
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



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

ЈУН 2018.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града:

Томислав Јанковић,
Маст. инж. менаџмента

Број : 350-167/2018-I
Дана : 29.06.2018.год.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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



ДИРЕКТОР
Мирјана Вашут, дипл. прост. планер



Сремска Митровица, јун 2018.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

наручилац израде:



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

израђивач:



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

директор:

Мирјана Вашут, дипл. прост. план.



одговорни урбаниста:

Младен Врзић, дипл. инж. арх.



учесници у изради:

Милица Хрустић, дипл. инж. арх.

Никола Симић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Рајка Миланковић, дипл. инж. пејс. арх.

Владимир Стајчић, грађ. тех.

спољни сарадници:

Синиша Рауковић, дипл. инж. грађ.

Сава Костић, дипл. инж. ел.

Милош Милиновић, маст. инж. геодез.

Сремска Митровица, јун 2018. године

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

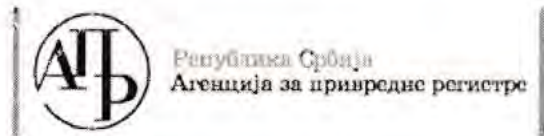
ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
2. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	2
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА.....	3
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА.....	6
4.1. Природне карактеристике простора.....	7
4.1.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф	7
4.1.2. Климатске карактеристике	7
4.1.3. Хидролошке карактеристике	7
4.1.4. Сеизмика	8
4.1.5. Педолошке карактеристике	8
4.2. Створене вредности у подручју плана.....	8
4.2.1. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора	8
4.2.2. Постојеће стање инфраструктуре	11
4.2.2.1.Саобраћајна мрежа и објекти.....	11
4.2.2.2.Водна инфраструктура.....	12
4.2.2.3.Енергетска инфраструктура.....	12
4.2.2.4.Телекомуникациона мрежа.....	12
4.2.2.5.Зеланило.....	13
4.2.3. Евидентирана и заштићена културна добра.....	13
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	17
1.1. Подела на урбанистичке целине, зоне и блокове	17
1.2. Детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене .	19
1.2.1. Биланс намене површина	19
1.2.2. Зоне могуће изградње објекат у границама блока	21
1.2.3. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена.....	21
1.3. Јавне површине, садржаји и објекти.....	22
1.3.1. План регулације.....	22
1.3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом	23

1.3.3.	ПОПИС ПАРЦЕЛА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ	23
1.3.4.	ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	23
1.4.	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ	24
1.5.	ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	24
1.5.1.	САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	24
1.5.2.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	30
1.5.3.	ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	31
	1.5.3.2. Одвођење вода.....	31
1.5.4.	ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	33
1.5.5.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	35
1.5.6.	КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	36
1.5.7.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	36
1.6.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	36
1.6.1.	ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	36
1.6.2.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	39
1.6.3.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА	40
1.6.4.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	41
1.6.5.	УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ЛИЦИМА	44
1.7.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	44
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	46
2.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	46
2.1.1.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ	47
2.1.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ	48
2.1.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗГРАДЕ	51
2.1.4.	СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО.....	53
2.2.	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ БЛОКОВИМА.....	59
2.3.	УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	63
2.4.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	64
2.5.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	66
2.6.	ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ.....	66
2.7.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА.....	67

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 01 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – шира локација.....(P 1:25000)
- 02 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – намена површина.....(P 1:2500)
- 03 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – намена површина.....(P 1:1000)
- 04 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
 - подела на јавно и остало грађевинско земљиште.....(P 1:1000)
- 05 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
 - подела на зоне, подзоне, урб. целине и блокове.....(P 1:2500)
- 06 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
 - хоризонтална регулација са предлогом парцелације.....(P 1:1000)
- 07 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
 - саобраћајнице са уређењем слободних површина.....(P 1:1000)
- 08 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ –мреже и објекти инфраструктуре.....(P 1:1000)

ОПШТИ ДЕО



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године
Београд

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

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

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски број/Матични број: 21218235

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109656210

Правна форма: Јавно предузеће

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

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.ctoso.rs/>).

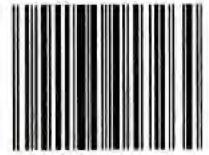


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 6782/2018

Дана, 29.01.2018. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица



5000135057264

Број 51
Датум 31.01. 2018. год.
Сремска Митровица

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица, матични број: 21218235, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Никола Митровић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, на се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

- Име и презиме: Мирјана Вашут
ЈМБГ: 2706958895027
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 25.01.2018. године регистрациону пријаву промене података број БД 6782/2018 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.



Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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

Мироslав Мaстoв



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА
"УРБАНИЗАМ"
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

Број: 578

Датум: 18.9.2017. год.

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члан 48 и донете Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица (бр. 350-125/2017-1 од 31.05.2017.) за обављање послова на изради

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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



ДИРЕКТОР:

Мирјана Вашић, дипл. инж. арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

Утврђује да је

Младен С. Врзић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1606955710028

одговорни урбаниста

за руковођење изradом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0012 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лаковић
Проф. др Милош Лаковић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ МАЧВАНСКЕ МИТРОВИЦЕ

У в о д

У складу са Законом 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) члан 48, по објављивању Одлуке о изради планског документа (бр.350-125/2017-I од 31.05.2017.), обрађивач плана ЈП за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица израдило је **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ МАЧВАНСКЕ МИТРОВИЦЕ** (у даљем тексту : Плана), у свему у складу са чланом 25. Правилника о садржини, начину и поступку израде просторних и урбанистичких планова ("Сл.гласник РС", бр.64/2015.).

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде и доношења Плана детаљне регулације централне зоне насеља Мачванска Митровица је планска разрада на нивоу ПДР-а елемената плана вишег реда ГУП-а града Сремска Митровица из 2015. године која подразумева да се у задатом обухвату овог плана (ПДР-а) урбанистички и саобраћајно организује Секундарни градски центар, односно Центар насеља Мачванска Митровица у контексту основног концепта развоја града на две обале ГУП-ом дефинисаних просторних и функционалних садржаја у затеченим месним условима и достигнутом степену урбаног развоја овог дела града , као и Сремске Митровице у целини.

Концепција уређења простора у обухвату плана се заснива на одређивању планских решења која ће :

- омогућити утврђивање јавног интереса за регулацију и изградњу планираних саобраћајница (нове улице),
- уређење насељских блокова и комплетно уређење територије у складу са основним наменама које су прописане ГУП-ом.

Циљ доношења Плана детаљне регулације централне зоне насеља Мачванска Митровица је стварање услова за реализацију Секундарног градског центра и то унутарблоковском изградњом слободних – неизграђених површина средишње зоне Мачванске Митровице, а све у складу са одређењем у ППР-у Града о погушћавању и привођењу намени површина планираних за урбане функције централних делова насеља.

Општи циљ израде плана је :

- дефинисање рационалног и економичног решења које ће створити услове за уређење слободних неуређених површина у унутрашњости централне зоне Мачванске Митровице како би се активирало земљиште за изградњу урбаних функција секундарног центра насеља, првенствено породичних и вишепородичних стамбених објеката;
- формирање стамбених блокова са основном наменом становања са делатностима малих и средњих густина;
- 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;

- постизање вишег степена урбанититета централне зоне насеља повећањем површина у јавној намени (образовних, спортских, пешачких, рекреативних и зелених површина) и њихово уређење коришћењем савременог урбаног мобилијара;

Посебни циљеви уређења простора у обухвату плана су:

- стварање услова за изградњу зоне центра Мачванске Митровице са правилном насељском саобраћајном-уличном мрежом, површинама мирујућег саобраћаја и пешачком зоном са парком;
- стварање услова за изградњу нових стамбених блокова и изградњу недостајуће мреже инфраструктуре;
- стварање услова за изградњу и постављање урбаног мобилијара и допунским садржајима у јавној намени;

Реализација планских поставки треба да омогући начело одрживог развоја код управљања грађевинским земљиштем које подразумева бригу о рационалном коришћењу простора на тај начин да се постојећи ресурси користе тако да задовоље потребе становништва данас, на начин који неће угрозити потребе будућег становништва на том простору са очувањем квалитета и квантитета ресурса.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ израде Плана је :

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) члан 48, и
- Одлука скупштине Града Сремска Митровица о изради планског документа бр. 350-125/2017-I од 31.05.2017. године, и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. Гласник РС“, бр. 31/2010, 69/2010, 16/2011 и 64/2015) и
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС" бр. 22/2015).

Плански основ за израду Плана је :

- Генерални урбанистички план Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 04/2015).

