз поштовање свих затечених објеката. Планом су дефинисане нове регулационе линије које ће обезбедити насељску саобраћајницу којом ће се приступати планираним објектима.

Постојећи канали ископани без одобрења ће се затрпати а његову функцију ће преузети планирана атмосферска канализација или путни канал уз планирану саобраћајницу.

Терен је релативно нераван и неопходна је његова нивелација која се усклађује са постојећим улицама. У централном делу урбанистичке зоне је местимично забарен терен са вегетацијом који ће се насипањем нивелисати на потребну коту.

##### 1.2.2. УРБАНИСТИЧКА ЗОНА Б

**Зона Б** је планирано породично становање са парцелама мешовитог карактера у приватној и друштвеној својини, која се налази у северном делу обухвата Плана, укупне површине од 2,20 ha (7,00 %).

Планом се предлаже формирање оптималног броја нових правилних грађевинских парцела за изградњу породичних стамбених објеката.



### 1.2.3. УРБАНИСТИЧКА ЗОНА В

**Зона В** је зона постојећих и планираних уличних коридора и постојећи канал . Ову зону чини земљиште у јавној намени и има површину од 1,63ха (5.19 %).

Улични коридор је формиран на начин да се обезбеди довољан простор за планирање и пројектовање нових саобраћајница и осталих саобраћајних површина, првенствено пешачких стаза, као и опремање предметне локације неопходном комуналном инфраструктуром.

Планирана је пешачка комуникација која би спајала улицу ниске Ледине са улицом Карађорђевој. Она пролази узаном парцелом 1842/4 која је у обухвату овог Плана и наставља се преко парцеле 1842/2 КО Лаћарак.

Укупна површина путног појаса УЗ В је 1.72 ха у јавној намени.

### 1.3. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине у јавној намени ће се у односу на постојеће стање повећати. У постојећем стању у јавној намени је било 0.50 ха или 3.73% обухвата, сада је 1.72 ха или 12,84 %.

## 2. УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА	ПОВРШИНА ( ха )	ПОВРШИНА (%)	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	ПОВРШИНА (ха)	ПОВРШИНА (%)
Улице	0,30	2,24	Улице	1,68	12,55
Каналско земљиште	0,10	0,74	Каналско земљиште		
Породично становање	5,90	44,08	Породично становање	11,71	87,45
Пољопривредно земљиште	7,09	52,94			
<b>УКУПНО</b>	<b>13,39</b>	<b>100</b>	<b>УКУПНО</b>	<b>13,39</b>	<b>100</b>

*Табела 2. Биланс постојеће и планиране намене површина*

Целине А и Б - постојеће становање без одобрења за изградњу и планирано становање укупно ће заузети 11.71 ха или 87,45 % површина, односно обухвата Плана. Планирано је повећање за 43,37. %.

На простору обухвата пољопривредно земљиште заузима 52.97 %. Тај простор се мења делом у простор за становање а делом у површине јавне намене –саобраћајни коридор. У простору обухвата плана становање ( постојеће и планирано ) заузима укупно 87.45 %.

Преостале површине су у јавној намени и заузимају 12.55 % површина.

Овакав биланс површина показује да се грађевинско земљиште уређује у циљу максималне рационалности коришћења и уређења простора у грађевинском подручју насеља Лаћарак. У квалитативном смислу урбанистичким уређењем простора подиже се степен урбанитета укупног простора насеља Лаћарак са тенденцијом уређења и преосталих простора који нерационално користе грађевинско земљиште.

У простору обухвата плана живи око 150 становника. Планира се повећање густине становања. Планирани број становника се увећава за 87,07 %.

### 3. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

#### 3.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Регулационе линије дефинисане су оквирним тачкама регулације које су приказане графички и у апсолутним координатама. Планом је дефинисан нови појас регулације за приступне путеве у ширини од 11,5м и 16м са карактеристичним попречним профилима А-А и Б-Б. У регулационом појасу ових саобраћајница планирани су јавни садржаји саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Постојећи терен се налази на висинама од 81.30 до 82.30 мнв. Нивелационим решењем усклађене су планиране коте нових саобраћајница са постојећим котама коловоза у улици Ниска. Остале коте планиране су у складу са стањем на терену и са условима за прихватање и одвођење атмосферских вода са јавних саобраћајних површина.

#### 3.2. ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ СА БИЛАНСОМ

За уређење простора у јавној намени неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације и детаљно утврђивање услова за изградњу саобраћајнице, зеленила и инфраструктуре у складу са важећим прописима и нормативима.

##### 3.2.1. Попис парцела у јавној намени

У обухвату план налазе се и парцеле у јавној намени (целе и делови): 3703/36, 3703/37, 3703/39, 4494, 4495, 4496/3, 4496/2, 4497/2, 4497/1, 4498, 4499, 4500/1, 4500/2, 4501, 4502, 4503, 4504, 1854, 1853/1, 1852, 1849, 1848, 1845, 1844, 1842/1, 1842/2, 3703/1, улица Ниска, 5290, улица Планинска-Ромско насеље и 3703/45 канал. Све парцеле су у КО Лаћарак

### 4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

#### 4.1. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта

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

- најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300 m<sup>2</sup>
- најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10 m

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**.

Због затеченог стања геометрије парцела у овим блоковима, неопходно је лимитирати **максималну ширину уличног фронта будућих парцела до 15,0 m** ширине за мин. величину парцеле од 300m<sup>2</sup>.

#### **Посебна правила, ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,4 m; Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,8 m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од мин. 0,5 m до макс. 2,2 m; Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле.

Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели. Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле.

#### **Изградња другог објекта на парцели**

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

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

Помоћни објекти су:

- гараже до 20 m<sup>2</sup>;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m<sup>2</sup>;
- простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10 m<sup>2</sup>.

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

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

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

## 5. ТРАСЕ КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 5.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирана је нова саобраћајница правоугаоног облика која је саобраћајно повезана на коловоз у улици Ниска. Ширина појаса регулацији нових саобраћајница је 11,5 м и 16 м. На правцу новопланираних саобраћајница, пројектном документацијом морају се обрадити и обостране и једностране пешачке стазе ширине 1,5м које се пројектују уз регулациону линију. У појасу регулације новопланираних саобраћајница планирани су и коридори за постављање и изградњу остале комуналне инфраструктуре и зеленила.

### 5.2. Водоводна и канализациона и атмосферска инфраструктура

За потребе снабдевања становника пијаћом водом у простору обухвата Плана формирана је водовдна мрежа.

За одвођење отпадних санитарних вода потребно је извести фекалну канализацију продужетком изведених колектора фекалне канализације. Трасу нових канализационих водова планирати и ускладити са трасом планиране саобраћајнице. До изградње канализационе мреже одвођење санитарних отпадних вода решавати изградњом водонепропусних септичких јама. Након изградње фекалне канализације обавезно је прикључење на мрежу и укидање постојећих јама.

За евентуалне пословне објекте чија делатност за последицу има испуштање воде са садржајем уља, бензина, масти и других материја (сервиси за прање возила, радионице), не примерених Правилнику о квалитету испуштене воде у градску фекалну канализацију, неопходно је пре прикључног ревизионог шахта уградити одговарајући таложник и сепаратор масти и уља.

Одвођење атмосферских вода решити изградњом атмосферске канализације и воде свести у постојећи канал.

### 5.3. Електроенергетска мрежа и постројења

У предметном обухвату Плана постоји изграђена НН електромрежа 0,4кV на бетонским стубовима (АБС), проводником типа СТС Х00/0-А 3х70+50/8+2х16mm<sup>2</sup>.

Правилником градње објеката потребно је обезбедити следећа сигурносна растојања:

- За неприступачне делове зграде ( нпр. кров косине веће од 15° и сл.), сигурносна висина изнад слемена крова износи 0,4м , а сигурносна удаљеност за водове са ужадима 0,25м.
- Изнад приступачних делова зграда (нпр. тераса, балкон, равни и коси кровови косине до 15° и сл.) сигурносна висина износи 2,5м, а а сигурносна удаљеност за водове са ужадима 1,25м.
- За прозоре и спољна врата, изнад горње ивице сигурносна висина за водове са ужадима износи 0,4м, а од отвора сигурносна удаљеност износи 1,25м.

У унутрашњости планираног стамбеног блока, дуж планираних саобраћајница, планирати изградњу нове НН мреже 0,4 кв.

Нисконапонски водови се граде као надземни на бетонским стубовима СКС-ом типа Х00/0-А 3х70+50/8+2х16mm<sup>2</sup>. Трасе за изградњу ових водова предвидети уз будуће саобраћајнице.



#### 5.4. ТТ мрежа - постојећа и планирана

У простору обухвата Плана корисници ТТ мреже су прикључени на телекомуникациону мрежу ИПАН Лаћарак – Сремска који капацитетом и квалитетом задовољава потребе садашњих и будућих корисника .

Примарна ТК мрежа је грађена надземно и по бетонским тт упориштима. Проширењем грађевинске зоне ,променом намене површина и повећањем броја стамбених јединица створиће се потреба за проширењем капацитета телекомуникационе мреже.

Проширење ТК мреже извешће се активирањем резерви и постављањем нових уређаја за телекомуникације типа МИПАМ одговарајућег капацитета па је из тих разлога неопходно Планским документом предвидети трасе нових телекомуникационих каблова са обе стране планираних саобраћајница.

Поред овога “Телеком Србија” а.д.Извршна јединица Сремска Митровица и за ово подручје планира постављање оптичких каблова намењених проширењу међумесног телекомуникационог система за осигурање квалитета како међумесних тако и међународних ,као и увођење нових мобилних услуга заснованих на радиопреносу.

#### 5.5 Мрежа канала

У оквиру обухвата Плана детаљне регулације има водних објеката опште намене, мелиоративни канал Јазбине, канал МП-2-10-5 и мелиоративни канал МП 2-10-2 са којима се граница обухвата предметног Плана детаљне регулације паралелно пружа или укршта.

Планом је предвиђена изградња сепаратног система канализационе мреже за сакупње санитарно-фекалних, атмосферских отпадних вода, зауљенихатмосферских вода и технолошких отпадних вода.

Санитарно–фекалне и технолошке отпадне воде испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одводити на насељски или централни уређај за пречишћавање отпадних вода, а у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу града Сремска Митровица. Квалитет отпадне воде који се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројења са секундарним пречишћавањем.

Зависно од потребе, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошкиј отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавању на УПОВ-у , тако да се не реметги рад уређаја, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање. Услове и сагласности за прикључење прибавити од надлежног комуналног предузећа.

Чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштају у атмосферску канализацију околне површине, риголе и мелиоративне канале и др.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг и сл.) пре услова у јавну канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

За потребе водоснабдевања планираног обухвата плана, предвидети прикучење на јавну водоводну мрежу, у свему према условима и уз сагласност надлржног комуналног предузећа.

У канал Јазбине , МП2-10-2 и МП2-10-5, отворене канале и друге водотоке забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („ Службени гласник РС“, број 50/12) омогућавају одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 67/12 и 01/16) задовољавају прописане вредности.

### 5.6. Зелене површине

Општи услови за озелењавање у контексту реализације плана озелењавања су :

- Поштовати проценат заступљености категорија зеленила дефинисаних овим Планом.
- Поштовати проценат заступљености категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу.
- Обавезна израда пројеката пејзажне архитектуре и хортикултуре за зеленило уличних коридора, парка и простора за рекреацију, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- Дрвеће и шибље садити на следећој удаљености од инсталација:
  - Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1 , а саднице прве класе минимум 4-5 година старости.
- При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама закона о јавним путевима.

	ДРВЕЋЕ	ШИБЉЕ
ВОДОВОД	мас. 1,5м	
КАНАЛИЗАЦИЈА	мас. 1,5м	
ЕЛЕКТО-ВОДОВИ	мас. 2 м	мас. 1,5м
ТТ МРЕЖА	1.5м	
ГАСОВОД	1.5м	

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

Грађевинско земљиште одређено овим Планом је за изградњу планираних објеката и коришћење постојећих објеката. Планираном наменом се обезбеђује његово рационално коришћење. Грађевинско земљиште је у промету.

Уређено грађевинско земљиште у складу са овим Планом мора имати минимални степен опремљености простора за потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе а то је приступ на јавну површину (планирани приступни пут).

## 6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

### 6.1. Мере заштите непокретних културних добара

Простор у обухвату Плана се налази у зони Сирмијума ван бедема где је обавезан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова.

Мере заштите :

- Обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву инвеститора за изградњу;
- Обавезан археолошки надзор од стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи стамбеног блока „Ледине 1“ у К.О. Лаћарак;
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за плаћање, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају предходну заштиту;
- Посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађвинских радова уз предходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза;
- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 2 дана пре почетка пријави Заводу извођење земљаних радова.

### 6.2. Мере заштита природних добара

На простору обухвата плана нема заштићених природних добара или оних који су предвиђени за заштиту.

Уколико се у току радова пронађу геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријавити надлежном Министарству као и да се предузму све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

**Заштита, уређење и развој предела** - подразумева очување изворних одлика, идентитета и диверзитета предела, уз афирмацију природних и културних вредности. У складу са Европском конвенцијом о пределу заштиту је потребно спроводити кроз: заштиту свих заступљених типова предела, кроз очување и одржавање значајних или карактеристичних обележја предела која су проистекла из природне конфигурације, или људске активности; управљање пределима кроз поступке којима се, из перспективе одрживог развоја, обезбеђује редовно одржавање предела; стварање услова за спровођење предеоне политике (општих принципа, стратегија и смерница, дефинисаних од стране надлежних органа), која омогућава предузимање одређених мера у циљу заштите, управљања и планирања предела.

## 7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита животне средине на подручју обухваћеним планом обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградирања животне средине – воде, ваздуха, земљишта, као и заштита и унапређење свих облика природних вредности.

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС" број 135/04, 36/2009, 72/2009, 43/2011 – одлука УС и 14/2016);
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", број 135/04, 88/2010.);
- Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04, 35/2009.);
- Закон о водама ("Службени гласник Р Србије", број 93/2012);
- Правилник о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће ("Сл.гласник СРС"бр. 92/2008 ).

Заштита животне средине обезбедиће се елиминисање негативних дејстава основне намене - становање или свођење тих негативних дејстава на минималне утицаје, што се постиже применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању и изградњи.

Мере за заштиту животне средине простора у обухвату плана и утицајном подручју обухватају активности на заштити околине од негативног дејства природних фактора и негативног случајног и намерног дејства људског фактора:

- неопходно је подизање заштитног зеленила са улогом очувања квалитета ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода, као и стварања повољног микроклимата блока за становање,
- забрањује се одлагање/складиштење опасних материја и депоновање отпадног материјала,
- покровност вештачких (поплочаних, бетонираних) површина у границама обухвата Плана свести на функционални минимум;
- непречишћене и недовољно пречишћене отпадне воде (чији квалитет не одговара карактеристикама II класе), не смеју се упуштати у водни реципијент ,
- привремено одлагање чврстог отпада вршити у посуде одговарајућег капацитета, који обезбеђују изолацију отпадних материја од околног простора,
- спречавати ширење или по потреби предузимамо мере за уништавање инвазивних врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditchia triachantos*), дафине (*Eleagnus angustifolia*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynoutria syn. Fallopia japonica*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).



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

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора Плана подразумевају придржавање одредби:

- Закона о заштити од пожара ("Службени лист РС" број 37/88) и ("Службени гласник РС", број 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005, 11/2009 и 20/2015.);
- Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 39/91);
- Правилника за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СРЈ", број 28/95);
- Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења ("Службени лист СРЈ", број 11/96);
- Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју ("Сл. лист СФРЈ", број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90),
- Закона о одбрани ("Службени гласник РС", број 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 и 48/94, 116/2007, 88/2009, 104/2009, 10/2015.) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.

Претходним условима заштите од пожара не постоје посебни услови осим да се граде саобраћајнице одговарајуће ширине и носивости за несметан приступ и пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара. Потребно је приликом планирања и касније приликом пројектовања придржавати се Закона о заштити од пожара и свих правилника који третирају ову област.