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

2. ГРАНИЦА ПЛАНског ДОКУМЕНТА

Простор у обухвату Плана се налази у централној зони насеља Мачванска Митровица и подразумева простор источно и западно од пешачког моста и приобаља реке Саве са насипом – кејом, а у дубину простора насеља (јужно) захвата простор до канала Модран.

Простор у обухвату Плана је генерално троугаоног облика, површине **33,6 ha** и саобраћајно и урбанистички подељен је на западну (узводну) подзону површине 18,4 ha и источну (низводну) подзону површине 15,2 ha.

У обухвату Плана су следеће парцеле : 965/2, 986, 987, 988, 806/1, 807, 754/2, 754/1, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805/2, 806/2, 808, 809/1, 809/2, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 710/1, 710/2, 711, 712, 713/1, 713/2, 714, 715, 716/2, 716/1, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749/1, 749/2, 750/2, 751/2, 752, 753, 751/4, 751/1, 751/3, 750/3, 750/1, 664/1, 664/4, 695/2, 695/1, 701, 705/3, 705/2, 707, 709, 708, 706, 702, 699, 697, 698, 700, 694/2, 694/1, 693, 692, 691, 690, 689, 664/5, 688, 680/2, 678/2, 676/2, 673/3, 673/6, 664/2, 673/1, 673/2, 665/1, 664/3, 665/2, 663, 662, 680/3, 678/3, 676/3, 676/4, 673/4, 673/5, 676/1, 678/1, 680/4, 687, 686, 685, 684, 683, 682, 681/4, 681/2, 681/3, 681/1, 680/1, 679, 677, 674, 675/1, 675/2, 669, 672, 673,

668/1, 668/2, 670, 667/1, 667/2, 965/1, 666, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 632/20, 632/19, 632/18, 632/17, 632/16, 632/15, 632/14, 632/13, 975/3, 661, 660/2, 660/1, 659/1, 659/2, 659/3, 659/4, 659/5, 659/6, 659/7, 659/8, 658, 657/1, 656/2, 656/1, 975/2, 975/1, 655/3, 656/3, 655/1, 655/2, 654, 632/21, 632/26, 632/25, 632/12, 632/11, 632/10, 632/24, 632/9, 632/8, 632/23, 632/22, 632/7, 632/6, 632/5, 632/4, 632/3, 632/2, 632/1, 984, 604/4, 604/3, 604/1, 604/2, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628/2, 628/1, 629, 630, 631/2, 631/1, 974, 301, 301/1, 301/2, 300, 300/1, 286, 285/2, 285/1, 285/3, 287, 288, 289, 290/1, 290/2, 291, 292, 293/2, 293/1, 294, 295/1, 295/2, 296/1, 296/2, 297, 298, 299, 637, 638, 639/2, 640/1, 640/2, 639/1, 639/3, 641, 645/1, 642/1, 642/2, 643, 644/1, 644/2, 645/2, 644/3, 646, 647, 648, 649, 650/5, 650/4, 650/6, 650/1, 650/2, 650/3, 651, 652, 634/1, 634/2, 653, 635/2, 635/1, 636/1, 636/2, 635/3, 635/4, 634/3, 633/1, 633/4, 633/12, 633/5, 633/2, 633/6, 633/7, 633/8, 633/3, 633/9, 633/10, 633/11 све К.О. Мачванска Митровица.

Граница обухвата Плана полази из Тачке 1. која представља раскрсницу Ул.Мачвански кеј и Ул. А.Станковића Лале, и креће се северном страном, од запада на исток, регулационом линијом Ул. Мачвански кеј (и насипа реке Саве) у дужини од око 1,0км до тачке 2. Така 2. се налази на разделници регулационих појасева Ул. Мачвански кеј, Савског насипа и насипа канала Модран. Од тачке 2 граница плана скреће (за 330 степени) у супротном правцу (са истока на запад), и иде регулационом линијом Ул. Браће Ђулибрк (и канала Модран) у дужини од око 0,9км до тачке 3. Тачка 3. се налази на раскрсници Ул. Браће Ђулибрк и Ул. А.Станковића Лале, а линија обухвата плана скреће на север и западном регулационом линијом Ул. А.Станковића Лале у дужини од око 0,65км до тачке 1. затварајући границу обухвата Плана површине око 33,6 ha.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Постојеће и планирано стање у обухвату овог Плана је разматрано у контексту важећег Генералног урбанистичког плана Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 04/2015) - у даљем тексту ГУП Града из 2015. године са Урбанистичко-историјским освртом на просторну организацију насеља Мачванска Митровица и диспозицију централних блокова у ширем окружењу :

ДЕМОГРАФИЈА : Према демографској прогнози, Сремска Митровица ће до краја планског периода (до 2021. године) имати око 39500 становника, Мачванска Митровица 4000, а Лаћарак 11400 становника.

АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ : Атмосферске воде у Мачванској Митровици одводе се отвореним каналима у главни колектор - канал Модран, који се преко црпне станице са уставом Модран улива у реку Саву. Код високих водостаја реке Саве гравитациони испуст се затвара, а атмосферске воде пребацују пумпе. Атмосферска канализација у Мачванској Митровици је у веома лошем стању због немогућности реконструкције отворених канала (изграђени објекти на њима, неадекватно или никакво зацељење и приватни пропусти (колски приступи индивидуалним објектима), који нису постављени на пројектовану коту. У делу улице А.Станковића Лале и у улици "7. јула" урађена је затворена атмосферска канализација.

АРХЕОЛОГИЈА - МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА : Чињеница да се археолошки остаци налазе испод "живог града" намеће интеграцију архитектуре и археологије као полазни основ, уз коришћење досадашњих искустава, домаћих и страних, на локалитетима и урбаним срединама.

А) Архитектура

Урбане целине и амбијенти

Целина категорије В:

- центар насеља

Појединачни објекти

Категорија апсолутне заштите:

- СПЦ Светог оца Николаја

Категорија заштите екстеријера:

- Управна зграда Бродоградилшта "Сава"

- Кућа у Улици М. Тита бр. 71

Б) Археологија

Отворени археолошки локалитети у оквиру јавних простора:

- локалитет 61/6 - Зидине - Ширинград

В) Меморијалне целине, споменици и спомен обележја

Категорија А:

- Старо православно гробље (на Модрану)

- Модран - спомен обележје

Категорија Б:

- Спомен плоча на згради Бродоградилшта "Сава".

Површине јавне намене су јавне површине и јавни објекти, чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Површине јавне намене су у јавној (државној) својини, односно треба да буду прибављене у јавну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији.

ГУП-ом 2015. године простор у обухвату овог ПДР-а је дефинисан као:

Зона секундарног градског центра Мачванска Митровица: У секундарном градском центру су заступљени јавни и централни садржаји, који задовољавају заједничке потребе становника одређеног насеља или дела насеља, односно града. Ту су најчешће: центар месне заједнице, основна школа, дечја установа (вртић), здравствена станица или амбуланта, објекти културе, спорта и рекреације, као и верски, угоститељски, трговински и слични објекти. Присутно је и мешовито (породично и вишепородично) становање, као и пословање у функцији централних садржаја и становања, а производне делатности су искључене.

У зонама централних садржаја не могу се лоцирати производне и др. делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта и др. параметрима, негативно утичу како на животну средину, тако и на функције и објекте јавне намене, централних садржаја, становања и др. компатибилних намена."

Функција становања: заузима највећи део површине грађевинског подручја. У грађевинском подручју насеља предвиђена су три типа становања, у виду три функционалне зоне:

- стамбено-пословна зона,
- зона породичног становања урбаног типа и
- зона породичног становања руралног типа."

Стамбено-пословна зона:

Стамбено-пословна зона је замишљена као својеврсни тампон, тј. прелазна зона између, условно речено, "чистог" становања и зоне ширег градског, односно секундарног градског центра, где су доминантни садржаји јавне намене и компатибилног пословања.

У стамбено-пословној зони основне намене су мешовито (вишепородично и породично) становање и пословање компатибилно становању. За сада је више заступљено породично становање, док је вишепородично углавном лоцирано у појасу уз реку Саву и блоковима ближим центру. У будућности ће у овој зони и даље егзистирати оба вида становања, са тенденцијом изградње пословно-стамбених објеката умерене спратности (до макс. П+3+Пк, односно П+4).

У овој зони могуће су рановрсне пословне делатности, било у склопу пословно-стамбеног или чисто пословног објекта. Пожељно је да то буду делатности које прате и допуњују функцију становања, али не морају бити. У сваком случају пословне делатности у овој зони ни на који начин не смеју да угрозе или деградирају становање (да загађују околину или производе буку, вибрације и сл). То значи да постојећи радни и производни комплекси на овом простору (већином и нису више у функцији) треба да се изместе у одговарајуће радне и радно-пословне зоне, а простор пренамени у стамбено-пословни.

Зона спорта, рекреације, туризма и зеленила у приобаљу реке Саве:

У грађевинском подручју, у приобаљу реке Саве, у дужини од око 1km, налази се зона спорта, рекреације, туризма и зеленила, као својеврстан тампон између реке и насеља, али и масто "излаза" града на реку.

Ова значајна површина, пружа могућност за уређење и изградњу различитих садржаја у функцији спорта, рекреације, одмора и туризма, као што су: градска плажа, путничко и спортско пристаниште, марина и привез за чамце и друга пловила, камп, површине за пикник, летња позорница, отворени спортски терени и игралишта, трим стазе и шеталишта, угоститељски садржаји и слично.

Зеленило приобаља Саве ће чинити градско шеталиште - кеј, плажа и спортско- рекреативне површине. Градско шеталиште треба да постане централна оса будућег развоја система зеленила."

Зона јавних зелених површина:

Зона јавних зелених површина обухвата паркове, скверови, улично зеленило и зелене површине око административних и других јавних објеката, као зелене површине јавног коришћења. Јавне зелене површине, односно зелене површине јавног коришћења, треба повезати са осталим категоријама зеленила у систем зелених површина преко уличног зеленила и зелених коридора (зеленило приобаља, канала и доминантних путних праваца)."

Зона комуналних садржаја:

Зону осталих комуналних садржаја чине: комплекси трафостанице и постројења за пречишћавање отпадних вода у Мачванској Митровици и комплекс планиране енергане у Сремској Митровици. Ово су комунални садржаји, који немају велике просторне захтеве, попут горе наведених (водозахват, депонија и гробља), али имају специфичне услове и параметре за изградњу и уређење, који их издвајају од других намена у окружењу.

Улични коридори:

Овим концептом је предвиђено задржавање постојећих уличних коридора, уз корекцију регулационе ширине, где год је то потребно и изводљиво, као и пробијање нових уличних коридора, условљених планираном концепцијом намене површина.

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника како на терминалима - стајалиштима, тако и на главном терминалу - аутобуској станици."

У зонама централних садржаја (ужи и шири градски центар и секундарни центри): Планира се и изградња недостајућих простора за стационарање путничких возила, као и перманентно уређење и подизање уличног зеленила, како би се подигао ниво чувања возила.

Изградња теретних терминала за опслуживање свих возила у транзиту са свим припадајућим елементима (паркинзи, сервисно-угоститељски део) могућа је у оквиру пословне и радно-пословне зоне, које се налазе у близини државних путева, луке, пристаништа и сл.

Такође, изградња нових станица за снабдевање горивима, аутосервиса и саобраћајних терминала препоручљиво је да буде у пословној, радно-пословној и радној зони, али је могућа и у другим зонама (изузев зона централних садржаја), ако микролокације испуњавају све саобраћајне, противпожарне, еколошке и друге потребне услове."

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода, односно до коначног реципијента.

Такође, потребно је преиспитати капацитете постојећих колектора како би се новопланирана канализациона мрежа могла укључити на насељски систем.

Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја, а динамика реализације система одвијаће се у складу са могућностима и расположивим финансијским средствима.

Урбанистичко-историјски осврт на просторну организацију насеља Мачванска Митровица и диспозицију централних блокова у ширем окружењу (текст није из ГУП-а града СМ 2015.):

Град Сремска Митровица има изузетан географски положај што је познато још од античких времена са почетка нове ере. Око 350 г.н.е. град Сирмијум је био важан градски центар Римског царства са око

100.000 становника, са стамбеним зградама, трговима са тремовима, термама хиподромом и амфитеатром, обухваћен градским одбрамбеним зидом. Садашњи простор Мачванске Митровице преко реке Саве је био саставни део Града Срмијума. На реци Сави у зони града биле су две аде Касија и Карбонарија са понтонским мостовима (чувени Дијанин понтонски мост) који су повезивали две обале и насеља у функционалу саобраћајну и урбану целину.

Река Сава је увек била природна и историјска граница града на овом простору чија су се имена мењала кроз векове: Сирмијум - Цивитас Ст.Деметри – Сремска Митровица, док је све то време простор Мачванске Митровице имао улогу приступа граду са севера као царинска постаја између држава и стратешки важан прелаз преко реке Саве.

Повољна географско – саобраћајна диспозиција града и околине, како Сремске тако и Мачванске Митровице условило је, у доба привредне експанзије, да се у централној зони Мачванске Митровице (на супрот - преко реке, центра града Сремске Митровице) године 1919. реализује комплетно предузеће Бродоградиле "Сава" са навозима на обали реке Саве, са репрезентативном и импозантном управном зградом (за тадашње услове и локацију). Бродоградиле је заузимало и знатне површине околиног простора за потребе производње бродова (хале за монтажу и просторе за одлагање бродског лима), све укупно простор од око 10,0ха.

Уз простор бродоградиле са западне стране, реализовано је и радничка насеља у форми породичног становања на минијатурним парцелама око 12Х30м=360м², стамбене улице, простор фудбалског игралишта са источне стране, као и остали неопходни јавни простори и објекти.

Током времена испоставило се да бродоградиле и насеље Мачванска Митровица урбанистички нису компатибилни у даљем развоју и ширењу, те је локација бродоградиле седамдесетих година прошлог века премештена узводно 3,5км на истој страни реке Саве, у атару насеља Засавица 2, на просторном комплексу од око 30,0 ха, са делом радне обале на обали Саве, реализовано је комплетно модерно бродоградиле.

У центру Мачванске Митровице је остала стара локација бродоградиле на око 4,0ха, управном зградом и свим објектима индустријских погона, док је преко бивше радне обале реализован Савски насип са шетном стазом, део целовитог решења обалоутврде. У зони центра насеља, у дужини од око 1,5км изграђена је обалоутврда – кеј са шетном стазом са јавном расветом.

До данашњих дана локација старог бродоградиле је остала девастирани простор у центру Мачванске Митровице. Простор фудбалског игралишта ФК "Подриње" је остао у функцији и даље добија на значају.

Средином деведесетих година 20. века (1990–1994) изграђен је пешаки мост (висећи мост на пилонима) који је физички спојио центар града Сремске Митровице и централну зону Мачванске Митровице и тако остварио давнашњу потребу формирања центра града на две обале реке Саве.

Такође, важно је напоменути да је Мачванска Митровица насеље градског типа односно да К.О. Мачванска Митровица нема сеоски атар (екстравилан) што је последица историјских околности да је простор између две водене површине, старог тока реке Саве - канала Модран и садашњег тока реке Саве, имао увек функцију непољопривредне намене, као царинска постаја, место прелаза реке, односно касније речно бродоградиле са пратећим просторима у јавној намени и наменско становање службеника, и пратеће објекте црквеног, шлолског, угоститељског карактера, те је околни простор пољопривредних површина проглашен за пољопривредно земљиште суседних сеоских насеља к.о. Салаш ноћајски и Засавица 2.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Простор у обухвату Плана налази на десној обали реке Саве уз Савски кеј и целим фронтом Ул. Мачвански кеј (главна насељска саобраћајница) у дужини од 1,0км се како географски тако и визуелно сучељава са централном зоном града Сремске Митровице. Овом визуром доминира пешаки мост (висећи мост на пилонима) који спаја центре града Сремске Митровице и централну зону насеља Мачванске Митровице. У реду кућа на регулацији Ул. Мачвански кеј су лоциране све јавне и виталне

функције насеља, док је објекат цркве "Св.Никола" једини остао са друге стране улице у просторној целини Савског насипа и кеја.

Простор у обухвату Плана је генерално троугаоног облика, површине око 33,6ха и саобраћајно и урбанистички подељен је на западну (узводну) подзону површине 18,4ха и источну (низводну) подзону површине 15,2ха.

Ивично оба блока садрже парцеле и објекте породичног становања.

Простором западне подзоне доминира бивша локација бродоградилшта, око 4ха, потпуно неактивног простора, као и ниски унутарблоковски празан простор (културе "пашњак") површине од око 3,0 ха у склопу са простором каналског земљишта чија траса пролази целим средишњим простором ове подзоне.

Простором источне подзоне доминира постојеће фудбалско игралиште са трибинама 1,35ха, школски комплекс са предшколском установом 1,2 ха, као и ниски унутарблоковски неизграђен простор (културе "пашњак") површине од око 2,0 ха са елементима спонтане урбанизације у окружењу локације бивше аутобуске станице.