Заштита од елементарних непогода техничко-технолошких удеса и организација простора од интереса за одбрану земље базира се на минимизацији ризика по људско здравље и животе, природне и створене вредности, као и на санацији простора који су евидентно угрожени овим појавама. У зависности од процене степена угрожености, планирање и уређење простора за потребе одбране, подразумева примену одговарајућих просторних и урбанистичких мера.

Просторна решења и планирана изградња обухваћеног подручја мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара, заштите од елементарних непогода и заштите у случају потреба значајних за одбрану. Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се обезбеди немогућност ширења пожара, у складу са Законом о заштити од пожара. Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима до свих грађевинских парцела.

Према сеизмолошкој карти, подручје је угрожено земљотресом јачине 70МЦС. Како би се објекти заштитили од оштећења од земљотреса, а поготово индустријски објекти да би се избегли акциденти, потребно је приликом планирања, пројектовања и изградње објеката применити све законом прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 70МЦС. Новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. Лист СФРЈ бр. 52/9), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, број 39/64).

Водити рачуна о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица. Ради предупредивања заштите од пожара потребно је обезбедити алтернативну саобраћајну приступачност, лимитирану спратност и густину изграђености, и адекватну међусобну удаљеност објеката.

Објекте треба градити од негоривих материјала (опеке, бетона и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу. Услови везани за заштиту од елементарних непогода такође подразумевају примену истих мера, уз додатну мере (снегобрани, ветрозаштитне шумске и вештачке баријере, громобрани, итд.).

Подручје насеља Лаћарак спада у зону угрожену земљотресима јачине VII МЦС. Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", број 31/81, 49/83, 21/88 и 52/90).

## 9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Повећање енергетске ефикасности у производњи, преносу, дистрибуцији и коришћењу енергије препознато је као један од пет основних приоритета у Стратегији развоја енергетике Србије до 2015., као и у Националном програму заштите животне средине.

Повећање енергетске ефикасности потребно је разматрати, не само као начело и циљ, већ и као велики потенцијални извор енергије.

### *Извод из ППРС*

Енергетска ефикасност која даје елементе за уређење пољопривредног земљишта у урбане радне комплекса (за гринфилд инвестиције), обезбеђује се следећим мерама за унапређење енергетске ефикасности и енергетских својстава објеката :

- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у појединачним комплексима,
- стварно потроцењену или оцењену количину енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (то укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење),
- смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објекта,
- примена техничких решења при изградњи саобраћајне инфраструктуре, објеката, система грејања, водоснабдевања, уређења зелених површина,
- примена техничких прописа и стандарда усклађених са прописима ЕУ, који се односе на све секторе потрошње енергије;
- повезивање више појединачних комплекса на система даљинског грејања, развој гасоводне мреже, која ће омогућити супституцију коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената;
- пројектовање нових енергетски ефикасних објеката (зграда) уз поштовање принципа енергетске ефикасности избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала,

- примена мера које се спроводе у погледу рационалне употребе енергије и коришћење отпадне топлоте и обновљених извора енергије колико је то могуће,
- у планираним објектима и код јавне расвете користити тзв. штедљиве сијалице,
- организација саобраћајне комуникације у склопу комплекса у складу са минималном потрошњом и ангажовањем возног парка.

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће **мере**:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката за боравак људи (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама спољне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела. – постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као самостојеће, фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских вода;
- размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

# ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

## 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### Општа правила грађења

#### 1.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА

У зони планиране претежне намене породичног становање дозвољена је изградња :



- Чисто стамбених објеката без пољопривредне производње на парцели (могућа је окућница);
- Мешовити стамбено-пословни објекти, у којима се у приземљу гради пословни простор а на спартним етажама становање;
- Пословних објеката као пратећих уз становање, односно, могућа је изградња и посебних једнофункционалних објеката са пословањем под условом да се на парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила, у предњем делу парцеле а стамбени
- Објеката услужне, трговинске, угоститељске или занатске делатности уз становање,
- Објекти од општег значаја, образовање, здравство,
- Економски објекти у функцији основног стамбеног објекта, у дну парцеле (летња кухиња, складишта пољопривредних производа, машина, пушнице и сушнице, магацини и сл.),
- Економски објекти за гајење животиња, максимално 4 условна грла,
- Услужни инфраструктурни објекти.

Делатности које се дозвољавају су оне које не врше штетан утицај на околину (становање) емитовањем буке, аеро и других врста загађења. Препоручује се : трговина прехранбеним проиовидима, услуге као канцеларијско пословање, ординације, апотеке , производни занатски обејкти и објекти за спорт и рекреацију.

**Није дозвољена изградња** објеката у примарној пољопривредној производњи, производни објекти у којима се обављају делатности које емитују штетне утицаје на кружење.

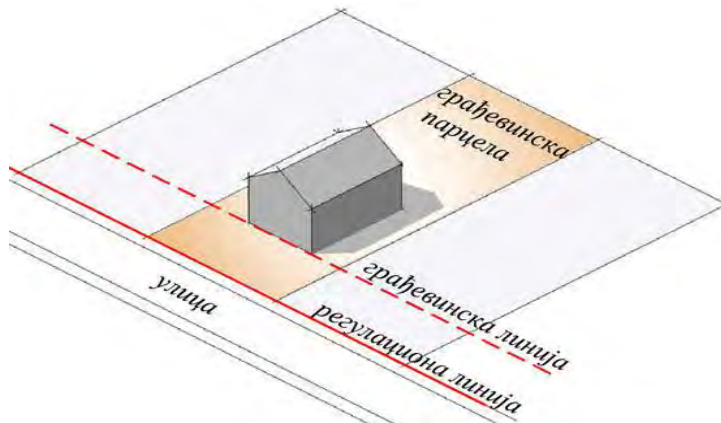
**Изричито је забрањена изградња** обејката за гајење животиња – више од 4 условна грла, затим објекти за складиштење, селекцију или било какав третман и промет отпадом.



## 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

Правила грађења израђују се за претежну намену, односно урбанистичке целине у обухвату плана, а односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијских услова на укупном земљишту обухваћеном планом, осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза даље планске разраде.

**Правила грађења утврђују се према месним приликама или у складу са актом којим се уређују општи услови о парцелацији и изградњи.**



### **Општа правила за изградњу објеката**

Општим правилима изградње дефинишу се основни урбанистички параметри којима су исказане максималне могућности изградње.

Степен заузетости парцеле представља однос површине под објектима у односу на површину парцеле и исказује се процентуално. Под површином под објектима подразумева се збир површина бруто исказане површине габарита објеката на парцели.

Претежна намена простора у обухвату Плана је становање у насељском блоку – дефинисаном као индивидуални стамбени блок.

Индивидуални стамбени блок чини скуп појединачно изграђених породичних зграда на парцелама величине претежно од 300 m<sup>2</sup> до 600 m<sup>2</sup>. Оивичен је улицама или другим јавним површинама. Објекти су изграђени по ободу блока на регулационој линији или на грађевинској линији увучени максимално 5м од регулационе линије. Објекти су стамбене намене, са једним или више станова, претежне спратности од П до П+1+Пк. За изградњу новог стамбеног или стамбено-пословног објекта, реконструкцију и доградњу постојећих објеката, паркирање решити искључиво на парцели, према нормативима за изградњу новог објекта.

## УРБАНИСТИЧКА ЗОНА А - породично становање:

Локација:	Укупна површина УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ А 9.46 ha										
Намена:	Претежна 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.										
Тип блока:	Индивидуални стамбени блок - блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама.										
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 <b>индекс изграђености</b> на нивоу парцеле је до 1,5. Грађевинска линија за новопланиране објекте према улици је на удаљености од минимално 5m у односу на регулациону линију. Грађевинска линија у зони постојећих објеката се усклађује са грађевинском линијом највећег броја изграђених објеката у улици. Максимална дубина планиране изградње је 15 m. Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу: <ul style="list-style-type: none"> <li>• од северне међе минимално 0,6m,</li> <li>• од јужне међе минимално 2,5 m .</li> </ul>										
Спратност:	Максимална до П+1+Пк. , минимална П Нису дозвољене поземна етажа (подрум или сутерен)										
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>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> </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
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										
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										

	<p>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"> <li>• 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;</li> <li>• од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови;</li> <li>• мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.</li> </ul> <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><b>Назидак шаванске ешаже</b> - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p><b>Назидак йошкровља</b> 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><b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b></p>	<p><b>Обрада фасаде</b> – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта.</p> <p>Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем и карактеристикама војвођанско-сремске архитектонске баштине.</p> <p><b>Кров</b> – 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><b>Правила парцелације</b></p>	<p><i>На основу члана 9 Правилника о оштим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300m<sup>2</sup>,</li> <li>• најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10m.</li> </ul> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је <b>максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m<sup>2</sup></b> за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.</p>
<p><b>Посебна правила, ограђивање парцеле</b></p>	<p>Грађевинске парцеле морају се ограђивати 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</p>

	<p>висине 1,40m;</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 мин. 0,50m до мах 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>
<p><b>Изградња другог објекта на парцели</b></p>	<p>Није дозвољена изградња другог стамбеног објекта на парцели стамбене намене.</p> <p>Дозвољена је изградња помоћних објектата .</p> <p><b>Помоћни објекат</b> је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни стамбени објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објектата. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле. Помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• гараже до 20m<sup>2</sup>,</li> <li>• надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m<sup>2</sup>,</li> <li>• простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10m<sup>2</sup>.</li> </ul> <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.</p> <p>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 објектата. Могућа је изградња уз бочне границе парцеле уз поштовање услова међусобне удаљености од постојећих објектата на припадајућој и суседним парцелама, осим у правцу колског прилаза парцели или ајнфорта. У правцу</p>

	<p>колског прилаза могуће је поставити помоћни објект само уз задњу границу парцеле.</p> <p><b>Економски објект</b> је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни стамбени објект, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле економским објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле. Економски објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• оставе за пољопривредну механизацију, машине и возила,</li> <li>• објекти за смештај животиња ( до 4 условна грла),</li> <li>• објекти за прераду пољопривредних производа (занатска прерада),</li> <li>• складишта за пољопривредне производе.</li> </ul> <p>Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.</p> <p>Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.</p>
--	--

**УРБАНИСТИЧКА ЗОНА Б - породично становање руралног типа**

<p><b>Локација:</b></p>	<p>Укупна површина УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ Б -2,25ha</p>
<p><b>Намена:</b></p>	<p><b>Породично становање руралног типа</b> чини становање пољопривредних и мешовитих домаћинстава, са <b>окућницом</b> (воћњак, повртњак) и <b>пољопривредним</b> (економским) <b>објектима</b> и/или <b>пољопривредном производњом</b> у капацитетима <b>који су могући у грађевинском подручју насеља:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• у оквиру биљне производње: воћњаци, повртњаци, пластеници и сл.;</li> <li>• у оквиру сточарске производње: стаје и објекти за гајење живине (мини фарме), капацитета до <b>5 условних грла.</b></li> </ul> <p><b>Економски објекти</b> (према члану 2.тачка 24а. Закона о планирању и изградњи),јесу:</p> <p>-објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца, свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица);</p> <p>-пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке);</p> <p>-објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирание сило јаме и сило тренчеви), ;</p> <p>-објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и</p> <p>-други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).</p>



На парцелама руралног становања(у приземним етажама стамбеног објекта или као једнофункционални објекти) или на засебним парцелама, могу бити заступљене и друге **компатибилне намене и садржаји**, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину и под условом да се на грађевинској парцели мора обезбедити простор за прилаз и паркирање возила.

**Компатибилне намене** су: производно и услужно занатство, угоститељство, сеоски туризам, услуге, сервиси, трговина, пословне активности (агенције, представништва, некретнине и сл.) и др. **Делатности које се обављају на парцелама не смеју вршити штетне утицаје на околину** у смислу емисије буке, аерозагађења и других врста загађења. Дозвољена је изградња **угоститељских објекта и радионичког простора** уколико се налазе на минималној удаљености од **20 м** од најближих стамбених објекта.

**Није дозвољена изградња:**

- већих производних и других сличних објекта;
- кланица, складишта секундарних сировина;
- сепарација песка и шљунка, бетоњерки и сл.

**Поред еколошке прихватљивости**, објекти компатибилних намена морају бити и **обликовно прихватљиви**. Функција становања не сме да се наруши увођењем некомпатибилних намена, делатности и садржаја, а компатибилне намене треба да подигну и допуне квалитет становања. **Обавезно је волуменско уклапање у амбијент.**

**Дозвољени су и једнофункционални објекти.** На парцели може бити заступљено **само становање** (без економског дела) или **становање са делатностима**, у стамбено- пословним објектима или у засебном објекту или **само пословање** (компатибилне делатности).

**За једнофункционалне пословне/привредне објекте**, компатибилних делатности примењују се правила грађења дефинисана за ову зону, уз додатна еколошка, архитектонска и естетска ограничења везана за уклапање објекта у амбијент.

**Уколико је парцела намењена становању и пољопривредним делатностима**, део парцеле намењен становању може заузимати највише 40% укупне површине парцеле. **Организација парцеле** је следећа: део парцеле намењен становању са пратећим садржајима, треба да се налази уз саобраћајницу, а **економски и део** намењен пољопривредној производњи у задњем делу парцеле.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, **дозвољена је изградња других објекта, као и помоћних објекта**, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

**Окућнице** (воћњак, повртњак и сл.), традиционално се налазе иза економског дворишта, али се могу организовати и између стамбеног и економског дворишта, као заштитна зона, у случају изградње мини фарми; Могућа је организација

	пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства, воћарства и сл.	
<b>Тип блока:</b>	Индивидуални стамбени блок - руралног типа блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама са пољопривредном производњом.	
<b>Тип објеката у блоку:</b>	<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>	
<b>Урбанистички параметри</b>	<p>Максимални <b>индекс изграђености</b> на нивоу парцеле је до 0,6. Максимални индекс заузетости на парцели износи 40%.</p> <p>Грађевинска линија за новопланиране објекте према улици је на удаљености од минимално 5m у односу на регулациону линију. Грађевинска линија у зони постојећих објеката се усклађује са грађевинском линијом највећег броја изграђених објеката у улици.</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"> <li>• од северне међе минимално 0,6m,</li> <li>од јужне међе минимално 2,5 m .</li> </ul> <p><b>Економски објекти</b> морају бити најмење <b>1,0 м повучени од бочих изадње границе</b> парцеле</p>	
<b>Спратност:</b>	Максимална до П+1+Пк. , минимална П Нису дозвољене поземна етажа (подрум или сутерен)	
<b>Висина коте приземља:</b>	Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.	
<b>Паркирање возила:</b>	<p>На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену и пословну јединицу.</p> <p>Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>	
<b>Висина кровног венца:</b>	<b>спратност објекта</b>	<b>висина кровног венца</b>
	П+0	тах. висина = 4m
	П+Пк	тах. висина = 6m
	П+1	тах. висина = 7m
	П+1+Пк	тах. висина = 9m

<p><b>Правила грађења</b></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. 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"> <li>• 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;</li> <li>• од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови;</li> <li>• мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.</li> </ul> <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><b>Назидак шаванске ешаже</b> - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p><b>Назидак пошкровља</b> 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><b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b></p>	<p><b>Обрада фасаде</b> – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта.</p> <p>Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем и карактеристикама војвођанско-сремске архитектонске баштине.</p> <p><b>Кров</b> – 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><b>Правила парцелације</b></p>	<p><i>На основу члана 9 Правилника о ошћим йравилима за йарцелацију, реулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила йарцелације за нове објекте за зоне решких насеља и йородичне градње:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је <b>600m<sup>2</sup></b>,</li> <li>• најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је <b>16m</b>.</li> </ul> <p>У зони породичног становања средњих густина, утврђена је <b>максимална величина грађевинске парцеле и то 1500m<sup>2</sup></b> за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.</p>
<p><b>Посебна правила,</b></p>	<p>Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом</p>

<p><b>ограђивање парцеле</b></p>	<p>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 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 мин. 0,50m до мах 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>
<p><b>Изградња другог објекта на парцели</b></p>	<p>Није дозвољена изградња другог стамбеног објекта на парцели стамбене намене.</p> <p>Дозвољена је изградња помоћних објектата .</p> <p><b>Помоћни објекат</b> је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни стамбени објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објектата. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле. Помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• гараже до 20m<sup>2</sup>,</li> <li>• надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m<sup>2</sup>,</li> <li>• простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10m<sup>2</sup>.</li> </ul> <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.</p> <p>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 објектата. Могућа је изградња уз бочне границе</p>

	<p>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><b>Економски објекат</b> је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни стамбени објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле економским објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле. Економски објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• оставе за пољопривредну механизацију, машине и возила,</li> <li>• објекти за смештај животиња ( до 4 условна грла),</li> <li>• објекти за прераду пољопривредних производа (занатска прерада),</li> <li>• складишта за пољопривредне производе.</li> </ul> <p>Дозвољена је организација пољопривредне производње на нивоу окућнице са садржајима повртарства и воћарства.</p> <p><b>Делатности</b> на грађевинској парцели не смеју емитовати негативне утицаје на околину (бука, аерозагађење и друге врсте загађења). На парцели се морају поштовати и сви услови хигијенске заштите и одлагања отпада. Отпад се не сме скадиштити у простору између економских објеката и граница парцеле према суседима</p> <p>Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.</p>
--	--

### 1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ - УРБАНИСТИЧКА ЗОНА - В

#### 1.3.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Основ за изградњу јавне саобраћајне инфраструктуре дефинисан је ситуационо-нивелационим решењем и карактеристичним попречним профилима. Трасирањем планираних саобраћајница створени су услови за непосредно саобраћајно повезивање свих објеката у обухвату плана.