4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

4.1.1. ГЕОМОРФОЛОШКЕ И ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И МИКРОРЕЉЕФ

Простор обухвата Плана налази се на подручју северне Мачве. Област Мачве представља широку тектонску потолину, ограничену на западу доњим током Дрине, на северу и истоку лактастом окуком Саве, а на југу масивом Цера. Главни геоморфолошки облик је алувијална равна Саве, на којој се запажају уске и издужене депресије и греде. У депресијама се вода обично дуже задржава чинећи бројне баре. Гредице настале од речног материјала (песак, шљунак), представљају више и оцедитије земљиште на којем су подигнута мачванска насеља, па и Мачванска Митровица, заштићена од високих вода насипима уз речно корито. Ова равница састоји се претежно од дринског, а у северном делу и од савског наноса. Висина терена се креће од 75-95 m.n.v. који је благо нагнут од југа ка северу.

4.1.2. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

У климатском погледу, простор обухвата Плана припада умерено-континенталној климатској зони са јаче израженим континенталним особинама. Може се оценити као повољна животна средина са агроклиматског, туристичко-рекреативног и биогеографског аспекта. За сагледавање климатских прилика, послужили су подаци са метеоролошке станице у Сремској Митровици за период 1991-2006 године (РХМЗ). Према овим подацима средња годишња температура ваздуха је 11,4°C, а средње месечне осцилације од 0,2°C у јануару до 21,7°C у августу. Средњи датуми првог и последњег дана са минималном температуром током јануара. Средња годишња сума осунчавања за осматрани период износи 2093,5 часова, највише у јулу 287,9 часова, а најмање у децембру 49,2 час. Падавине су заједно са температуром ваздуха, један од најважнијих климатских елемената. Од годишње суме падавина и њихове расподеле по месецима, зависи развој живог света и богатство подземних и површинских вода. Просечна годишња количина падавина је 127,3 mm, просечан број дана са снегом 23,6, док је просечан број дана са снежним покривачем 32,2. Годишњи просек релативне влажности ваздуха је 76%. У поменутом периоду, најчешћи ветрови на овом подручју се јављају из правца истока-североистока (142%) и са запада-северозапада (112%). У погледу просечних брзина, највећу брзину имају ветрови из северозападног правца 3,2 m/sec и северног 2,8 m/sec.

4.1.3. ХИДРОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ, ПОДЗЕМНЕ ВОДЕ И ОДБРАНА ОД СПОЉНИХ И УНУТРАШЊИХ ВОДА

Простор обухвата Плана се у целости налази између два водотока реке Засавице (канала Модран) и садашњег тока реке Саве. Изузетно обимна и комплексна материја која се односи на хидролошку ситуацију и реализоване хидрограђевинске објекте (насипи, уставе, секундарни канали и др.) директно нису тема овог материјала, сем уколико директно не утичу просторно на урбанистичко-саобраћајна решења (постојећа и планирана). Простор обухвата се у хидролошком погледу налази на хидрауличкој вези између нивоа воде површинских токова и нивоа подземних вода. 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 $Q = 1561 \text{ m}^3/\text{s}$.

Подземне воде:

Простор обухвата Плана у (ширем) хидрогеолошком смислу припада подручју Мачве чије хидрогеолошке границе представљају јужни део Фрушке горе на северном и Дунав на североисточном делу терена. Јужна граница представља распрострањење водоносних средина на северним падинама Поцерине, а западну границу у Мачви чини Дрина, док су у подручју Срема практично све акумулације подземних вода јединствене. Значајан потенцијал представљају велике резерве подземних вода, доброг квалитета. На овом подручју се налази више типова изданских вода, са великим резервама, у различитим геолошким срединама: фреатска издан у кварталним језерско- алувијалним седиментима, субартерска и артерска издан у неогеним седиментима и карстна издан у кречњацима, који су покривени неогеним седиментима. Главни аквифери подземних пијаћих вода су алувијални седименти Дрине и Саве.

На подручју Мачве основну водоносну средину представљају шљунковите и шљунковито-песковите наслага млађег и старијег квартара које су скоро на целом терену директно повезане. Дебљина ових наслага је 20 до 40 метара.

Субартеске-артеске издани на подручју Мачве, формиране су у комплексу песковитих и песковито-шљунковитих плиоценских наслага у наизменичном смењивању са алевритима и алевритским глинама до дубине 270 метара. Ове издани са субартеским и артеским изданима у подручју западног Срема чине јединствене акумулације.

Одбрана од спољних и унутрашњих вода :

Одбрана од великих вода реке Саве се спроводи системом одбрамбених насипа дуж десне обале ових река. Савски насип кроз насеље Мачванску Митровицу (у тицајном подручју обухвата Плана) има функцију и градског кеја и шеталишта. Постојећи одбрамбени насип дуж десне обале Саве штити простор обухвата Плана од поплава са одговарајућим степеном заштите.

4.1.4. СЕИЗМИКА

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

Простор обухвата Плана у целости се налази у ратарско-сточарском макрореону, који обухвата низијске и уравњене абразионе области, веће речне долине и друге терене на којима преовлађују плодна земљишта. У самом обухвату плана условно речено, приобаље Саве преовлађују плодни алувијални наноси, док су остали типови земљишта присутни само фрагментарно, у знацима.

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. СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

4.2.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Простор у обухвату Плана налази на десној обали реке Саве.

Позиција реке Саве и viseћег пешачког моста "Св. Иринеја" са доминантним пилонима визуелно и просторно је насеље Мачванску Митровицу поделило на :

- **УЗВОДНИ ДЕО** – северозападно од моста и традиционалног центра насеља и
- **НИЗВОДНИ ДЕО** - југоисточно од пешачког моста.

Простор обухвата Плана је површине 33,6ha и саобраћајно и урбанистички подељен је на северозападни (узводни) блок површине 18,4ha и југоисточни (низводни) блок површине 15,2ha.

Ивично оба блока садрже парцеле и објекте породичног становања.

Простором узводног - северозападног блока, доминира локација бившег бродоградилшта, око 4,0ha потпуно неактивног простора, као и ниски унутарблоковски празан простор површине од око 3,0 ha у склопу са простором каналског земљишта чија траса пролази целим средишњим простором овог блока.

Простором низводног - југоисточног (низводног) блока доминира постојеће фудбалско игралиште са трибинама 1,35ха, школски комплекс са предшколском установом 1,2ha, као и ниски унутарблоковски празан простор површине од око 2,0 ha са елементима спонтане урбанизације у окружењу локације аутобуске станице.

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА			
	јавни објекти (школство, здравство.....)	1,60 ha	4,7 %
	привредни комплекси и објекти	2,30 ha	6,8 %
	становање мањих густина	12,25 ha	36,4 %
	становање мањих густина са баштама	3,23 ha	9,6 %
	вишепородично становање, П+2	0,06 ha	0,2 %
	неуређене зелене површине	4,15 ha	12,3 %
	уређене зелене површине	1,35 ha	4,0 %
	пословни објекти	0,14 ha	0,4 %
	простор спонтане урбанизације са бесправно изграђеним објектима	0,49 ha	1,4 %
	комуналне површине - гробље	0,31 ha	0,9 %
	комуналне површине - део хидрографевинског комплекса (устава)	0,12 ha	0,3 %
	неизграђено земљиште	2,12 ha	6,3 %
	површине у функцији водопривреде (каналско земљиште)	0,92 ha	2,7 %
УКУПНО:		33,62 ha	100 %

ТАБЕЛА: ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОСТАЛИХ ВАЖНИХ ГРАДСКИХ САДРЖАЈА

- A1** комплекс бившег Бродоградилшта "САВА" - ван функције у дужем временском периоду
- A2** складишни простор бродског лима - бивше Бродоградилште "САВА"
- Б** локација бивше Уљарице
- 1** Управна зграда Бродоградилшта "САВА" - објекат под заштитом
- 2** Дом Културе
- 3** медицински центар - здравствена станица
- 4** трг са спомен обележјем (I светски рат)
- 5** парк са спомен обележјем (II светски рат)
- 6** зграда локалне самоуправе (пошта, полицијска станица и месна канцеларија)
- 7** стадион СД "Подриње" (фудбалско игралиште)
- 8** аутобуска станица
- 9** зграда основног образовања
ОШ "Добросав Радосављевић - Народ"
- 10** предшколска установа "Пчелица"

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА:

- Колске сообраћајнице,
- Канал – атмосферска канализација,
- Зацевљени део канала.

ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ:

- Постојећи објекти изграђени са одобрењем,
- Постојећи објекти изграђени без одобрења.