Планираним решењем, предвиђена је изградња насељске саобраћајнице ширине коловоза 5,50m. Приликом формирања саобраћајног решења испоштовано је постојеће стање изграђених објеката и већ формирана регулација улице Ниска.

Техничким решењем мора се на одговарајући начин решити одвођење атмосферских вода за све попречне профиле пута.

Пешачки саобраћај може се планирати у зеленом појасу регулације пута, уз регулационе линије. Ширина пешачких стаза је 1,5m.



Инвеститор је у обавези да се у свему прилагођава захтевима ЈП „Сирмијумпут“ Сремска Митровица који се односе на одржавање, реконструкцију и изградњу путева. Приликом постављања инсталација, тачније комуналних инфраструктурних објеката у путном појасу, неопходно је прибавити техничке услове од управљача јавних путева-ЈП „Сирмијумпут“

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје обухваћене предметним Планом у складу са важећем Правилници 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“, број 22/2015).

Ова зона заузима 1.68 ха.

### 1.3.2. Правила грађења мреже и објеката комуналне инфраструктуре

#### Водовод и канализација

Снабдевање комплекса технолошком водом је могуће из првог водоносног слоја (фреатска издан) уз сталну контролу исправности воде пре и у току експлоатације.

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

На основу Одлуке о водоводу, као и Одлуке о одвођењу и пречишћавању атмосферских и отпадних вода ("Сл. лист града Сремска Митровица", бр. 9/2005, 9/2011, 13/2009 и 5/2014) потребно је израдити пројекат прикључка на водовод и фекалну канализацију у ЈКП "Водовод", на основу којег се издају Услови за раскопавање јавних површина у Градској управи за инфраструктуру и имовину Града Сремска Митровица и Решење о прикључењу објекта које се издаје у Градској управи за урбанизам и стамбено комуналне послове Града Сремска Митровица.

Прикључење на комуналну инфраструктуру (водоводну и канализациону мрежу) изводи се на основу наведене техничке документације, Решења о извођењу радова издатог у Градској управи Сремска Митровица, односно власничког листа са уписаним објектом и обострано потписаног уговора о прикључењу објекта у ЈКП «Водовод» Сремска Митровица. За потребе прикључења на комуналну мрежу неопходно је унутар парцеле на макс. 1,0м од регулационе линије изградити шахт за водомер, чије ће унутрашње димензије бити дефинисане у пројекту прикључка на водоводну мрежу, а у зависности од карактеристика мерача протока. Локација шахта са мерачем протока мора бити на приступачном месту, поред улазне капије, унутар парцеле доступна контроли овлашћених радника ЈКП „Водовода“-а.

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

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

Обухват плана не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,50-2,5м испод коте терена.

### Евакуација комуналног отпада

Основни услови за прикупљање и изношење комуналног отпада из стамбеног блока на површини јавне намене су :

Уређење простора за одлагање комуналног отпада прилагођених контејнерима запремине  $1,1\text{m}^3$  . Предвиђена су места у УЗ С2 и УЗ С3 и то за сваку зону 1 контејнер. Предвиђене локације за постављање контејнера морају бити у нивоу коловоза или са обореном банкином због покретљивости контејнера и лакшом манипулацијом приликом одношења отпада.

Приступне саобраћајнице контејнерском месту треба да имају минималну ширину 3,6m, а висну пролаза 4,0m и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила смећара, чија је просечна брутотежина 18 тона.

### Водопривредни објекти

Правна и физичка лица која граде објекте на подручју Града Сремска Митровица дужна су да се придржавају следећег :

- забрањено је спречавање несметаног протицања воде, успоравање и дизање нивоа воде чиме би се могао пореметити постојећи режим воде на објектима и у земљишту,
- сва укрштања објеката код планирања и извођења (далековода, високо напонског вода, ПТТ вода и сл.) са мелиорационим каналима и потоцима предвидети што управније на осовину канала (потока),
- код укрштања објеката (далековода, високонапонског вода, ПТТ вода и сл.) са каналима ваздушним путем потребно је обезбедити слободну висину минимално од 7.0 m изнад терена у најнижој тачки вода, при чему стубови који носе водове треба да буду мин 7.0 m удаљени од ивице канала , мерено окомито на канал,
- од укрштања објеката (енергетских, ПТТ водова, водовод, канализација, гасоводи и други) са каналом подземним путем, обезбедити заштитну дубину од 1.50m испод пројектоване нивелете дна канала и спровести одговарајућу заштиту (заштитну цев , заштитни слој бетона ),
- вертикалне прелазе у попречном профилу канала пројектовати на 10.0m од горње ивице канала,
- прелаз објеката (гасовода и други) на обе стране канала, видно обележити каменим белегама и опоменицама, тако да се омогући несметан пролаз механизацији за одржавање канала,
- код укрштања објеката (гасовода и други) де се предвиђа прокопавањем (а не утискивањем) предмером и предрачуним обухватити радове на враћању каналског профила (дна и обала) у првобитно стање,
- код укрштања објеката са каналима надземним путем где је могуће вршити качење о конструкцију мостова и пропуста или цевовод положити у банкину са полагањем у заштитну цев, видно обележену,
- у случају реконструкције или замене моста (пропуста), трошкове затварања, измештања и поновног качења о нову конструкцију сноси Инвеститор - корисник објекта (гасовода, електровода и др.),
- паралелно вођење објеката (гасовода, електроводова и других) предвидети на мин 10,0 m од горње ивице канала,
- изузетно ови услови могу бити блажи у насељима, уз предузимање одговарајућих мера безбедности.

### 1.3.3. Правила за изградњу мреже и објекта електроенергетике

Електроенергетске каблове полагају у зеленим површинама поред сервисне саобраћајнице, или изузетно у коридору атарског пута, за потребе радних комплекса.

Изградња планиране мреже и објекта електроенергетске инфраструктуре реализоваће се **према следећим правилима и условима:**

- високонапонску мрежу градити подземно, у путном коридору сервисне саобраћајнице, према условима надлежних институција,
- око далековода 20 KV заштитини коридор износи 20 m. У овом коридору није дозвољена градња објекта високоградње, нити садња високог растиња (рачунато од осе далековода 10 m са једне стране, исто толико и са друге стране),
- Трафостанице, ван насељеног места могу се градити на простору минималних димензија 5x6 m, на минималној удаљености 3 m од других објекта, уз обезбеђен приступни пут минималне ширине 3m.
- Проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске, стубове, уколико буде потребе,
- Минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40m у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве,
- Минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве.

Ако је електроенергетска мрежа подземна потребно је **поштовати следећа правила:**

- каблове полагају у зеленим површинама поред саобраћајница, на минималном растојању од 1m од коловоза и на минималној дубини од 0,8m,
- електроенергетску мрежу полагају најмање на 0,5m од темеља објекта,
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања  $90^{\circ}$ ,
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова најмање растојање између њих мора бити 0,5m за напоне до 10 KV, односно 1m за више напоне од 10 KV; угао укрштања је  $90^{\circ}$ ; укрштање се изводи на растојању 0,5m,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 0,5m,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводном инфраструктуром на вертикалном растојању од 0,3m, а кад се воде паралелно могу бити на минималном растојању од 0,5m.

#### **Зоне заштите за електроенергетску инфраструктуру**

Заштитна зона (коридор) око надземних далековода 20 KV и 35 KV, коридор износи 20 m.

У овом коридору није дозвољена градња објекта високоградње, нити садња високог растиња (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране), без знања и одобрења односно надлежне Електродистрибуције. Грађење објекта у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења SRPS N.CO. 105 (Сл.лист СФРЈ бр. 68/86), Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, Заштитом од опасности SRPS

N.CO.101 („Сл. лист СФРЈ“ бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизирајућих зрачења („Сл. гласник РС“ бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа.

Око 10 kV и 20 kV надземних водова обезбедити коридор од 5m од осе далековода са обе стране, у којем неће бити дозвољена градња, као ни засађивање високог растиња.

#### 1.3.4. Правила за изградњу мреже и објеката телекомуникационе инфраструктуре

Телекомуникационе каблове полагати у зеленим површинама поред сервисне саобраћајнице .

**Објекти мобилне телефоније** могу се градити на парцелама чија величина омогућава правилан просторни распоред његових делова, уз обавезан обезбеђен приступ ради одржавања, преко јавног пута. Оптички каблови за повезивање са мрежом фиксне телефоније полажу се у коридору постојећих саобраћајница.

Телекомуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др). Изградња телекомуникационе инфраструктуре и објеката реализоваће се по следећим правилима:

- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 m;
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута-ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање.
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3m са сваке стране;
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00-1,20 m;
- Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин.10m;
- Ако постоје трасе, нове телекомуникационе каблове полагати у исте.
- При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,50m и 1,0m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,30m;
- При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50 m.

**Антене и антенски стубови** могу се изградити на грађевинском земљишу, уз обавезан приступ са јавног пута, ради одржавања.

#### Зоне заштите за инфраструктуру електронских комуникација

Међумесни оптички и бакарни каблови заузимају јавне површине поред путних праваца државних I и II реда и општинских путева. Из тог разлога се обезбеђује коридор ширине 1-2m поред сваке друмске саобраћајнице за телекомуникационе мреже, као и за системе за регулисање, праћење и управљање саобраћајем.

Телекомуникационе каблове полагасти у зеленим површинама поред сервисне саобраћајнице .

**Објекти мобилне телефоније** могу се градити на парцелама чија величина омогућава правилан просторни распоред његових делова, уз обавезан обезбеђен приступ ради одржавања, преко јавног пута. Оптички каблови за повезивање са мрежом фиксне телефоније полажу се у коридору постојећих саобраћајница.

Телекомуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др). Изградња телекомуникационе инфраструктуре и објеката реализоваће се по следећим правилима:

- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 m;
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута-ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање.
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3m са сваке стране;
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00-1,20 m;
- Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин.10m;
- Ако постоје трасе, нове телекомуникационе каблове полагасти у исте.
- При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 KV најмање растојање мора бити 0,50m и 1,0m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,30m;
- При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50 m.

**Антене и антенски стубови** могу се изградити на грађевинском земљишу, уз обавезан приступ са јавног пута, ради одржавања.

### **Зоне заштите за инфраструктуру електронских комуникација**

Међумесни оптички и бакарни каблови заузимају јавне површине поред путних праваца државних I и II реда и општинских путева. Из тог разлога се обезбеђује коридор ширине 1-2m поред сваке друмске саобраћајнице за телекомуникационе мреже, као и за системе за регулисање, праћење и управљање саобраћајем.

#### **1.3.5. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре**

Дистрибутивним гасоводом сматра се цевовод од полиетиленских цеви за развод гаса притиска до 4 bar, који почиње иза MPC а завршава се главним запорним вентилом код потрошача. Трасира се ван регулационог појаса саобраћајница, у зеленом појасу или ако то није могуће трасира се у тротоарима. У изузетним случајевима дистрибутивни гасовод се може постављати дуж трупа пута односно испод коловоза уз примену посебних заштитних мера ради спречавања механичких оштећења.



У радном појасу односно заштитном појасу дистрибутивног гасовода који износи 1,5 m лево и десно од осе гасовода, није дозвољено засађивање дрвећа и другог растиња чији корени систем може да угрози ПЕ ДГМ.

Власници и носиоци права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред дистрибутивне гасне мреже односно енергетског објекта, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад и функционисање енергетског објекта без предходног одобрења енергетског субјекта односно Ј.П. Срем-Гас-а.

Остали услови за полагање дистрибутивног гасовода су:

- дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6m до 1m. У изузетним случајевима дубина може бити и 0,5 m уз додатне техничке мере заштите,
- при укрштању са саобраћајницама (локалним, регионалним и магистралним путевима) гасовод се полаже у заштитну цев са минималном дубином укопавања од 1m рачунајући од горње ивице заштитне цеви,
- при укрштању са железничким пругама, гасовод се полаже у заштитну цев са минималном дубином укопавања од 1,5 m рачунајући од горње ивице заштитне цеви,
- при паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са другим подземним инсталацијама минимално светло растојање износи 40cm, а при укрштању минимално светло растојање износи 20 cm,
- при вођењу гасовода поред темеља минимално растојање износи 1 m.

#### **Услови за изградњу кућних гасних прикључака и прикључење објекта**

Кућни гасни прикључак води се од уличног вода до објекта, најкраћим путем на дубини укопавања од 0,6m÷1m, тако да траса прикључка остане трајно приступачна. Растојање од других подземних водова је минимално 0,3m при паралелном вођењу и 0,2m при укрштању.

Сваки кућни гасни прикључак се геодетски снима и уноси у катастар подземних инсталација.

Услови за прикључење објекта су :

- објекат мора да има одобрење за изградњу односно употребну дозволу,
- за типски прикључак на ПЕ ДГМ власник објекта односно носилац права коришћења поднеси захтев Ј.П. Срем-Гас-у за издавање одобрења за прикључење у којем су садржани сви технички и други услови за прикључење објекта на дистрибутивну мрежу,
- за индивидуални прикључак, власник објекта односно носилац права коришћења поднеси захтев Ј.П. Срем-Гас-у за издавање техничких и других услова за прикључење објекта на ПЕ ДГМ.

#### **Услови за мерно регулационе станице (МРС) на ПЕ ДГМ**

Под МРС или РС на ПЕ ДГМ, подразумева се објекат у коме се врши мерење, регулација и снижење притиска у гасоводу са 4bar на жељену вредност која омогућава његово коришћење у унутрашњим гасним инсталацијама (УГИ) стамбених, пословних и комуналних објеката за притиске до 100 mbar или до 1bar.

Локација кућних мерно регулационих сетова (КМРС) за типске прикључке за излазни притисак гаса од 25 mbar је слободно стојећа на конзоли или спољњем зиду објекта на минималној висини од 0,5 m, од тла са минималним одстојањем од отвора на фасади по хоризонтали 0,2m а по вертикали 1m. Минимално хоризонтално растојање од електро ормана и других елктро инсталација не сме бити мање од 1 m по хоризонтали и вертикали. Ако се регулациона линија поклапа са грађевинском

линијом КМРС се могу поставити и у нишу уличне фасаде ако је дебљина зида таква да остане минимална дебљина зида од 5cm, и ако је зид непропусан и отпоран на пожар.

Регулационе станице (РС) и мерно регулационе станице (МРС) за излазне притиске од 100 mbar до 1bar се постављају у посебном грађевинском објекту зиданог или монтажног типа на јавној површини, грађевинској парцели, или у слободном простору и морају бити ограђене оградом минималне висине од 1,8 m. Између зидова станице и ограде мора постојати заштитна зона најмање ширине од 1 m. МРС или РС морају имати громобранску заштиту и уземљене све металне делове.

Удаљености МРС од других објеката су:

- од ивице коловоза саобраћајница 3m,
- од паркин простора и приступних саобраћајница 3m
- од трафо станица 30m,
- од надземних нисконапонских електро и ТТ стубова - висина стуба + 1m,
- постављање МРС и РС није дозвољено испод нисконапонске и ТТ надземне мреже.