НАМЕНА ПОВРШИНА

- Јавни објекти (школство – здравство и др.),
- Привредни комплекси и објекти,
- Становање мањих густина,
- Становање мањих густина са баштама,

- Вишепородично становање - П+2,
- Неуређене зелене површине,
- Уређене зелене површине,
- Пословни објекти,
- Простор спонтане урбанизације –објекти изграђени без одобрења,
- Комуналне површине – старо гробље,
- Комуналне површине – део хидрограђевинског комплекса (устава),
- Неизграђено земљиште, и
- Површине у функцији водопривреде (каналско земљиште).

ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОСТАЛИХ ВАЖНИХ ГРАДСКИХ САДРЖАЈА:

- A1 - Комплекс бившег бродоградилишта,
- A2 - Складишни простор бродског лима бродоградилишта,
- Б - Локација бившег складишта ("Уљарица"),
- 1 - Управна зграда бившег бродоградилишта,
- 2 - Дом културе,
- 3 - Медицински центар – дом здравља,
- 4 - Трг-парк са спомен обележјем посвећен 1.Св.рату,
- 5 - Парк са спомен обележјем,
- 6 - Зграда локалне самоуправе (месна канцеларија, полиција, пошта, банка),
- 7 - Фудбалско игралиште са трибином (Ф.К."Подриње"),
- 8 - Аутобуска станица (ван функције као објекат и комплекс),
- 9 - Школа (Зграда ОШ "Добросав Радосављевић Народ"),
- 10 - Предшколска установа ("Пчелица").

4.2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

- Електромрежа постојећа и планирана - ЈП ЕПС "Електросрбиј" Краљево;
- ТТ мрежа постојећа и планирана - "Телеком Србија" а.д. Сремска Митровица;
- Водоводна мрежа постојећа и планирана - ЈКП "Водовод" Сремска Митровица;
- Гасоводна мрежа - ЈП "Срем гас" Сремска Митровица;
- Одвођење атмосферских и отпадних вода постојеће и планирано - ЈКП "Водовод" Сремска Митровица;
- Услови за гашење пожара – Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица;
- Услови за одлагање комуналног отпада – ЈКП "Комуналије" Сремска Митровица;
- Услови заштите непокретног културног добра – Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- Саобраћајни услови- "Сирмијум пут" Д.О.О. Сремска Митровица;
- Претходни услови ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад;
- Услови заштите природе – Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад.

4.2.2.1. Саобраћајна мрежа и објекти

Саобраћајна путна мрежа дефинисана је ободним саобраћајницама које представљају део секундарне градске путне мреже - саобраћајни прстен у оквиру границе предметног Плана дефинисан улицама Александра Станковића - Лале, Мачвански кеј и Браће Ћулибрк. У унутрашњости Плана доминирају саобраћајнице у улицама 28. август и Светислава Дамјановића.

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

У наведеним улицама постоје изграђени коловози за кретање моторних возила и једностране или двостране пешачке стазе. Постојеће саобраћајне површине немају елементе који испуњавају савремене стандарде, услове и нормативе везане за саобраћајну инфраструктуру. Углавном, ради се о коловозима недовољне ширине, без оивичења и одговарајуће атмосферске канализације. Пешачке стазе су делимично изграђене, као и јавни паркинзи.

Овакво стање јавне путне мреже не испуњава квантитативне и квалитативне услове за саобраћајне потребе планираних садржаја у обухвату Плана.

4.2.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

У оквиру обухвата Плана делимично је решено водоснабдевање корисника водоводном мрежом која је стара око 30-40 година, изведена различитим пречницима мреже, тако да постоји реална потреба за реконструкцијом и заменом материјала уз избацивање старог азбестцементног цевовода и израдом нове мреже пречником који задовољава техничке прописе и услове за противпожарну мрежу насеља.

Одвођење воде- канализациона мрежа

Фекална канализација

У оквиру обухвата Плана изведен је систем одвођења отпадних санитарних вода фекалном канализацијом преко постојећих колекторских праваца и црпних станица до реципијента – реке Саве, уз пречишћавање отпадних вода преко постројења лоцираног у к.о. Салаш Ноћајски, кроз који прођу комплетне отпадне воде из насељеног места Мачванска Митровица. Мрежа је изведена до свих постојећих објеката и корисника на посматраном подручју, а трасу нових канализационих водова планирати дуж новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе у оквиру саобраћајнице и падове терена.

Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја која се прикључују на главни колектор фекалне канализације, а преко изведених црпних станица.

Атмосферска канализација

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

4.2.2.3. Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа и објекти

У предметном обухвату Плана постоји изграђена НН мрежа која је повезана на постојећу ТС 110/20кВ "Мачванска Митровица" која задовољава потребе постојећих корисника у обухвату Плана.

У унутрашњости обухваћеног простора не постоји изграђена НН електро мрежа.

Гасоводна инфраструктура

У просторном обухвату ПДР постоји делимично изграђена полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, тачније постоји изграђена полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа притиска МОП – 4 bar у улицама Браће Ђулибрк, Мачвански кеј, А.Станковић Лале, 28.Август, Драгољуба Вејановића и Светислава Дамјановић.

Постоје техничке могућности снабдевања природним гасом објекта за изграђене полиетиленске ДГМ у обухвату Плана.

Трасе гасоводне мреже дате су у графичком прилогу услова прибављених од надлежног предузећа.

Топловодна инфраструктура

На простору обухвата Плана нема мреже ЈКП "Топлификација" Сремска Митровица а такође нема ни техничких услова за изградњу дистрибутивне мреже.

4.2.2.4. Телекомуникациона мрежа

На простору обухвата Плана постоји изграђена телекомуникациона мрежа која капацитетом и

квалитетом задовољава потребе садашњих и будућих корисника, што корисницима омогућава приступ свим услугама широкопојасних сервиса. Примарна ТК мрежа на овом подручју је грађена подземно а секундарна ТК мрежа је грађена надземно по бетонским ТТ упориштима осим у улици Мачвански кеј где је разводна мрежа грађена подземно. Поред каблова у ископан ров је положена резерва цев ПЕ фи 40мм. Поред бакарних каблова у овом делу Мачванске Митровице положени су и оптички каблови намењени приступној и транспортној мрежи.

На грфичком приказу који је део услова надлежног ТТ предузећа плавом бојом је уцртана траса бакарних каблова, а браон бојом траса оптичких каблова.

4.2.2.5. Зеленило

Зелене површине у обухвату Плана нису део планираних активности већ се углавном ради о спонтаној садњи и неуређеним зеленим површинама дуж постојећих уличних коридора.

4.2.3. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА КУЛТУРНА ДОБРА

Стручна служба Завода извршила је рекогносцирање терена и преглед расположиве документације и литературе Завода и констатовала да се зона обухвата предметног Плана налази у III зони заштите археолошког налазишта од изузетног значаја "Сирмијум", као и да се у зони обухвата Плана налазе следећа добра под претходном заштитом:

1. **Просторно културно- историјска целина Цантар насеља Мачванска Митровица** у статусу добра под претходном заштитом. Целина обухвата следећа добра под претходном заштитом:

Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора (у паркићу испред старе основне школе, улица Мачвански кеј бр. 45) на пацели 965/1 К.О. Мачванска Митровица.

Ово спомен обележје је подигнуто у знак сећања на борце и жртве фашистичког терора који су страдали у Другом светском рату. Споменик је изведен у облику маузолеја у чијем је средишту смештен стуб чија је основа облика петокраке звезде. На стубу се налази гипсана скулптура (оригинално од бронзе) пет спојених буктиња. Имена страдалих налазе се на два зидића са спомен плочама који су саставни део споменика. Обележје је подигнуто 1955. године.



Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора



Једна од спомен плоча на споменику

Спомен плоча на Месној канцеларији (налази се на згради Месне канцеларије Мачванска Митровица, улица Мачвански кеј бр. 45) парцела 667/1 К.О. Мачванска Митровица;

Ова спомен плоча је постављена како би подсећала на акцију јединица Мачванског партизанског одреда када је 28.08.1941. године нападнута зграда општина и запаљена целокупна општинска архива Мачванска Митровица. Плоча је постављена 28.08.1961. године у част двадесете годишњице устанка.



Зграда Месне канцеларије



Спомен плоча на згради

Споменик посвећен Светом Амброзију (налази се испред улаза у зграду амбуланте Мачванска Митровица, на углу улице Мачвански кеј бр. 49 и улице 28. августа) на парцели 965/2 К.О. Мачванска Митровица,

Споменик посвећен светом Амброзију је подигнут 1866. године од стране Милана Н. Лекића марвеног купца из Митровице. Овај споменик је накнадно измењен 1923. године додавањем новог мермерног постамента/дела (испод старог споменика) на којем суисписана имена борацастрадалих у Баканским ратовима 1912-1913 и бораца и интернираца страдалих уПрвом светском рату.



Споменик



Текст на споменику

Зграда на адреси Мачвански кеј 47 (раније адреса Маршала Тита 47) на парцели 667/2 - Зграда старе школе

Зграда је подигнута 1903. године и првобитно је била намењена за становање, да би је власник потом доделио четворогодишњој школи у месту. Зграду је до 1965. године користила Основна школа, а од 1971. године је у власништву ДП „Мачва“. Грађевина је лоцирана у централној зони насеља са малим парковским простором испред. Симетричне је основе у облику обрнутог ћириличног слова П. Анекси и улаз су оријентисани ка дворишту. Основну карактеристику грађевине чини уздигнути, наглашени четворосливни кров, наглашене стрехе и са декоративно обрађеним роговима. Главна фасада је најдекоративније обрађена. Хоризонтално је рашчлањена соклом, кордонским и кровним венцима. Вертикале су наглашене површинама од фуговане опеке на угловима фасаде и централног ризалита. Зграда је подигнута у стилу стамбених породичних објеката сеоског типа, какве су се подизале на прелазу између 19. и 20. века, за потребе породица које се нису бавиле земљорадњом.

Целину чине парцеле 965/1, 667/1, 667/2 и 666 К.О. Мачванска Митровица, и парцела улице Мачвански кеј 965 наспарм наведених парцела и парцела 648, 649, 650/1, 986, и 666 К.О. Мачванска Митровица.

Управна зграда бродоградилшца „Сава“ – „Царинарница“ у статусу добра под претходном заштитом, налази се на парцели 301/1 К.О. Мачванска Митровица површине 1,75 ха, заштићену околину чини парцела 301/1, 299, 298, 297 и 637 К.О. Мачванска Митровица;

Зграда некадашње царинарнице – „Ћумрукана“ подигнута је око 1900. године као први спратни објекат у Мачванској Митровици. Ово насеље на десној обали реке Саве је под називом Мала Митровица постојало још пошетком 19. века. Кнез Милош Обреновић је Малу Митровицу прогласио за варошицу, једну од првих у аутономној Кнежевини Србији. Варошица је била погранично место и преко ње су се одржавале интензивне везе са Аустријом.

Једносратница „Ћумрук“ је подигнута на истом месту где се налазила турска царинарница и била је у употреби све до 1914. године. Током Првог светског рата Аустријанци су је користили као житни магацин. Године 1918. овде је била смештена пошта, телефон и телеграф, а од 1921. године управа бродарске радионице, касније дирекције бродоградилшца „Сава“.

Основа зграде је издужени правоугаоник са плитким ризалитом ка улици и два плитка дворишна анекса у средишњем делу. У централном делу је колски пролаз од кога се лево и десно одвајају ходници, из којих креће кружни ток комуникације у низ пословних просторија. У десном делу приземља, на главној фасади, смештен је бочни улаз.

Зграда некадашње царинарнице је јединствен пример у свом окружењу и због свог историјског значаја и архитектноско-уметничких вредности представља најзначајнији визуелни репер на десној обали реке Саве.

Зграда на адреси Мачвански кеј 71, у статусу добра под претходном заштитом, налази се на парцели 639/3 К.О. Мачванска Митровица, заштићену околину чине парцеле 639/3, 639/1, 639/2, 638 и 641 К.О. Мачванска Митровица;

Препоставља се да је зграда подигнута између 1911. године и Првог светског рата. Подигла су је браћа Бугарски, трговци свињама. Обликована је у духу еклектике и представља тип уграђене градске куће подигнуте на регулационој линији улице. Изведена је као једносратница са колским улазом („ајнфортом“) који се налази у крајњем десном делу приземља.

Спомен плоча на Бродоградилшту (налази се у ходнику управне зграде бродоградилшца "Сава" - данас део међународне компаније "Вахали" бродоградилшца, улица Мачвански кеј бр. 77) у статусу добра под претходном заштитом.

Ова спомен плоча је постављена у знак сећања на двадесет једног радника бродоградилшца који су страдали у току Другог светског рата, од 1941-1945 године. Плоча је постављена 1. маја 1946. године од стране радника и намештеника бродарске радионице.



Управна зграда бродоградилшца

Анализа и вредновање

Ранији називи насеља: Свети Иринеј (13. век), Ahn или Klein Mitrovitz (1865), Мала Митровица (19. век), Подринска Митровица (1921), Мачванска Митровица (1945).

Подручје данашње Мачванске Митровице има слојевиту генезу развоја од античког периода до данас. У фази постојања Сирмијума ово подручје је вероватно припадало речним острвима преко којих су прелазили мостови Сирмијума. За време угарске владавине зна се да је наспрам сремског града Митровице, на другој страни Саве, постојало насеље Свети Иринеј које је било седиште католичког бискупа. У турско време, овде је постојало неколико ханова. Водоплавна алувијална равна није дозвољавала на том месту формирање великог насеља. За време трајања бечког рата, скоро две деценије, Мачва је била готово пуста територија. После закључења Пожаревачког мира (1718), овај део Мачве припао је је Шабачко-јадарском дистрикту. За настанак Мачванске Митровице најважнији је

био скелски прелаз преко Саве, а његов значај постаје још већи успостављањем аустријске власти у Срему, када се развила интензивна трговина између две државе. На аустријској топографској карти из 1780. године на месту Мачванске Митровице означена је само караула. Развој је кренуо тек консолидацијом политичких прилика током 19. века.

Линерна структура насеља формирана је дуж речне обале између реке Саве и канала Модран, са плитким, сабијеним, малим парцелама и приземним објектима. Структуру становништва чине трговци и занатлије који у периоду од 18. века обављају трговину са насељем преко реке. Обалоутврда је формирана у периоду између од 1900. и 1903. године дуж које настају једносратни објекти као зачетак градског насеља.

У структури непокретног наслеђа Мачванске Митровице издваја се неколико значајних објеката који се због својих архитектонских и обликовних карактеристика издвајају из постојећег градитељског корпуса. Постојећа целина је настајала у временском периоду од краја 19. века све до почетка 20. века. Подручје обухваћено Планом ситуирано је у централној зони насеља Мачванска Митровица. Зона обухватаа Плана додирује ширу зону заштите око археолошког локалитета "Зидине" или "Ширинград" у Мачванској Митровици.

У насељу Мачванска Митровица евидентирана су четири објекта који спадају у категорију меморијалних комплекса, споменика и спомен обележја. Од тих објеката три су везана за период Другог светског рата, 1941-45. година. На згради Месне канцеларије налази се спомен плоча која је постављена како би обележила акцију јединица Мачванског партизанског одреда. Још једна спомен плоча налази се на управној згради бродоградилишта, постављена је у знак сећања на двадесет једног радника бродоградилишта који су страдали током рата. У паркићу поред зграде Месне канцеларије налази се и споменик посвећен палим борцима и жртвама рата из Мачванске Митровице. Ова обележја представљају типична НОБ обележје Демократске Федеративне Југославије (проглашена 1943) / Федеративне Народне Републике Југославије (од 1946) / Савезне Федеративне Републике Југославије (од 1963-1992) и везана су за ту историјску епоху и њихову вредност, могућност очувања и презентовања треба поново проценити у оквиру неког свеобухватнијег истраживања на целом подручју Срема.

Посебно је интересантно спомен обележје посвећено Светом Амброзију као и војницима и мештанима страдалим у Балканским ратовима и Првом светском рату. Један је од ретких споменика у Срему посвећених овом историјском периоду.