У посебним случајевима МРС или РС могу се поставити на спољњем зиду објекта под условом да на минималним растојањем од 3 m изнад МРС не постоје отвори у зиду. Такве станице се морају механички заштитити оградом минималне висине 1,8 m, а између зидова станице и ограде мора постојати заштитна зона најмање ширине од 1 m. Такође морају имати громобранску заштиту и уземљене све металне делове.

#### **Зоне заштите за гасоводну инфраструктуру**

За магистрални гасовод, у појасу ширине од 5m на обе стране, рачунајући од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени достижу дубину већу од 1m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m.

У појасу ширине од 30m лево и десно од осе гасовода, након изградње гасовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи, без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

#### **1.3.6. Правила за озелењавање јавних површина**

Планирано јавно зеленило формираће се у постојећим и планираним уличним коридорима. Просторне могућности, планиране трасе инфраструктурних мрежа и објеката и постојећи мелиоративни канал опредељују правила озелењавања. Смањење штетних ефеката по животну средину може се постићи спровођењем планског озелењавања на простору предвиђеном за зеленило у јавној намени.

У улици Планинска-Ромско насеље, на њеној источној страни према атару, односно пољопривредном земљишту планира се формирање једноредог дрвореда који ће имати ветрозаштитну улогу.

#### **Дрвореди**

Код подизања нових дрвореда приоритет дати једноредни дрворедима са травним баштицама; најмање растојање између садница је 5m; предвидети садњу школованих садница.

Дрвореди треба да су једнообразни, а разликоваће се у свакој улици по боји, величини и облику крошње и тако ће чинити препознатљиве амбијенте.

У узаним уличним профилима са пуно инсталација, користити средње високе лишћаре, калемљене на 2,20m, кугласте крошње (Robinia pseudoacacia "Umbraculifera, Catalpa bignonioides "Nana", Fraxinus ornus "Meczek" i sl.).

У деловима где није могуће планирати дрворед, односно у недостатку уличног зеленила ову функцију преузимају уређене предбаште са дрвећем уз ограду. Ограде треба да су обрасле цветним шибљем или пузавицама. Поставку стабала уклопити са колским прилазима објектима.

### **1.3.7. Услови за саобраћајни прикључак за појединачне парцеле**

Свим објектима у обухвату плана омогућен је непосредан прикључак на планирану саобраћајну инфраструктуру. Колски прилази до парцеле планирају се у ширини од 3,0м. Обавезно је нивелационо уклапање на регулационој линији са котом планиране пешачке стазе и нивелационо уклапање са котом планиране саобраћајнице . Коте пешачких стаза су више од коте оивичења коловоза, увећане за континуални нагиб од 2%.

## **3. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

### **I - ФАЗА**

Прва фаза реализације Плана се односи на формирање уличног коридора парцелацијом наведених парцела и формирање једне парцеле у јавној намени. Од преосталих простора формираће се још око 77 парцела различитих облика и површина. Циљ препарцелације је формирање уличних коридора и припрема приступне саобраћајнице унутрашњости блока.

Саобраћајни коридор се формира од следећих парцела:

**ПАРЦЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3703/39, 3703/37, 3703/36** (некатегорисани пут), 3703/45, 3703/1, 5290 (некатегорисани пут), 1854, 1853/1, 1852, 1849, 1848, 1845, 1844, 1842/1, 1842/2, 4494, 4495, 4496/3, 4496/2, 4497/2, 4497/1, 4498, 4499, 4500/1, 4500/2, 4501/1, 4500/2, 45014503, 4504 КО Лаћарак .

### **II - ФАЗА**

**ПАРЦЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛА БРОЈ 3703/39 и 3703/37** КО Лаћарак.

Парцелација наведених парцела се врши ради формирања парцела у циљу легализације постојећих објеката и формирање нових за продају. На парцели Б може се формирати око 52 парцеле површине од 300-1500m<sup>2</sup>. Површине и обик парцела усклађене су у најекономичнију расподелу површина а све у циљу озакоњења постојећих објеката изграђених без одобрења и продају грађевинског земишта за потребе нове градње.

### **III - ФАЗА**

**ПАРЦЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛА** број 1854, 1853/1, 1852, 1849, 1848, 1845, 1844, 1842/1, 1842/2 КО Лаћарак како би се формирале парцеле за продају.

Ова површина је на плану означена са В.

**IV - ФАЗА**

**ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА ПАРЦЕЛА БРОЈ** 4494, 4495,4496/3,4496/2 ,4497/2, 4497/1, 4498, 4499, 4500/1, 4500/2, 4501/1, 4500/2, 4501, 4503, 4504 КО Лаћарак тако што ће се формирати парцела Г као би се одвојио улични коридор и простор за формирање урбанистичке зоне са грађевинским парцелама за продају.



**Одговорни урбаниста :**

**Рајка Миланковћ, дипл.инж.пејз.арх.**

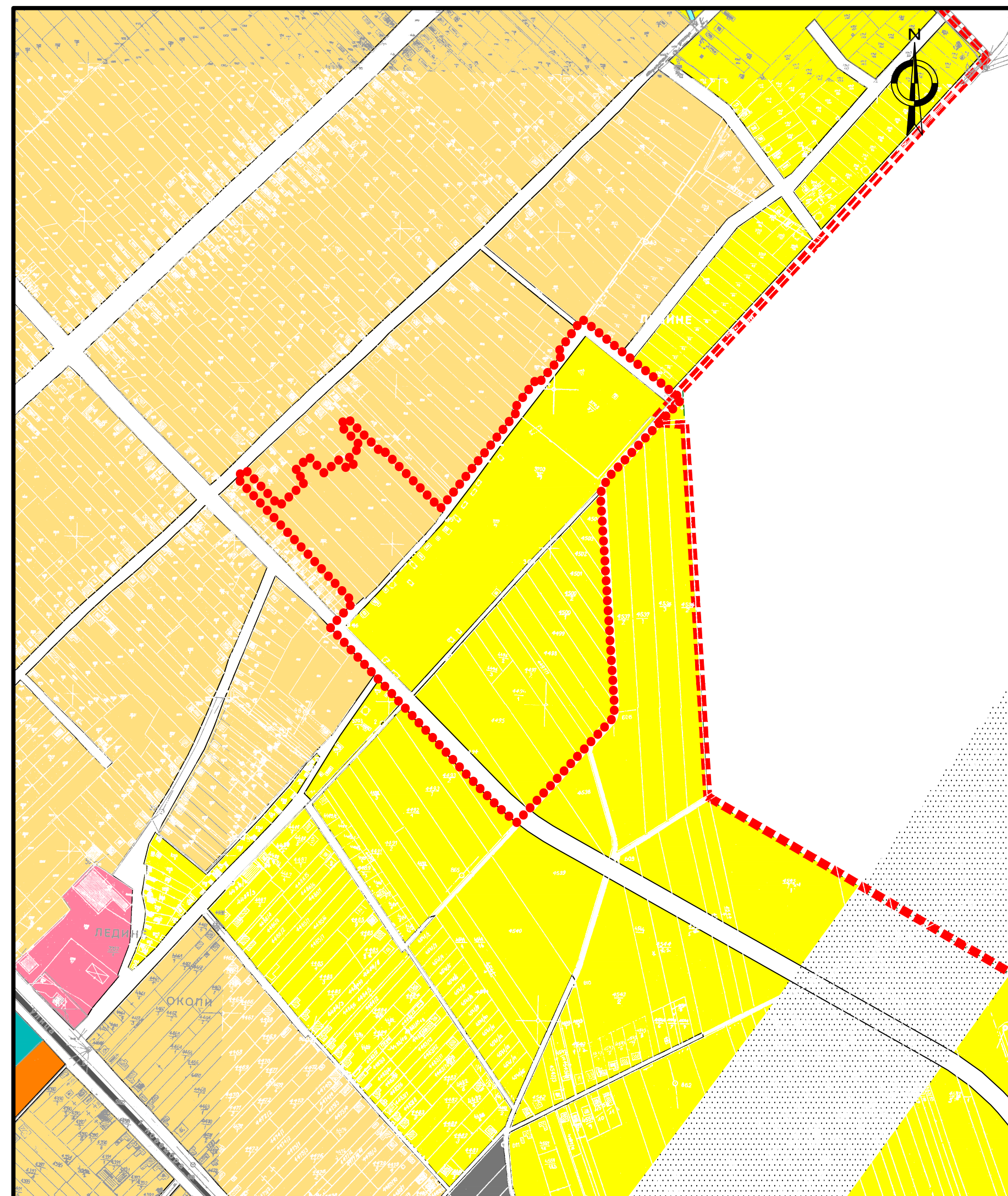
## ГРАФИЧКИ ДЕО

01	ИЗВОД ИЗ ПГР-а	P = 1 : 25000
02	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ -Намена површина	P = 1 : 1000
03	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ -Намена површина	P = 1 : 1000
04	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ -Подела на карактеристичне зоне и целине	P = 1 : 1000
05	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ -Саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом	P = 1 : 1000
06	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ -План мреже и објеката инфраструктуре	P = 1 : 1000
07	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	P = 1 : 1000



## легенда

- јавни објекти и специјализовани центри
- опште градски центар и историјско језгро
- становање са делатностима у зонама мешовите изградње централних садржаја
- становање са делатностима малих густина
- рурално становање
- становање средњих густина
- становање великих густина
- мешовита изградња радно-пословних комплекса и објеката компатибилних стамбеном окружењу у зони заштитног појаса далековода 110/20 kV - забрана грађења објеката високоградње уз пренамену постојећих објеката и простора у радно-складишни простор
- привредно технолошке зоне, комплекси и објекти
- пословно-туристички центар митровачки хотел
- комунални и инфраструктурни комплекси и објекти
- гробље
- простори специјалне намене (в.ј., к.п.д.)
- уређене зелене површине
- остале зелене површине
- остале, слободне, пољопривредне и друге површине
- водене површине
- електроенергетски коридори
- аутопут
- примарне саобраћајнице
- железничка пруга
- граница грађевинског подручја
- граница катастарске општине
- стара граница грађевинског подручја
- путничко пристаниште
- спортски пристан
- купалиште
- навоз понтонског моста са три нивоа
- теретни пристан
- лука



●●●● граница обухвата пројекта парцелације

## јавни објекти и специјализовани центри:

- |  |  |
|--|--|
| 1 административно-пословни и културни центар града | 11 ветеринарска станица                          |
| 2a центар МЗ                                       | 12a градски стадион                              |
| 2b планирани центар МЗ                             | 12b планирана локација градског стадиона и цркве |
| 3 окружни и општински суд                          | 13 фудбалско игралиште                           |
| 4 служба за обрачун и плаћање                      | 14 спортско-пословни центар                      |
| 5 основна школа                                    | 15 аутобуска станица                             |
| 6 средња школа                                     | 16 железничка станица                            |
| 7 дом ученика                                      | 17 ватрогасна служба                             |
| 8 обданиште  | 18 МСУП  |
| 9 болница  | 19 дом ВЈ  |
| 10 здравствена станица                             | 20 градско стрелиште                             |

# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ГРАДА СРЕМСКЕ МИТРОВИЦЕ, ЛАЂАРКА И МАЧВАНСКЕ МИТРОВИЦЕ  
"Сл. лист града Сремске Митровице" бр. 11/2009

планирано стање

план намене површина

1:5000  
ЛИСТ  
03

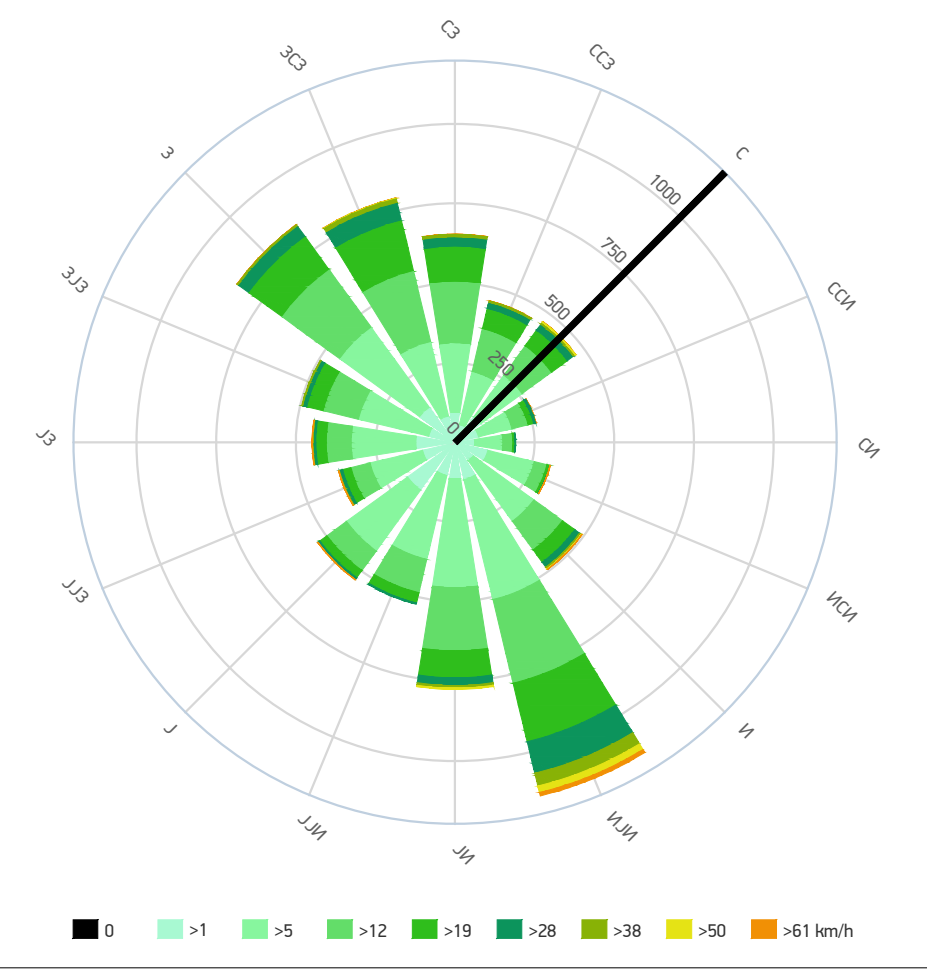


ЈП Дирекција  
за изградњу  
града

Град  
Сремска  
Митровица







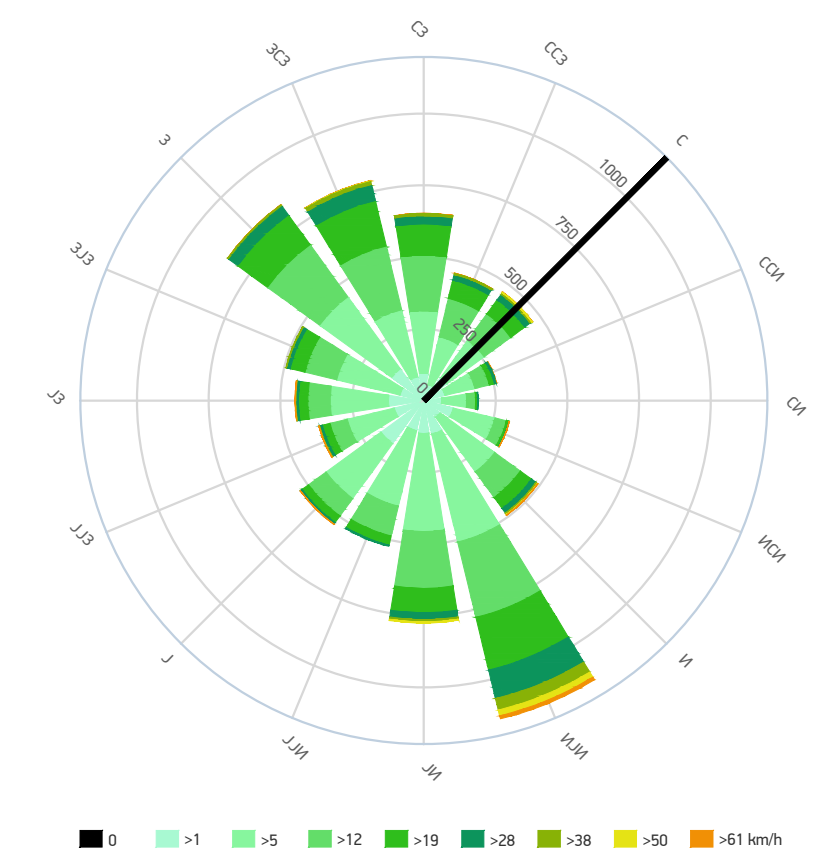
**ЛЕГЕНДА:**

- ..... 1 ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ..... 2 ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА
- БРОЈ ПАРЦЕЛЕ ВАН ОБУХВАТА ПЛАНА
- 1848 БРОЈ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
  