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА












1.1. ПОДЕЛА ЗОНЕ ЦЕНТРА НА ПОДЗОНЕ, УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ

ПОДЕЛА ОБУХВАТА ЗОНЕ ЦЕНТРА ММ НА ПОДЗОНЕ И УРБАН. ЦЕЛИНЕ 33,62ха

	подела на подзоне	
	подела на урбанистичке целине	
	ПОДЗОНА "ИСТОК"	14,80ха
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "А"	8,20ха
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "Б"	6,60ха
	ПОДЗОНА "ЗАПАД"	18,82ха
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "В"	10,45ха
	УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "Г"	8,37ха







БЛОКОВИ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "А"

	Традиционални линеарни центар са меморијалном пјачетом и пословним објектима, макс. спратност П+2+Пк	0,41ха
	ФК "Подриње" - комплекс са садржајима спорта и стадиона	2,16ха
	ОШ "Д. Радосављевић Народ" - комплекс са садржајима објеката, дворишта и терена у функцији школства	1,23ха
	Дечија установа "пчелица" са простором у функцији објекта	0,31ха
	Постојеће породично становање са пословањем, са атрактивном оријентацијом према реци Сави	1,50ха
	Постојеће породично становање које се граничи са простором у функцији спорта и дечије установе	0,78ха
	Постојеће породично становање са карактеристичном и знатном висинском разликом (пад терена према унутрашњости блока)	0,54ха
	Пословни објекат на припадајућој парцели, макс. П+1+Пк	0,06ха
	Јавни паркинг у непосредној близини стадиона ФК "Подриње"	0,17ха
	Јавни паркинг у непосредној близини школе	0,10ха
	Јавни приступ и паркинг објекту дечије установе	0,10ха







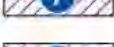



БЛОКОВИ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "Б"

	Постојеће породично становање и нове парцеле за стамбене и стамбено-пословне објекте	1,47ха
	Постојеће породично становање које се граничи са простором спорта и дечије установе	1,14ха
	Постојеће породично становање у уском појасу између ул. Б. Ђулибрк и канала Модран	1,84ха
	Јавни комунални простор старог гробља М. Митровице	0,30ха
	Постојеће породично становање са делом јавног комуналног простора и преливне станице на уливу канала Модран у реку Саву	0,63ха
	Јавни саобраћајно - комунални плато раскрсница 3 улице, 2 канала и колски прелаз преко канала Модран	0,25ха





БЛОКОВИ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "В"

	Нови центар насеља ММ са комплексним урбаним садржајем јавног (саобраћај, пешачка зона и др.) и приватног (репрезентативни пословни објекти, хотел). Постојеће са атрактивном оријентацијом према Сави	1,71ха
	Традиционални линеарни центар (дуж ул. Мачванки кеј) са меморијалном пјачетом, пословно-стамбеним објектима, са атрактивном оријентацијом према реци Сави и обостраном градњом на постојећим парцелама блока	1,28ха
	Постојеће породично становање са пословањем, са атрактивном оријентацијом према реци Сави са обостраном градњом на пост. парцелама блока	1,18ха
	Планирани нови стамбено-пословни блок са интерном улицом и различитих парцелама за различите видове становања (блок је део окружења пешачке зоне)	1,34ха
	Планирани нови стамбено-пословни блок са различитим парцелама за различите видове становања (блок је део окружења пешачке зоне)	0,59ха
	Постојеће породично становање и нове парцеле за стамбено-пословне објекте (блок је део окружења пешачке зоне)	0,80ха
	Постојећи радни комплекс предузећа "Маратон" (спортски реквизити, школска учила) и нове парцеле стамбено пословне (мала привреда)	0,47ха
	Пословни објекти на припадајућој парцели са функцијом компатибилном стамбеном окружењу	0,23ха
	Јавни паркинг у непосредној близини стадиона ФК "Подриње" и пословних објеката	0,17ха
	Уређено каналско земљиште са отвореним канала у функцији парковске површине	0,46ха

БЛОКОВИ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "Г"

	Постојеће породично становање (ул. С. Дамјановића) и нови простори парцела пословно-стамбене намене (мала привреда-производно занатство) компатибилно стамбеном окружењу, са оријентацијом према парк-каналу типа "wetland park" мањег обима	1,95ха
	Постојеће породично становање (ул. А. Станковића Лале) и нови простори парцела пословно стамбене намене (мала привреда-производно занатство) компатибилно стамбеном окружењу	2,20ха
	Постојећи блок породичног становања (ул. С. Дамјановића и 28. Августа) са површином јавне намене-зацењени канал у средишњем далу блока	2,14ха
	Саобраћајне површине (постојеће и планиране)	6,74ха

1.2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

1.2.1. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Планирана претежна намена површина у обухвату Плана је становање са делатностима малих и средњих густина. По ободу блока уз регулациони појас постојећих улица претежна намена је

породично становање док је у централном делу, на неизграђеној површини у постојећем стању, доминантна намена вишепородично становање (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - граф.прилог бр. 4 : Намена површина).

Површине у јавној намени:

Саобраћајне површине ће се уредити као колске, пешачке и бицикличке и површине за мирујући саобраћај. Нове саобраћајнице се планирају у складу са стандардима за планирану намену у блоку која ће се ослонити на постојећу саобраћајну матрицу. Планирано је уређење пешачких површина и у планираним и у постојећим улицама које ће омогућити пешачки саобраћај за планирани број становника, односно густину насељености.













У централном делу блока формираће се јавна зелена површина - парк са уређеним партерним пешачким простором са клупама, дрворедом и поплочањем, као место за окупљање.

Мрежа инфраструктурних објеката је планирана у појасу регулације јавних саобраћајних површина. Ширина регулационог појаса је димензионисана и одређена за изградњу недостајуће и нове инфраструктуре и објеката. Дефинисана је и површина за инфраструктурни објекат, планирану МБТС, у централном делу унутарблоковског простора.












Површине у осталој намени:

Зона становања са делатностима малих и средњих густина је зона породичног и вишепородичног становања у оквиру којих ће се појавити и комерцијалне и услужне делатности. Постојеће породично становање ће се задржати. Регулацијом нове улице и изградњом планиране саобраћајнице створиће се могућности за активирање неизграђеног грађевинског земљишта за изградњу планираних породичних и вишепородичних стамбених објеката.

Уређењем зелених површина у прописаном односу јавног зеленила и зеленила на појединачним грађевинским парцелама створиће се услови за уравнотежен однос коришћења грађевинског земљишта и поред заштитне улоге имаће и естетску улогу која ће повећати атрактивност простора за живљење.

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА			
	колске саобраћајнице - постојеће	5,32 ha	15,82 %
	колске саобраћајнице - планиране	2,14 ha	6,36 %
	планирани, денivelисани пешачки прелаз		
	планиране саобраћајнице унутарблоковских површина		
	јавни паркинг	0,39 ha	1,16 %
	отворен канал са уређеним каналским земљиштем у функцији парковске површине - атмосфер. канализација	0,73 ha	2,18 %
	зацељени канал		
	поплочане површине за пешаке - ТРГ	0,51 ha	1,52 %
	уређене зелене површине	0,61 ha	1,81 %
	јавни простор и објекти	0,11 ha	0,33 %
	инфраструктурни објекти	0,02 ha	0,06 %
	део заштитне зоне Специјалног резервата природе "Засавица"		

НАМЕНА ОСТАЛИХ ПОВРШИНА (не јавних)

	породично становање, макс. П+1+Пк	14,56 ha	43,31 %
	стамбено - пословни простор (породично становање, макс. П+1+Пк)	1,81 ha	5,37 %
	становање са елементима мале привреде - производног занатства, макс. П+1+Пк	1,97 ha	5,86 %
	пословни простор и објекти, макс. П+2+Пк	0,69 ha	2,05 %
	привредни комплекс	0,28 ha	0,84 %
	пословно-стамбени простор (вишепородично становање, макс. П+3+Пк))	0,26 ha	0,77 %
	комплекс основне школе и обданишта	1,54 ha	4,60 %
	комплекс ФК "Подриње"	2,16 ha	6,43 %
	комунална површина - гробље	0,31 ha	0,92 %
	комунална површина - пијаца	0,03 ha	0,08 %
	комунална површина - део простора уставе канала Модран	0,18 ha	0,53 %
УКУПНО:		33,62 ha	100 %

Табела – ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА

1.2.2. ЗОНЕ МОГУЋЕ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТ У ГРАНИЦАМА БЛОКА

На графичким прилозима нису дефинисани обавезни габарити планираних грађевина већ урбанистичке оквирне димензије габарита могуће градње одређеног типа објекта. Уједно је дефинисана и могућност изградње максималног габарита планираног објекта уз услов да су сви остали обавезујући урбанистички параметри задовољени.

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

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

1.2.3. ОБЈЕКТИ ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА – ВРСТА И НАМЕНА

Објекти чија изградња је забрањена у урбанистичким целинама, односно блоковима, су објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину.

У урбанистичким целина забрањена је изградња објеката за производњу и остали пословни садржаји који нису компатибилни стамбеном окружењу, објекти намењени за складиштење отпадака, објекти у којима се у технолошком процесу врши испуштање и просипање материја које су по свом саставу опасне и штетне за подземне и површинске воде, објекти у којима се производи бука, штетне еманације и вибрације, а које нису у границама дозвољених вредности за стамбено окружење и слично.

У урбанистичким целина породичног становања, могуће је поред основне намене као додатну намену градити и објекте мале привреде и производног занатства уз услов да је делатност компатибилна стамбеном окружењу, односно да не загађује стамбену околину штетним еманацијама, саобраћајним и паркинг потребама за простором јавне намене, буком и сл.