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- C1 ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ УНУТАР ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА 7.16 ha (53.47%)
- C2 ПОСТОЈЕЋЕ СТАНОВАЊЕ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ 5.82 ha (43.47%)
- C3 УЛИЦА И НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ 0.32 ha (2.31%)
- ОБЈЕКТИ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ
- ПОСТОЈЕЋИ НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ
- ПОСТОЈЋА САОБРАЋАЈНИЦА
  
- ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**
- ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ
- ЕЕ МРЕЖА
- ↑ ГАС
- КАНАЛ-РОВ

НАЗИВ ПЛАНА:  
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ  
СТАМБЕНОГ БЛОКА  
ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЂАРАК  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: ЈП за урбанистичке послове "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ДИРЕКТОР: Мирјана Вахут, дипл.п.план. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Ража Миланковић, дига САРАДНИЦИ:</p>	<p>ДАТУМ: децембар 2017. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
---	--	--





■ 0 ■ +1 ■ +5 ■ +12 ■ +19 ■ +28 ■ +38 ■ +50 ■ +61 km/h



**ЛЕГЕНДА:**

1 2	ГРАНИЦА ОБУХВАТА
—	ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА
---	ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ ПАРЦЕЛА
1821/1	БРОЈ ПАРЦЕЛЕ ВАН ОБУХВАТА
1848	БРОЈ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

**НАМЕНА ПОВРШИНА**

PLANNED RESIDENTIAL (P+1)	4.53 ha	(33.78%)
PLANNED RURAL TYPE	2.20 ha	(16.40%)
PUBLIC LAND IN PUBLIC PURPOSE (STREET CORRIDOR)	1.54 ha	(11.48%)
OBJECTS WITHOUT PERMISSION FOR CONSTRUCTION		
PLANNED OBJECTS		
PLANNED ROAD NETWORK		
PLANNED PEDESTRIAN PATH		
CANAL-DITCH		

**ПЛАН ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ  
СТАМБЕНОГ БЛОКА  
ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЂАРАК  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

НАРУЧИЛАЦ:  
Град Сремска Митровица

ДИРЕКТОР:  
Мирјана Вахут, дипл.план.  
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Ража Миланковић, д.ипа

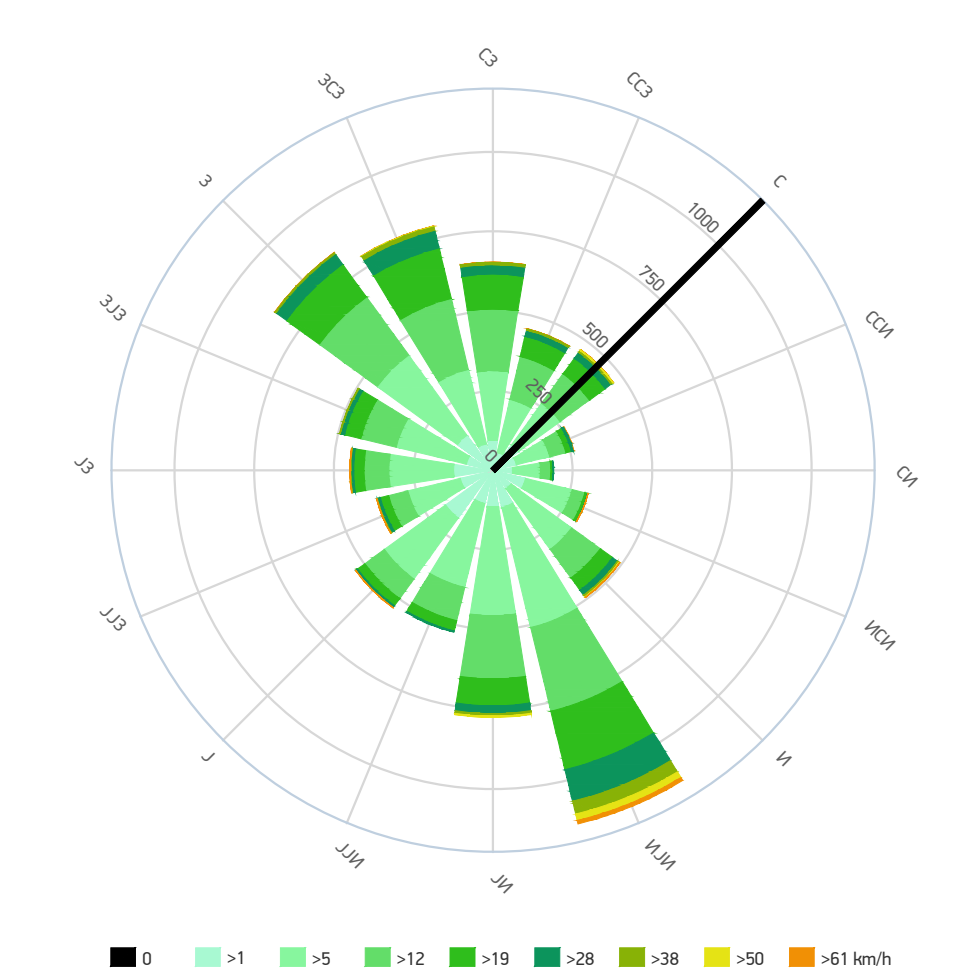
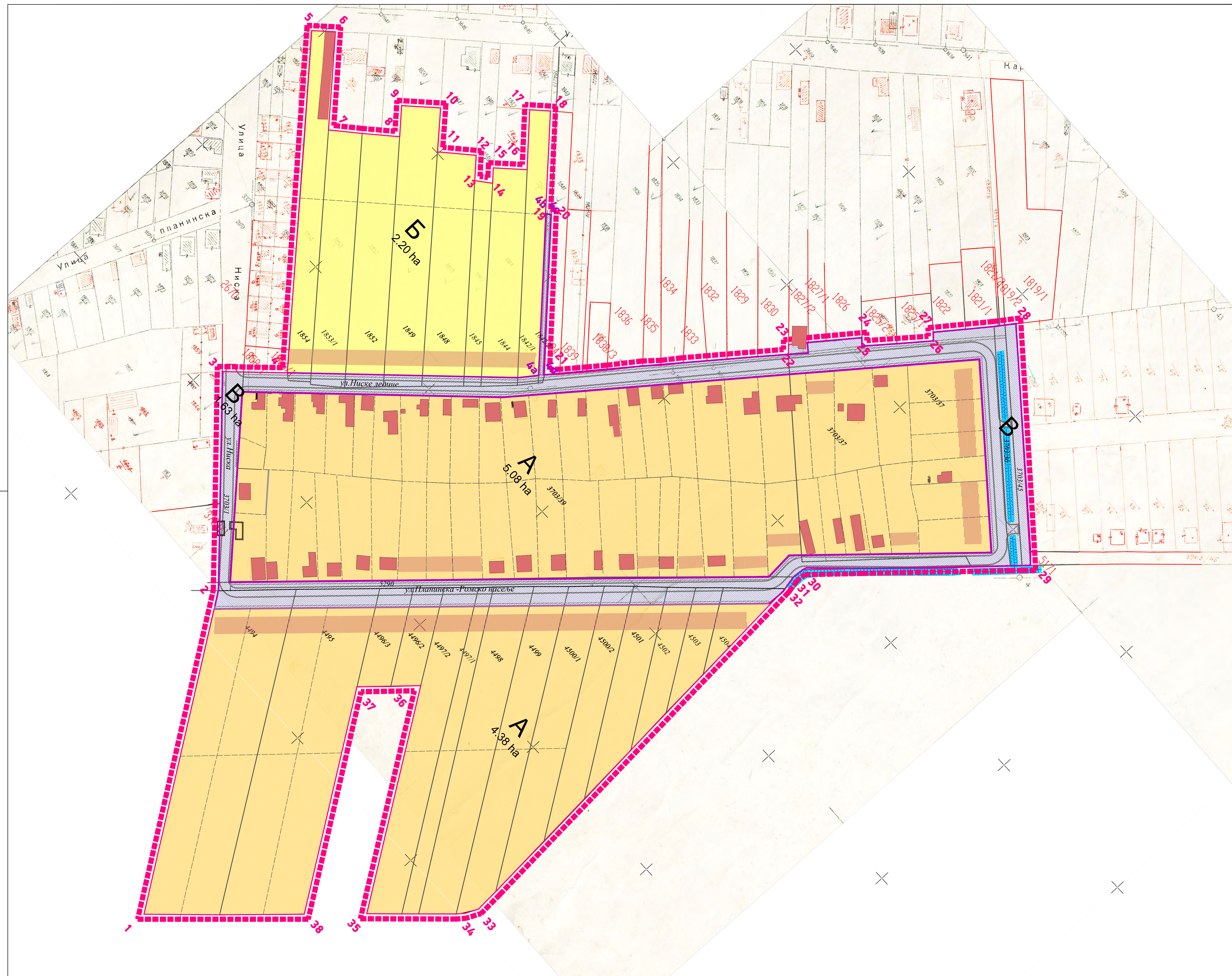
ДАТУМ:  
децембар  
2017. год.

Е-БРОЈ:

ОБРАЂИВАЧ:  
ЈП за урбанистичке послове  
"Урбанизм"  
Сремска Митровица

САРАДНИЦИ:





**ЛЕГЕНДА:**

- 1 ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- 2 ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА
- БРОЈ ПАРЦЕЛЕ ВАН ОБУХВАТА
- 1848 БРОЈ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

**НАМЕНА ПОВРШИНА**

A	ПЛАНИРАНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	9.46 ha	(70.54%)
B	ПЛАНИРАНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ РУРАЛНОГ ТИПА	2.25 ha	(16.91%)
V	ЗЕМЉИШТЕ У ЈАВНОЈ НАМЕНИ (УЛИЧНИ КОРИДОР)	1.68 ha	(12.55%)

- ОБЈЕКТИ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

- ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПЛАНИРАНЕ ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
- КАНАЛ

НАЗИВ ПЛАНА:

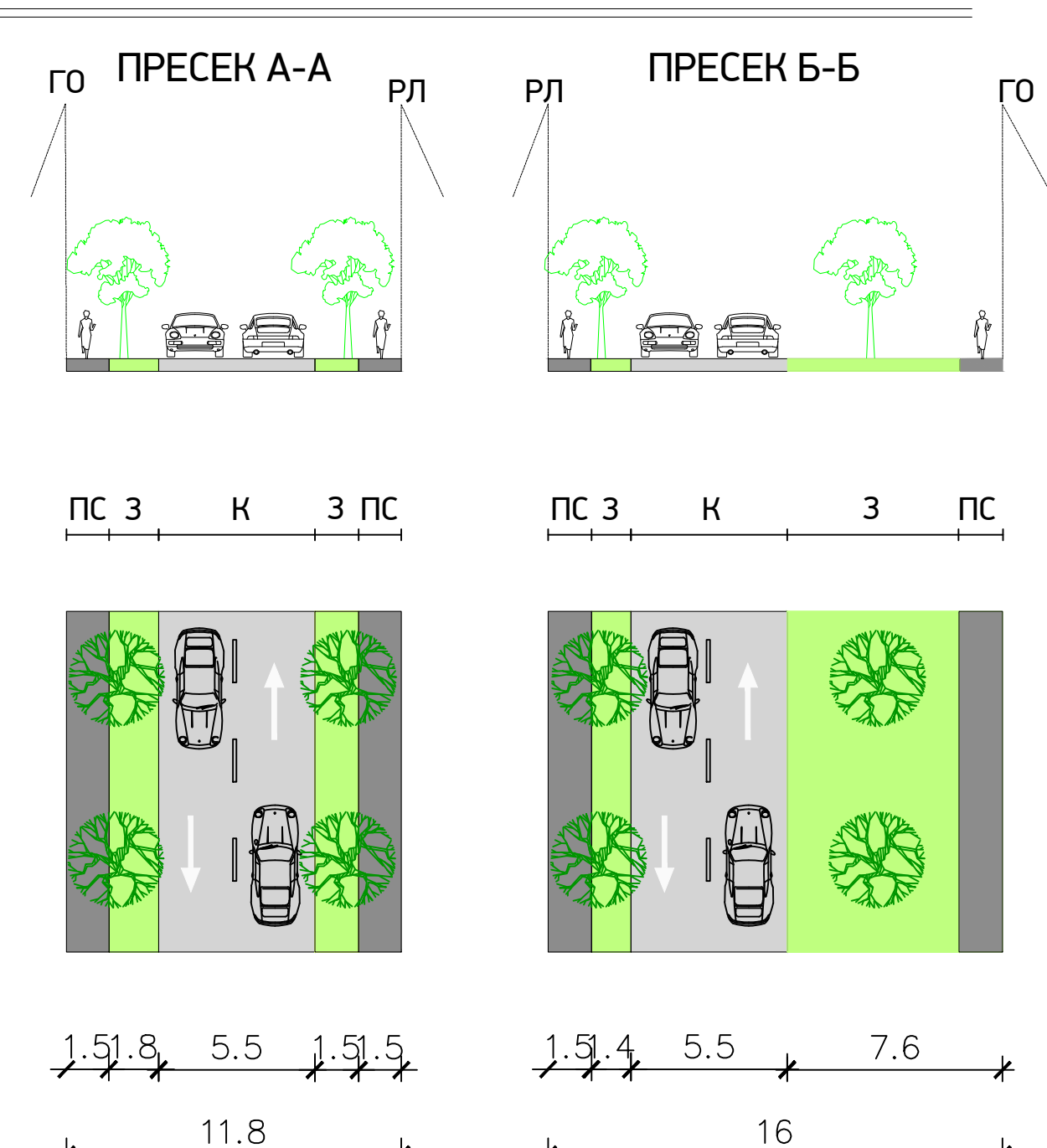
### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЂАРАК ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: ЈП за урбанистичке послове "Урбанизм" Сремска Митровица</p>	<p>ДИРЕКТОР: Мирјана Вахут, дипл.л.план. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Ража Миланковић, дита</p>	<p>ДАТУМ: децембар 2017. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
--	---	--





**ГЕОМЕТРИСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ**



**LEGENDA**  
 RL - regulaciona linija  
 GO - granica obuhvata  
 K - kolovoz saobrajajnice  
 PS - peša-ka staza  
 Z - zelene površine

**СПИСАК АПСОЛУТНИХ КООРДИНАТА регулација саобраћаја**

ВРЕДНОСТИ У ТАБЕЛИ СУ ПРИКЛОЖНЕ

№	x	y
1	7388409	4984315
2	7388402	4984325
3	7388308	4984416
4	7388431	4984543
5	7388438	4984553
6	7388370	4984623
7	7388373	4984624
8	7388440	4984556
9	7388538	4984681
10	7388533	4984685
11	7388553	4984711
12	7388557	4984709
13	7388584	4984741
14	7388580	4984745
15	7388603	4984774
16	7388610	4984785
17	7388722	4984693
18	7388632	4984592
19	7388631	4984583
20	7388633	4984573
21	7388633	4984562
22	7388487	4984402
23	7388440	4984350
24	7388403	4984333
25	7388325	4984416
26	7388433	4984529
27	7388611	4984754
28	7388701	4984681
29	7388620	4984590
30	7388621	4984573

**ЛЕГЕНДА:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
- ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА
- БРОЈ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- 82.00 КОТА ТЕРЕНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

**ОБЈЕКТИ**

- ПЛАНИРАНИ ПОРОДИЧНИ ОБЈЕКТИ
- ОБЈЕКТИ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

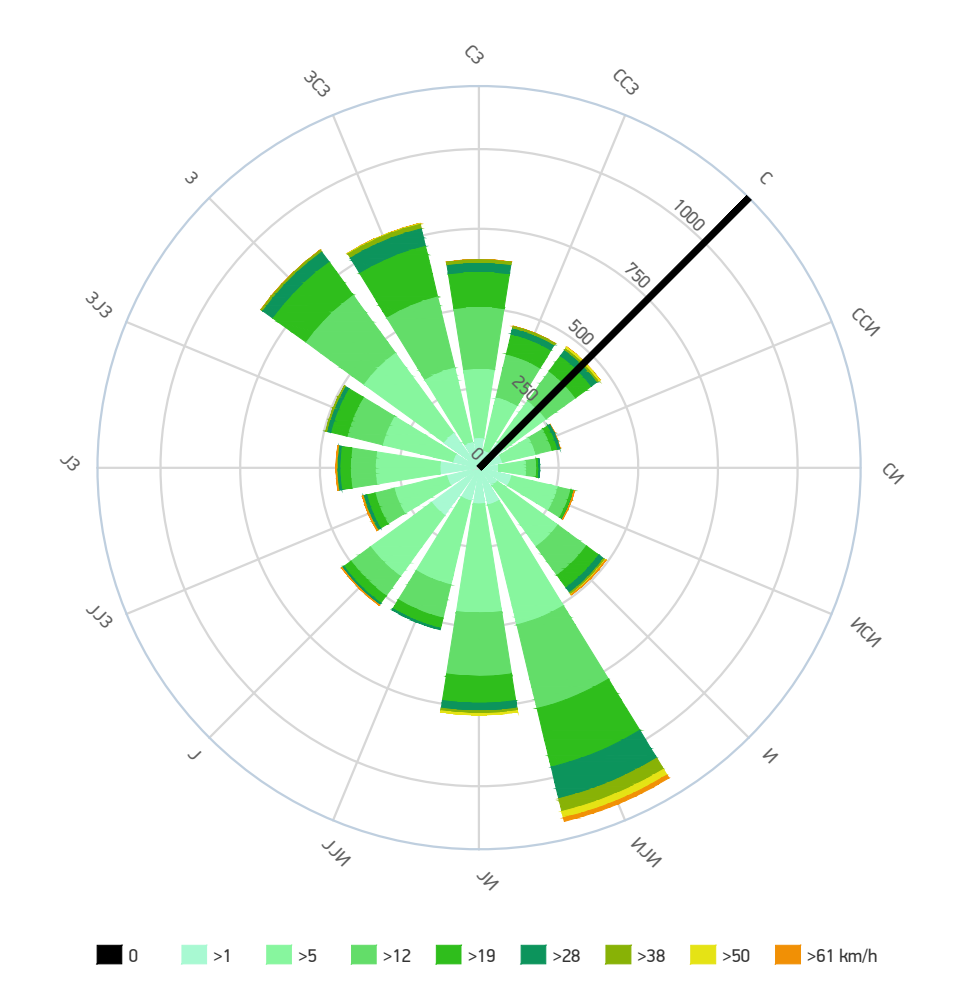
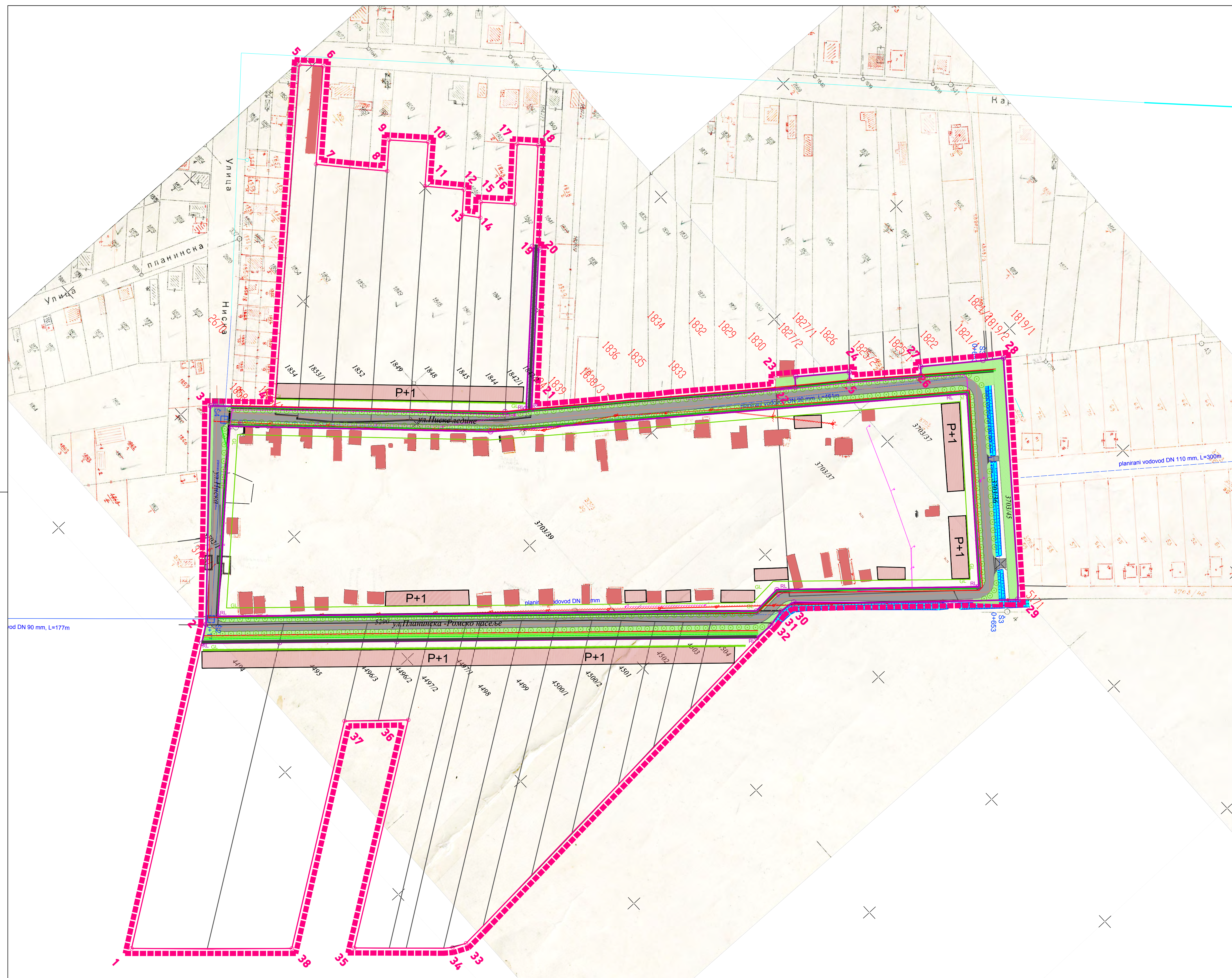
- ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНИЦА
- ПЛАНИРАНЕ ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
- ПЛАНИРАНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- КАНАЛ
- ПЛАНИРАНИ УЛИЧНИ ДРВОРЕДИ

НАЗИВ ПЛАНА:  
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЂАРАК ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

ОПШТИНА: Град Сремска Митровица  
 ДИРЕКТОР: Милош Башић, дип.л.п.п.н. сав.инж.у.арх.и.град.инж.  
 РАДИ Милошевић, дип.л.п.п.н. сав.инж.у.арх.и.град.инж.  
 ДАТУМ: Јуни 2017. год.  
 Е-ПРЕТА: e-portal@srpska.gov.rs

ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ: саобраћај са регулационо-нивелационом планом и уређење простора са дилном површином 1:1000





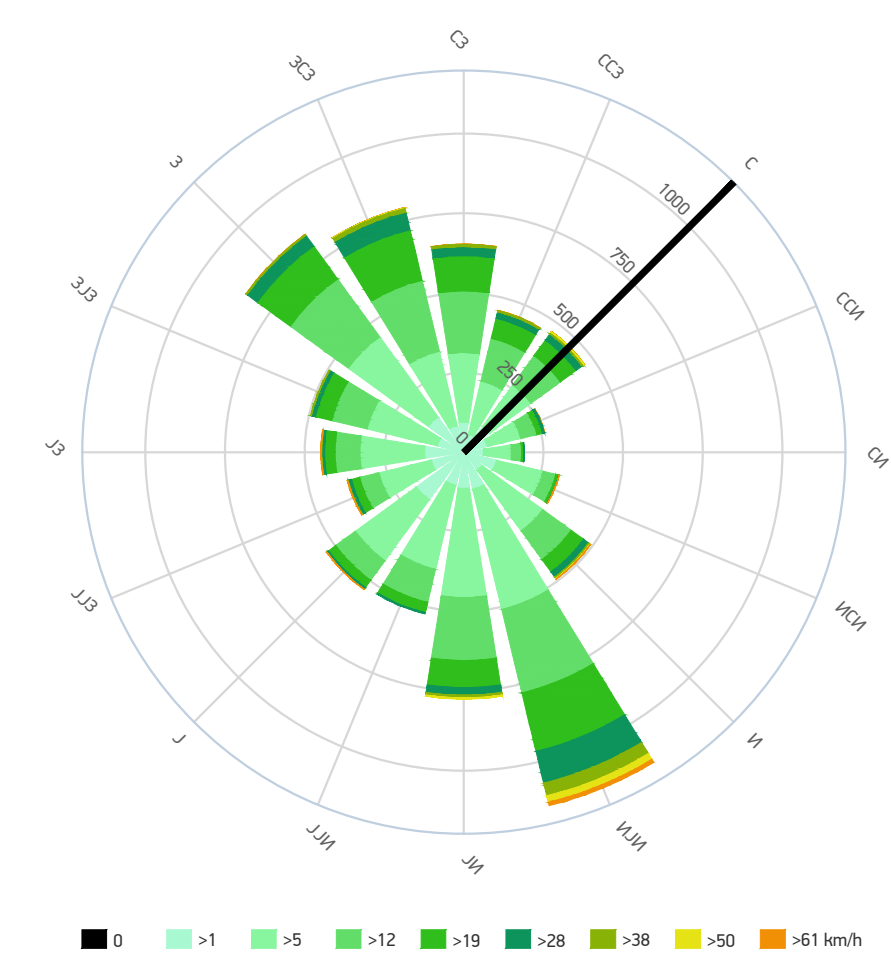
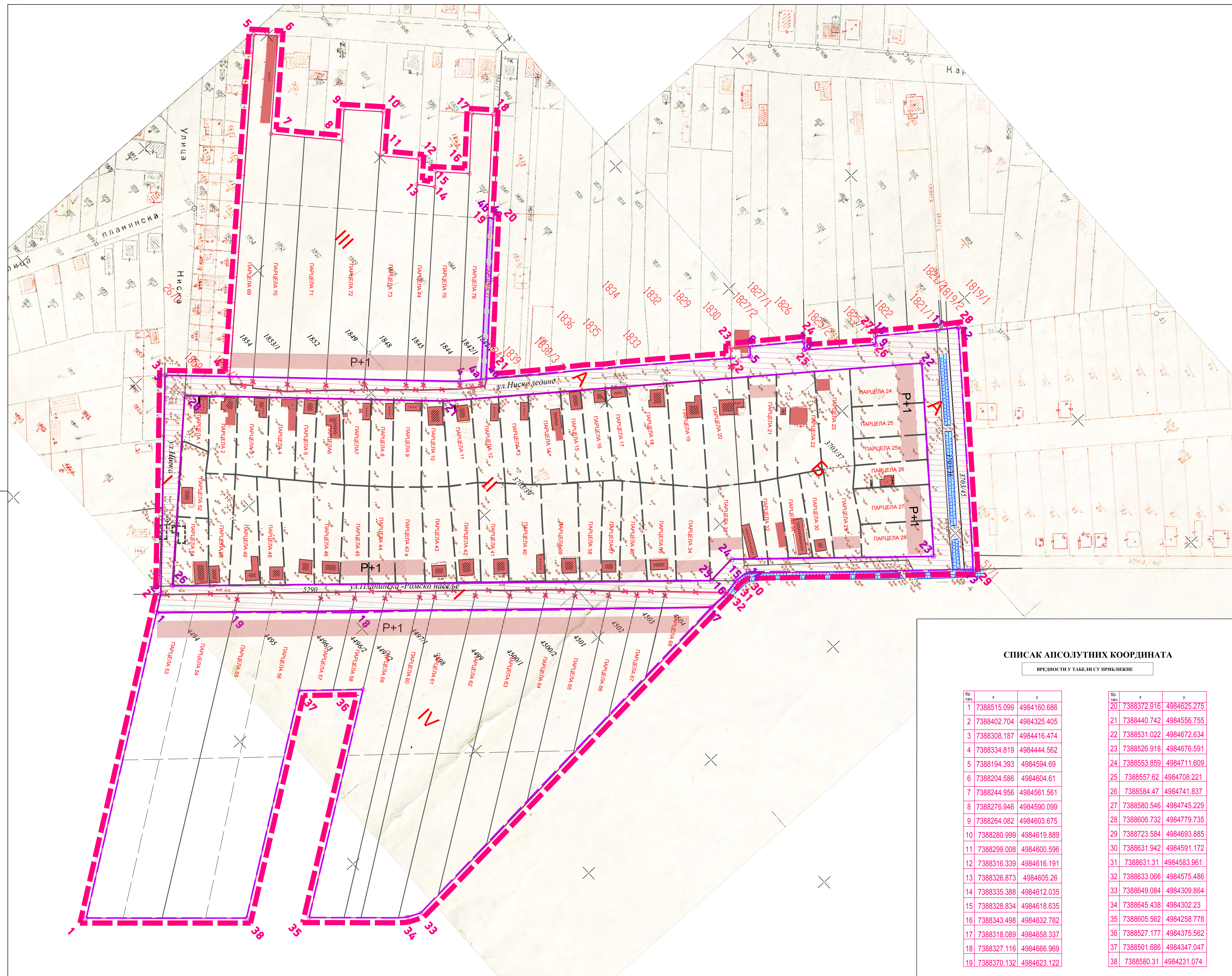
- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА
  - ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА
  - 1821/1 БРОЈ ПАРЦЕЛЕ ВАН ОБУХВАТА ПЛАНА
  - 1848 БРОЈ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
  - ОБЈЕКТИ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ
- ИНФРАСТРУКТУРА**
- P ПОСТОЈЕЋА ТТ МРЕЖА
  - P ПОСТОЈЕЋА ТТ МРЕЖА КОЈА СЕ УКИДА
  - P ПЛАНИРАНА ТТ МРЕЖА
  - E ПОСТОЈЕЋА ЕЕ МРЕЖА
  - E ПЛАНИРАНА ЕЕ МРЕЖА
  - E ПОСТОЈЕЋА ЕЕ МРЕЖА КОЈА СЕ УКИДА
  - V ПЛАНИРАНА ВОДОВДНА МРЕЖА
  - V ПОСТОЈЕЋА ВОДОВДНА МРЕЖА
  - K ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
  - G ПОСТОЈЕЋА ГАСНА МРЕЖА
  - G ПЛАНИРАНА ГАСНА МРЕЖА
  - C КАНАЛ-РОВ

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ  
СТАМБЕНОГ БЛОКА  
ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЂАРАК  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: ЈП за урбанистичке послове "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ДИРЕКТОР: Мирјана Вахут, дипл.п.план. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Ража Миланковић, дига САРАДНИЦИ:</p>	<p>ДАТУМ: децембар 2017. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
---	--	--





- ЛЕГЕНДА:**
- **1** ГРАНИЦА ОБУХВАТА
  - **2** ГРАНИЦА ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА ВАН ОБУХВАТА
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА-ПРЕДЛОГ ЗА БУДУЋЕ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
  - БРОЈ ПАРЦЕЛА ВАН ОБУХВАТА ПЛАНА
  - 1848 БРОЈ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА
  - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ОБЈЕКТИ**
- ОБЈЕКТИ БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ
  - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
  - КАНАЛ
  - ОБУХВАТ ЗА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБНО ИЗРАДИТИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
  - I-IV** ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНА

**СПИСАК АПСОЛУТНИХ КООРДИНАТА**  
ВРЕДНОСТИ У ТАБЕЛИ СУ ПРИБЛИЖНЕ

бр. тач.	x	y	бр. тач.	x	y
1	7388515.099	4984160.686	20	7388372.916	4984625.275
2	7388402.704	4984325.405	21	7388440.742	4984556.755
3	7388308.187	4984416.474	22	7388531.022	4984672.634
4	7388334.819	4984444.562	23	7388526.918	4984676.591
5	7388194.393	4984594.69	24	7388553.859	4984711.609
6	7388204.586	4984604.61	25	7388557.62	4984708.221
7	7388244.956	4984561.561	26	7388584.47	4984741.837
8	7388276.946	4984590.099	27	7388580.546	4984745.229
9	7388264.082	4984603.675	28	7388606.732	4984779.735
10	7388280.999	4984619.889	29	7388723.584	4984693.885
11	7388299.008	4984600.596	30	7388631.942	4984591.172
12	7388316.339	4984616.191	31	7388631.31	4984583.961
13	7388326.873	4984605.26	32	7388633.066	4984575.486
14	7388335.388	4984612.035	33	7388649.084	4984309.864
15	7388328.834	4984618.635	34	7388645.438	4984302.23
16	7388343.498	4984632.782	35	7388605.562	4984258.778
17	7388318.089	4984658.337	36	7388527.177	4984375.562
18	7388327.116	4984666.969	37	7388501.686	4984347.047
19	7388370.132	4984623.122	38	7388580.31	4984231.074

НАЗИВ ПЛАНА:  
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЂАРАК ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

НАРУЧИЛАЦ:  
Град Сремска Митровица

ДИРЕКТОР:  
Мирјана Вашут, дипл.л.план.  
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Ража Миланковић, дита

ДАТУМ:  
децембар 2017. год.

ОБРАЂИВАЧ:  
ЈП за урбанистичке послове "Урбанист" Сремска Митровица

САРАДНИЦИ:

Е-БРОЈ:



На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009 и 81/2009-исправка, 64/2010 – УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС и 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014 ), члана 31. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.64/2015), члана 9, став 5 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/2004 и 88/2010 ) и члана 35. тачка 6. Статута Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 13/2012 ), Скупштина града Сремска Митровица, по прибављеном мишљењу Комисије за планове на седници одржаној 21.10.2016.године, донела је

Јавно предузеће за пројектовање и  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

**ОДЛУКУ**  
**О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЋАРАК** Број: 206  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Датум: 25.10.2016 год.  
Сремска Митровица

**Члан 1.**

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о. Лаћарак, Града Сремска Митровица (у даљем тексту: План детаљне регулације).

**Члан 2.**

Граница обухвата планског подручја је одређена као прелиминарна. Простор обухвата плана се налази у југоисточном делу насеља Лаћарак. У обухвату плана су следеће парцеле: 3703/1, 3703/37, 3703/39, 3703/36 пут и 5171 канал к.о. Лаћарак и обухват има површину од 6,27ha.

Приступ парцелама у обухвату плана је са постојеће насељске саобраћајне мреже.

**Члан 3.**

Услови и смернице планских докумената вишег реда и списак подлога: Планом генералне регулације града Сремска Митровица, Лаћарак и Мачванска митровица ("Сл.лист града Сремска Митровица", бр.11/2009.) планирано је да се планови са детаљном урбанистичком разрадом израђују за насељске блокове где је неопходно прибављање земљишта у јавној намени за потребе формирања нових улица и препарцелацију у циљу легализације објеката изграђених без одобрења.

Планира се да простор стамбеног блока буде чисто једнопородично становање руралног карактера. Намене других објеката на парцели су они које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности. Планиране су следеће намене објеката компатибилне становању : производња занатског карактера мањег обима која нема утицаја на окружење (бука, прашина исл.), трговина, услужне делатности, угоститељство и сличне делатности које неометају основну стамбену намену.

Правилима уређења и грађења биће дати урбанистички нормативи за уређење стамбеног блока. Планом се кроз правила уређења и грађења дају потребни елементи пре свега за формирање стамбеног блока, а затим и правила грађења за појединачне објекте и међусобних односа неопходне инфраструктурне мреже у блоку и ван блока.

План детаљне регулације израђује се на овереном катстарско-топографском плану, а прибавља се и одговарајућа копија плана и извод из листа непокретности.

**Простор обухвата плана налази се у : ТИПИЧНОЈ ГРАДСКОЈ ЦЕЛИНИ 7**  
**( СТАМБЕНИ БЛОКОВИ ПРИГРАДСКОГ НАСЕЉА СЕОСКОГ ТИПА – ЛАЋАРАК )**

Ову ТГЦ7 карактеришу велики блокови становања руралног типа, мале густине са знатним окућницама и пољопривредним површинама. Карактеристично је да су бочне стране блокова, задње парцеле у блоку, по правилу издељене у парцеле са карактеристикама ТГЦ5-породично становање.

Према урбаним карактеристикама могуће је разликовати три варијетета блокова руралног становања, а према просторном размештају евидентна је концентрација ових блокова у Лаћарку (од којих је Лаћарак сачињен) и местимично у Сремској Митровици.

Варијетете блокова са руралним обележјима чине блокови правилне геометрије знатних димезија, ширине 400 м и дужине 500 м, парцела са окућницом дубине 200 м. По боковима (лево, десно и позади) уз саобраћајнице нижег ранга права парцела се дели на парцеле уобичајене за урбано-ниско становање. Други варијетет блока са руралним карактеристикама је идентичан првом, с тим што је извршена подела по средини те је блок ужи, ширине 200 м док је дужина 570 м иста као и распоред парцела са и без окућнице. Дужина парцеле са окућницом је сада 100 м. Његовим цепањем формирају се парцеле за насеља породичног становања са развојем ка урбаном контексту простора са јавним садржајима и просторима. Такође, може се констатовати и постојање трећег варијетета руралних блокова који чине бочни (завршни) низови блокова према граници грађевинског подручја, и садрже парцеле само са једне стране према улици. Димензије су им различите, али се уобичајено крећу у мери величина 2. типа блокова (дужина 500 м ширина 200 м).

#### **Члан 4.**

Принципи планирања: Уређење простора у обухвату плана заснива се на начелима одрживог развоја и рационалним коришћењем грађевинског земљишта за изградњу стамбених објеката, а све у циљу континуираног планирања уређења насеља Лаћарак.

#### **Члан 5.**

Визија и циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја: Општи циљ израде плана је реализација планираних садржаја уз усклађивање свих релевантних параметара простора, услова надлежних институција, како у обухвату плана тако и у утицајном подручју са основним принципима одрживог развоја, односно усклађивање активности у простору и заштите животне средине.

Циљ уређења простора у обухвату плана је стварање планског основа за формирање стамбеног блока са правилном насељском саобраћајном-уличном мрежом и правилном парцелацијом – правилним грађевинским парцелама за изградњу стамбених објеката. Препарцелацијом ће се уредити правилне грађевинске парцеле уз уважавање коришћења простора у затеченом стању.

**Позитиван ефекат** реализације планских поставки је обезбеђење услова за уређење насеља, легализација постојећих објеката и прибављање добити од продаје грађевинског земљишта у корист Града. Позитиван ефекат се огледа и у опремању дела насеља неопходном инфраструктуром која чини постојећи систем бољим и одрживијим.

Синергиски утицаји у обухвату плана сведени су ниво који подржава очување животне средине а постојеће стање готово непромењеним.

**Негативан ефекат** реализације планских поставки је незнатан.

#### **Члан 6.**

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја са структуром основних намена простора: Концептуални оквир планирања дат је у планским поставкама ППР-а Града Сремска Митровица у оквиру планираног просторног развоја стамбених блокова за чисто становање, формирање правилних насељских блокова са грађевинским парцелама за изградњу стамбених објеката руралног карактера са одговарајућом мрежом инфраструктуре која се укључује у инфраструктурни систем града.

У постојећем блоку формираће се простор у јавној намени, односно уредити улични коридор за изградњу мреже инфраструктуре. Уз планирани улични коридор формираће се грађевинске парцела за легализацију постојећих објеката и изградњу планираних стамбених објеката. По ободу блока уважавајући изграђене стамбене објекте на формираним парцелама



формираће се додатне грађевинске парцеле за изградњу стамбених објеката тако да ће се постојеће стање на терену уклопити у планско решење.

#### **Члан 7.**

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђују се у буџету, или из других извора, у складу са законом. Оквирна финансијска средства потребан за израду плана су око 869 314,00 динара на дан 06.09.2016.

Израда Плана детаљне регулације поверава се ЈП за послове урбанизма „Урбанизам“ из Сремске Митровице.

Рок за израду плана је 120 дана од доношења ове Одлуке.

#### **Члан 8.**

После доношења ове одлуке организоваће се рани јавни увид у трајању од 15 дана.

Оглас о излагању материјала на рани јавни увид оглашава се у средствима јавног информисања и на званичном порталу Града.

Излагање материјала на рани јавни увид обавиће се у згради градске куће Града Сремска Митровица, улица Светог Димитрија бр. 13. у Сремској Митровици и на званичном порталу Града.

Нацрт Плана детаљне регулације, пре подношења органу надлежном за његово доношење, подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид у згради градске куће Града Сремска Митровица, улица Светог Димитрија бр. 13. у Сремској Митровици.

Излагање предлога Плана детаљне регулације на јавни увид оглашава се у дневном и локалном листу, при чему се оглашавају подаци о времену и месту излагања предлога Плана детаљне регулације на јавни увид, начин на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на предлог Плана детаљне регулације, као и друге информације које су од значаја за јавни увид.

#### **Члан 9.**

Саставни део ове одлуке је Решење да се за Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о. Лаћарак, Града Сремска Митровица не израђује стратешка процена утицаја на животну средину, донето од стране Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица.

#### **Члан 10.**

План детаљне регулације је потребно израдити у три истоветна примерка у аналогном и пет примерка у дигиталном облику.

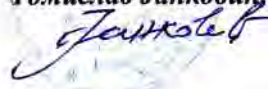
#### **Члан 11.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Сремска Митровица“.

### **СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Број: 350-316/2016-I  
Дана: 21.10.2016.године  
Сремска Митровица

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА  
*Томислав Јанковић, маг.инж.менаџмента.*





**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
Градска управа за урбанизам,  
просторно планирање и изградњу објеката  
Број: 350 - 71/2017-VI  
Дана: 21. 04. 2017. год.  
**СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 329

Датум 19.05.2017 год.  
Сремска Митровица

На основу члана 45а став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009 и 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС и 98/2013 –УС, 132/2014 и 145/2014 ) и члана 42 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 64/2015 ), Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица по обављеном раном јавном увиду Материјала за израду Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о. Лаћарак, Града Сремска Митровица, сачињава следећи:

## **ИЗВЕШТАЈ**

### **I УВОДНИ ДЕО**

Скупштина града Сремска Митровица на седници одржаној 21.10.2016. године по прибављеном мишљењу Комисије за планове града Сремска Митровица, донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о. Лаћарак, Град Сремска Митровица, („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 16 /2016).

Материјал за израду Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о. Лаћарак, Град Сремска Митровица за рани јавни увид израдило је Јавно предузеће „Урбанизам“ Сремска Митровица.

### **II ПОДАЦИ О ОГЛАШАВАЊУ**

Оглашавање раног јавног увида објављено је у локалном листу „СРЕМСКЕ НОВИНЕ“ и „М новине“ од 05.04.2017. године.

Материјал за рани јавни увид био је изложен у холу зграде Градске куће Сремска Митровица, Трг Светог Димитрија, број 13 у трајању од 15 дана и то: 05. априла 2017. до 20. априла 2017. године.

Седница Комисије је одржана 19. априла 2017. године у у сали II Градске куће Града Сремска Митровица, у Сремској Митровици са почетком у 10,30 часова.

Седници Комисије присуствовали су чланови Комисије: Драган Пуђа, Драган Бекавац, Славко Јонић, Аурела Шимудварац-Луци и Драгана Мијатовић, представник Градске управе за урбанизам комуналне и инспекцијске послове: Весна Вујановић и Владислава Новаковић, представник обрађивача - ЈП „Урбанизам“: Мирјана Вашут и Младен Врзић.

### **III ПРИМЕДБЕ**

Током раног јавног увида није било примедби ни сугестија на Материјал за израду Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о. Лаћарак, Град Сремска Митровица.

Драгана Мијатовић – У текстуалном делу ПДР треба написати да ће се парцелација вршити према условима на терену , када се одвоји јавно од осталог грађевинског земљишта.

### **Закључак**

Даје се сагласност на Материјал за рани јавни увид за израду Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о. Лаћарак, Град Сремска Митровица



**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

**Драган Пуђа, инж. геодезије**



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Градска управа за урбанизам,  
просторно планирање и изградњу објеката  
Број: 350-220/2017-VI  
Дана: 13. 12. 2017. год.  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Лично предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 49

Датум 30.09 . 2018 год.  
Сремска Митровица

На основу члана 50 став 2 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009 и 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013 –УС, 13272014 и 145/2014 ) и члана 72 став 4 Правилника о садржини, начину и поступку израде планског документа ("Службени гласник РС", број: 31/2010 и 69/2010 ), Комисија за планове Града Сремска Митровица по обављеном јавном увиду нацрта Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 к.о. Лаћарак, Град Сремска Митровица, сачињава следећи:

### ИЗВЕШТАЈ

#### I УВОДНИ ДЕО - КРАТАК ПРИКАЗ АКТИВНОСТИ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ПОСТУПАК ДОНОШЕЊА ОДЛУКЕ, УГОВАРАЊЕ, ИЗРАДУ И СТРУЧНУ КОНТРОЛУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Одлуку о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 к.о. Лаћарак,, Град Сремска Митровица, припремила је Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката и ЈП за послове урбанизма „Урбанизам“.

На седници Комисије за планове Града Сремска Митровица одржаној 10.10.2016. године прибављено је позитивно мишљење на Одлуку о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 к.о. Лаћарак,, Град Сремска Митровица

- Одлука о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 к.о. Лаћарак, Град Сремска Митровица, усвојена је на седници Скупштине града Сремска Митровица одржаној 21.10.2016. године ( „Службени лист Града Сремска Митровица“, број 16/2016 ).

- Средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђена су у буџету Града.

- Нацрт Плана детаљне регулације израдило је ЈП за послове урбанизма „Урбанизам“.

- Стручна контрола Нацрта Плана детаљне регулације извршена је од стране Комисије за планове града Сремска Митровица на седници одржаној дана 04.10. 2017. године.

#### II ПОДАЦИ О ОГЛАШАВАЊУ И СПРОВОЂЕЊУ ПОСТУПКА ЈАВНОГ УВИДА, КАО И ПОДАЦИ О ОДРЖАВАЊУ СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ

Оглашавање јавног увида о нацрту Плана детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 к.о. Лаћарак, Град Сремска Митровица, објављено је у локалном листу „СРЕМСКЕ НОВИНЕ“ и „М новине“ од 18.10.2017. године и дневном листу „Информер“ од 18.10.2017. год.

Нацрт Плана детаљне регулације био је изложен на јавни увид у холу зграде Градске куће Сремска Митровица, Трг Светог Димитрија, број 13, у трајању од 30 дана и то: 18. октобра 2017. до 17. новембра 2017. године.

Седница Комисије је одржана 13. децембра 2017. године у сали II градске куће Града Сремска Митровица, у Сремској Митровици са почетком у 10,30 часова.

Седници су присуствовали: чланови Комисије: Драган Пуђа, Драган Бекавац, Славко Јонић, Аурела Шимудварац – Лучи и Драгана Мијатовић, представник Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката: Владислава Новаковић, представници обрађивача -ЈП „Урбанизам“: Мирјана Вашут Рајка Миланковић.

#### III ПРИМЕДБЕ

У току јавног увида поднета је једна примедба на План детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 к.о. Лаћарак.



= ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ, ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА =

Град Скопје  
Планирање и изградња градежништва

20 NOV 2017

Организац. јединица	Број	Примено
VI/300	220/	

СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
СВЕТОГ ДИМИТРИЈА БР. 13

ПРЕДМЕТ: ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ПЛАНА РЕГУЛАЦИЈЕ  
СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДЧЕ 1 У К.О.  
ЛАЂАРАК

УВИДОМ У ДЕТАЉНИ ПЛАН СТАМБЕНОГ БЛОКА  
ЛЕДЧЕ 1 У К.О. ЛАЂАРАК И КАО ВЛАСНИК КУЋЕ  
БРОЈ 27 У ТОМ НАСЕЉУ ДОСТАВЛАН СЛЕДЕЋЕ  
ПРИМЕДБЕ (ПРЕДЛОГЕ):

1. ИЗГРАДЊА ПУТА КРОЗ ПУЦУ ЈЕ ПРИОРИТЕТ И ТРЕБА ГА ОДМАХ ГРАДИТИ. ПУТ ЈЕ НЕОПХОДАН ЗА НОРМАЛАН ЖИВОТ У НАСЕЉУ (БЛОКУ).
2. ТРОТОАРЕ (ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ) КОЈИХ САДА НЕМА У НАСЕЉУ ОДМАХ РЕШИТИ ЗБОГ ПЕШАКА И ДЕЦА.
3. ТЕЛЕФОНСКЕ ЛИНИЈЕ (ФИКСНИ ТЕЛЕФОНИ) НЕ ПОСТОЈЕ НА НЕКИМ МЕСТИМА И ТРЕБА ИХ ПОСТАВИТИ.
4. РЕЧЕЊЕ ПОДЗЕМНИХ ВОДА ЈЕ ВЕОМ ОЗБИЉНО ПИТАЊЕ, ЈЕР ПРЕКО ЗИМЕ БУДУ 1 МЕТРО ИСПОД ПОВРШИНЕ ТЕРЕНА И НЕКИ ОБЈЕКТИ БУДУ ПОД ВОДОМ.
5. КАНАЛИЗАЦИЈА У НАСЕЉУ НЕ ПОСТОЈИ ТАКО КОД ВИСОКИХ ПОДЗЕМНИХ СТВАРА СЕ ПРОБЛЕМ У СЕЛТИЧКИМ ЈАМАМА, НЕКЕ ПРЕЛИВАЈУ, ШТО ПОДРАЗУМЕВА ИЗГРАДЊУ ОДВОДНИХ КАНАЛА ПЕРЕД ПУТА ИЛИ КРОЗ ПЛАЌЕВЕ НА НАЈБОЉИЈИ НАЧИН, КАО И САМУ КАНАЛИЗАЦИЈУ.



Б: КОД ФОРМИРАЊА ЦЕНЕ ПЛАЦА МОРА СЕ ЦЕНИТИ  
ДА СМО СВИ КОЈИ ИМАМО КУЉЕ МОРАЛИ САМИ  
СЕБИ ДА ФОРМИРАМО ПЛАЦ ~~ДЕЛИМИТНО~~ ЈА САМ  
ДА БИХ ФОРМИРАО ОВАКАВ ПЛАЦ У НЕГОВО УРЕЂЕ-  
ЊЕ УЛОЖИО ОКО 28% ОД НЕГОВЕ ВРЕДНОСТИ.

С ПОШТОВАЊЕМ

СР. ШТРОВИЦА  
16. XI. 2017 г.

ПОДНОСИЛАЦ ПРИМЕДБЕ:  
Црнчић  
ЈОВАН ЦРНАНСКИ  
САЕНСКА ШТРОВИЦА -  
МАТИЈЕ ХУБИ  
ТЕЛ. 623-673

Мирјана Вашут је образложила да се примедбе не односе на планско решење, него је захтев странке усмерен на реализацију Плана детаљне регулације.

Драган Пуђа је имао примедбу на координате

Након разматрања примедби донет је следећи

### Закључак

Примедба је неоснована, јер се не односи на планско решење.

У табели са приближним цифрама кордината потребно је избрисати децимале, кординате треба дати само у метрима.

Усваја се План детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 к.о. Лаћарак и упућује у даљу процедуру у складу са Законом и након исправке кординати пустити у даљу процедуру у складу са Законом.

**НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ,**

**ВЕСНА ВУЈАНОВИЋ, дипл. правник,**



**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

**ДРАГАН ПУЉА, инж. геодезије**

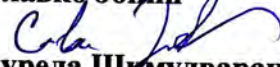


**ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:**

**Драган Бекавац**



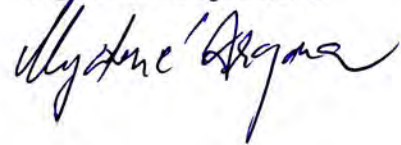
**Славко Јонић**



**Аурела Шимудварац - Лучи**



**Драгана Мијатовић**





**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА**  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
Градска управа за урбанизам,  
просторно планирање и изградњу објеката  
Број: 501-227/ 2016-VI  
Дана: 20. 10. 2016. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Градска Митровица

Број 191

Датум 20.10.16 год.  
Сремска Митровица

Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица на основу члана 5 став 2 и члана 9 став 3 и 4 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ( "Службени гласник РС", број 135/2004 и 88/2010), а у вези са чланом 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009 и 81/2009 –исправка, 64/2010 –УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014 ) и члана 11, 37, 46 став 2 Одлуке о градским управама („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 15/2012), донела је

**РЕШЕЊЕ**  
**ДА СЕ ЗА ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1 У К. О. ЛАЋАРАК**  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
**НЕ ИЗРАЂУЈЕ СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**

Члан 1.

За План детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о. Лаћарак, Град Сремска Митровица, неће се израђивати стратешка процена утицаја на животну средину (у даљем тексту: стратешка процена).

Члан 2.

Циљ уређења простора у обухвату плана је стварање планског основа за формирање стамбеног блока са правилном насељском саобраћајном-уличном мрежом и правилном парцелацијом – правилним грађевинским парцелама за изградњу стамбених објеката. Препарцелацијом ће се уредити правилне грађевинске парцеле уз уважавање коришћења простора у затеченом стању..

Граница обухвата планског подручја је одређена као прелиминарна. Простор обухвата плана се налази у југоисточном делу насеља Лаћарак. У обухвату плана су следеће парцеле: 3703/1, 3703/37, 3703/39, 3703/36 пут и 5171 канал к.о. Лаћарак и обухват има површину од 6,27ха.

Приступ парцелама у обухвату плана је са постојеће насељске саобраћајне мреже. **Позитиван ефекат** реализације планских поставки је обезбеђење услова за уређење насеља, легализација постојећих објеката и прибављање добити од продаје грађевинског земљишта у корист Града. Позитиван ефекат се огледа и у опремању дела насеља неопходном инфраструктуром која чини постојећи систем бољим и одрживијим.

Синергиски утицаји у обухвату плана сведени су ниво који подржава очување животне средине а постојеће стање готово непромењеним.

**Негативан ефекат** реализације планских поставки је незнатан.

#### Члан 3.

Уз Просторни план територије Града Сремска Митровица до 2028. („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 8/2015) урађен је Извештај о стратешкој процени утицаја Просторног плана територије Града Сремска Митровица на животну средину, на који је добијена сагласност од органа надлежног за послове заштите животне средине број 501-187/2014-Х од 13. 11. 2014. године.

Процењено је да у складу са одредбама Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину у току имплементације ППТГСМ, стратешка процена се неће радити за регулационе планове и планове општег уређења.

#### Члан 4.

Ово Решење ступа на снагу даном доношења а објавиће се у "Службеном листу Града Сремска Митровица".

**В.Д. НАЧЕЛНИКА,**

**Дипл. правник, Весна Вујановић,**

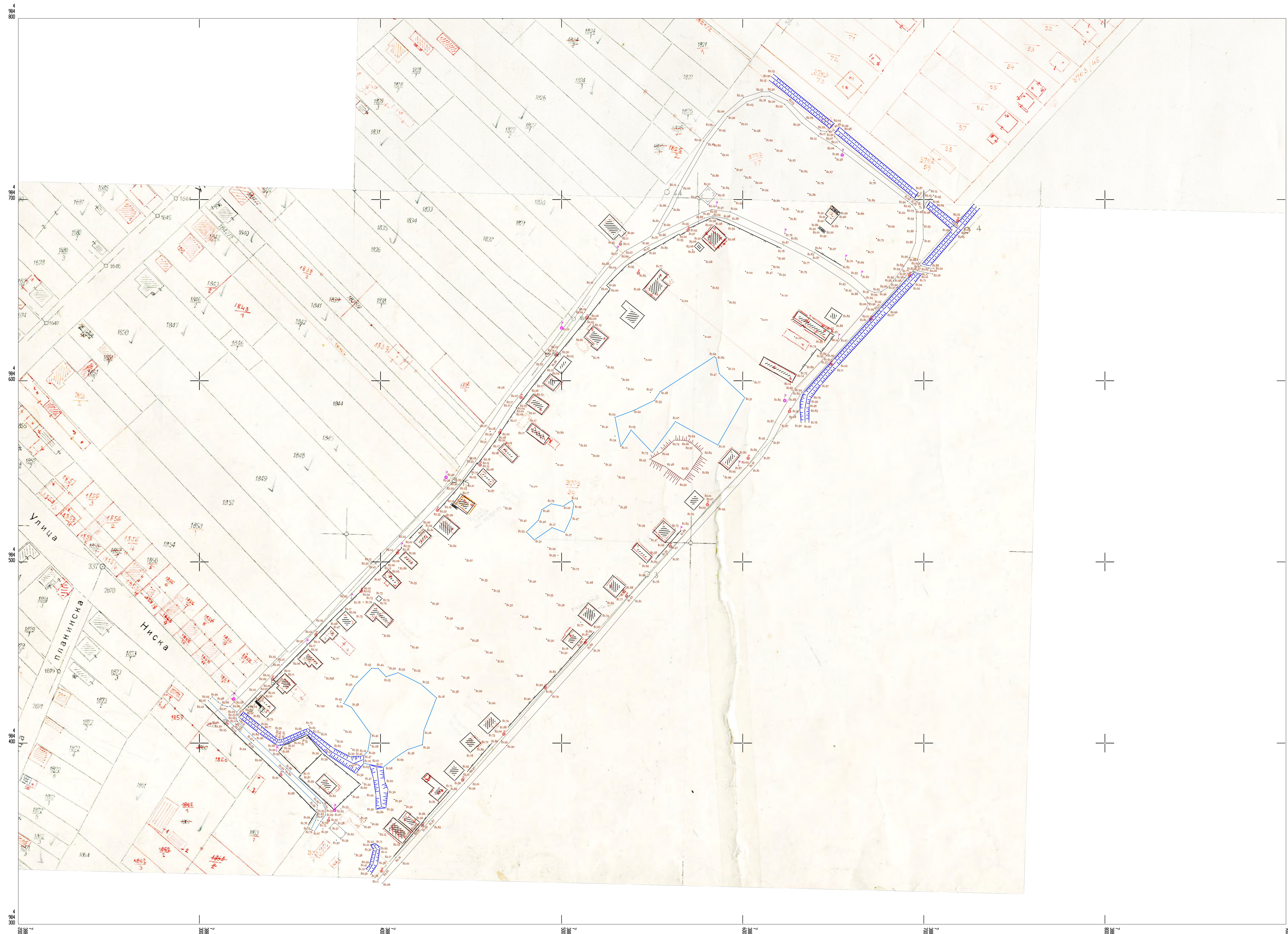




КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН  
Локације: "Лаћарак, блок Ледине 1"

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ОПШТИНА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

лист I



КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА  
ОПШТИНА СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
К.о. Лаћарак  
Датум: 19.07.2016

РАЗМЕРА 1:1000

Катастарско - топографски план израдио:  
"ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ" Д.О.О.  
Директор:



На основу члана 35 став 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/2009, 81/2009-исправка, 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) и члана 35. став 1. тачка 6. Статута Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 13/2012), Скупштина Града Сремска Митровица на седници одржаној 23.01.2018. године донела је

**О Д Л У К У**  
**О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**СТАМБЕНОГ БЛОКА ЛЕДИНЕ 1 У К.О. ЛАЋАРАК**  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 29

**Члан 1.**

Датум 25.01.2018 год.  
Сремска Митровица

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације стамбеног блока Ледине 1 у к.о.Лаћарак, Град Сремска Митровица (у даљем тексту: План детаљне регулације).

**Члан 2.**

План детаљне регулације саставни је део Одлуке и састоји се из текстуалног и графичког дела.

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**I ОПШТИ ДЕО**

**1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

1.1. Правни основ

1.2. Плански основ

**2. ИЗВОД ИЗ ПГР ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

2.1. Природне карактеристике простора

2.1.1. Геолошке и геоморфолошке карактеристике

2.1.2. Хидролошке карактеристике

2.1.3. Климатске карактеристике

2.1.4. Сеизмичке карактеристике

2.1.5. Педолошке карактеристике

2.2. Стварне вредности у подручју плана

2.2.1. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора

Постојећи биланс површина

Објекти и површине јавне намене

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Привредни и други објекти

2.2.2. Постојеће стање инфраструктуре

4.2.2.1. Електроенергетска мрежа

4.2.2.2. Телекомуникациона мрежа

- 4.2.2.3 .Водоводна мрежа
- 4.2.2.4. Канализација
- 4.2.2.5. Атмосферска канализација
- 4.2.2.6. Топловодна мрежа – грејање
- 4.2.2.7. Гасоводна мрежа
- 4.2.2.8. Прикупљање комуналног отпада
- 4.2.2.9. Јавно и друго зеленило
- 4.2.3. СТЕЧЕНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ОБАВЕЗЕ

## ПЛАНСКИ ДЕО

- 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
- 1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
  - 1.1.1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А
  - 1.1.2. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Б
  - 1.1.3. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА В
- 1.2. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 2. УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА ОБЈЕКТА
- 3. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА
  - 3.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
  - 3.2. ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ СА БИЛАНСОМ
    - 3.2.1. Попис парцела у јавној намени
- 4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
  - 4.1. Елементи за парцелацију грађевинског земљишта
- 5. ТРАСЕ КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
  - 5.1. Саобраћајна инфраструктура
  - 5.2. Водоводна и канализациона и атмосферска инфраструктура
  - 5.3. Електроенергетска мрежа и постројења
  - 5.4. ГТ мрежа- постојећа и планирана
  - 5.5. Мрежа канала
  - 5.6. Зелене површине
  - 5.7. Степен комуналне опремљености и грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе
- 6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
  - 6.1. Мере заштитенепокретних културних добара
  - 6.2. мере заштита природних добара
- 7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА
- ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.
- 9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења

- 1.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА
- 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ
- 1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ – УРБАНИСТИЧКА ЗОНА В
  - 1.3.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре
  - 1.3.2. Правила грађења мреже и објеката комуналне инфраструктуре



Водовод и канализација

Евакуација комуналног отпада

1.3.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетике

1.3.4. Правила за изградњу мреже и објеката телекомуникационе инфраструктуре

1.3.5. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре

1.3.6. Правила за озелењавање јавних површина

3. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИУРБАНИСТИКИ ПРОЈЕКАТ

## ГРАФИЧКИ ДЕО

01. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – Шири локација	P = 1 : 25 000
02. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – Намена површина	P = 1 : 1 000
03. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – Намена површина	P = 1 : 1 000
04. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – Подела на карактеристичне зоне и целине	P = 1 : 1 000
05. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – Саобраћајнице са регулационо нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом	P = 1 : 1 000
06. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – План мрежа и објеката инфраструктуре	P = 1 : 1 000
07. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	P = 1 : 1 000

### Члан 3.

Елаборат Плана детаљне регулације урађен је у три истоветна примерка у аналогном и пет примерка у дигиталном облику.

Све примерке Плана детаљне регулације у аналогном облику подписује обрађивач плана, одговорни урбаниста и председник Скупштине Града.

Подписане примерке Плана детаљне регулације у аналогном облику оверава обрађивач плана, одговорни урбаниста и Скупштина Града Сремска Митроваца.

### Члан 4.

Један примерак донетог, подписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у архиви Скупштине Града.

Два примерка донетог, подписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном облику и два примерка у дигиталном облику чувају се у Градском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог Плана детаљне регулације у дигиталном облику чува се у Покрајинском секретаријату надлежном за послове урбанизма.

Један примерак донетог Плана детаљне регулације у дигиталном облику доставља се Републичком геодетском заводу ради формирања Централног регистра планских докумената.

### Члан 5.

О спровођењу Плана детаљне регулације стараће се Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица.

**Члан 6.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Сремска Митровица“.

**СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Број: 350-6/2018-I  
Дана: 23.01.2018.године  
Сремска Митровица

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА**  
*Томислав Јанковић, маг. инж. менаџмента*