У регулационим појасевима постојећих и планираних јавних простора у функцији саобраћаја забрањена је изградња објекти свих врста и намена осим објеката путне инфраструктуре и путне привреде, мањих монтажних објеката и комуналне инфраструктуре.

1.3. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈИ И ОБЈЕКТИ

1.3.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

План регулације површина са јавном наменом

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

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене. План парцелације не подразумева формирање јединствене парцеле са јавном наменом унутар блока већ парцијално решавање пратећи динамику фаза реализације плана и намене опште јавне површине и посебне површине од јавног интереса у форми комплекса спорта, школства, дечије установе.

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

Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене

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

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


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

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

Површине јавне намене

Планиране површине пешачке зоне и парк-канала, трасе и коридори улица и јавних паркинга чиниће простор јавне намене, а регулационе линије коридора дефинисаће простор јавне намене за саобраћајнице у квалитативном и квантитативном смислу.

1.3.2. ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ СА БИЛАНСОМ

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 13,35ha	
	појас регулације саобраћајница са паркинг простором и простором зеленила и објектима и водовима инфраструктуре - 7,74ha
	комплекси и површине са јавном функцијом (пешачка зона, ФК "Подриње", ОШ "Д. Радоасавгјевић Народ", ДУ "Пчелица", старо гробље, отворени део канала) - 5,61ha
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 20,27ha	
	блокови намењени изградњи стамбених и стамбено-пословних грађевина - 20,27ha
УКУПНА ПОВРШИНА БЛОКА У ОБУХВАТУ ПДР - 33,62ha	

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

1.3.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ

Парцеле и делови парцела за планирано јавно грађевинско земљиште:

Јавне саобраћајнице, зелене површине, постојеће меморијалне пјачете, као и комплекси јавне намене школства и дечије установе, спорта рекреације, комплекс простора пешачке зоне:

Целе парцеле: 300, 593, 633/3, 635/4, 640/1, 640/2, 650/6, 653, 656/3, 664/2, 664/4, 665/1, 695/2, 659/8, 673/4, 676/3, 676/4, 678/3, 680/3, 697, 698, 701, 754/2, 965/1, 965/2, 975/2, 975/3, 984, 987, 988 К.О. Мачванска Митровица.

Делови парцела: 295/2, 296/2, 298, 299, 301, 604/1, 628/1, 628/2, 629, 630, 631/1, 631/2, 632/2, 633/4, 633/5, 633/6, 633/7, 633/8, 633/9, 633/11, 633/12, 634/1, 634/2, 634/3, 635/1, 635/2, 635/3, 636/1, 637, 639/1, 639/2, 645/1, 645/2, 647, 648, 650/1, 650/4, 650/5, 651, 652, 654, 655/1, 655/2, 656/1, 656/2, 657/1, 657/2, 658, 659/1, 659/2, 659/3, 659/4, 659/5, 659/6, 659/7, 660/1, 660/2, 661, 662, 663, 664/1, 664/3, 665/2, 666, 667/2, 685, 688, 689, 694/1, 694/2, 695/1, 699, 700, 702, 706, 707, 708, 709, 710/2, 711, 712, 713/1, 713/2, 750/1, 751/1, 751/3, 751/4, 752, 753, 807, 808, 809/2, 974, 975/1, 986, К.О. Мачванска Митровица.

1.3.4. ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У обухвату плана су дефинисани простори комплекса од јавног интереса који су битан део урбанистичког решења зоне центра насеља Мачванска Митровица, а то су:

- Нови центар насеља Мачванска Митровица са комплексним урбаним јавним садржајем (саобраћај, пешачка зона и др.),
- ФК "Подриње"- комплекс са садржајима спорта и рекреације са пратећим објектима стадиона

- (трибине, свлачионице и др.),
- ОШ "Д.Радосављевић Народ"- ограда комплекс са садржајима објекта школе, фискултурне сале, школско двориште, мини водена-барска површина "Језерце" (за едукативне сврхе), рекреативне површине и спортски терени у функцији школства, са обезбеђеном површином за сервисну саобраћајницу и економски приступ школи,
 - Дечија установа "Пчелица" са простором у функцији објекта, оградено двориште,
 - Инфраструктурни објекти трафостаница, препумпних станица и сл. који су лоцирани или се лоцирају у појасу регулације постојећих и планираних улица.
 - Уређено каналско земљиште са отвореним каналима у функцији парковске површине типа "Wetland".

1.4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ

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

Могућа је фазна реализација планираних јавних површина. То подразумева могућност формирања појединачних парцела према урбанистичким мањим функционалним површинама, односно према фазама реализације и исказаним потребама.

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

Правила парцелације за грађевинске парцеле се утврђују тако да се максимално поштује затечено стање када су у питању грађевинске парцеле на којима су изграђени објекти. У унутрашњости Блока бр.1 (нови центар насеља) уз планирани простор нових улица и јавних површина "Пешачке зоне", формираће се и блокови нових грађевинских парцела које ће пратити ритам грађевинских парцела у ободу блока тако да се успостави систем „леђа у леђа“ односно да се дворишни делови парцела правилно наслањају једна на друга. Обавезан урбанистички параметар је да новоформиране парцеле имају већу површину од 300 m². Ширина уличног фронта парцела за изградњу слободностојећег породичног објекта не може бити мања од 10 m, изузев постојећих парцела у постојећим улицама.

1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Општа правила

Концепт саобраћаја заснива се на постојећој саобраћајној матрици уз формирање нових унутарблоковских саобраћајних површина намењених за пешачки и мирујући саобраћај. Планом су формиране нове унутарблоковске саобраћајнице које су повезане на постојећу путну мрежу. Предвиђена је изградња, доградња и реконструкција саобраћајних површина у целој ширини планиране регулације, са циљем формирања геометријских профила који испуњавају савремене стандарде и прописе везане за саобраћајну инфраструктуру. Планиране регулационе – грађевинске линије, елементи нивелационог и ситуационог плана и попречни профили регулације саобраћајница приказани су на графичком прилогу *Планирана намена површина и објеката*

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

- а. Ободне саобраћајнице, и
- б. Унутарблоковске саобраћајне површине.

а. Ободне саобраћајнице представљају део секундарне градске путне мреже и саобраћајни прстен на границама предметног плана. Траса ових саобраћајница се поклапа са улицама Александра Станковића "Лале", Мачвански кеј и Браће Ђулибрк. Овим

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

б. Унутарблоковске саобраћајне површине су намењене за приступ до крајњих корисника, као и за пешачки и стационарни саобраћај.

Планиране интервенције на саобраћајним површинама огледају се у формирању нових унутарблоковских саобраћајних површина у рангу приступних саобраћајница, које су омеђене улицама Александра Станковића "Лале", Мачвански кеј, 28. август и Светислава Дамјановића. У овом делу новоформирана улична мрежа усклађена је са планираном наменом простора.

Поред наведених саобраћајница, планом је предвиђена и доградња саобраћајних површина и јужном делу плана при чему су истовремено планиране и површине за паркирање возила.

Површине намењене за пешачки саобраћај су саставни део саобраћајне инфраструктуре. Опште правило је да је обавезна изградња пешачких стаза у свим улицама у обухвату плана.

Посебна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајних површина

Планирано саобраћајно решење детерминисано је диспозицијом постојећих и планираних објеката у обухвату плана. Овим планом предвиђена је реконструкција и доградња саобраћајних површина ободних улица и формирање и уређење нових унутарблоковских саобраћајних површина.

Коловоз за кретање возила-важи за све саобраћајнице

- Ширина коловоза за улице са двосмерним саобраћајем износи 6,0m или 5,5m. Изузетно, за краће деонице које имају приступни ранг може се пројектовати коловоз ширине 5,0m.
- Ширина коловоза за евентуалне једносмерне саобраћајнице износи 3,5m.
- Ширине саобраћајних (возних) трака за двосмерне улице су 3,0 m, 2,75, изузетно 2,5 примењује се $BP \leq 40$ km/час.
- Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона, минимум 6,0 тона.
- Приликом реконструкције коловоза предвидети гравитационо одводњавање са једностраним или двостраним попречним нагибом до сливника затворене атмосферске канализације.
- Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.
- Изградња нових саобраћајница пројектује се и гради истовремено са затвореном атмосферском канализацијом.
- Елементи ситуационог плана морају да испуне услове за проходност меродавног возила-комунално возило.

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

Димензионисање и приказ граничних вредности дати су у табели П.1. и графичким прилозима: *графички прилог ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - Саобраћајнице са уређењем слободних површина, Геометријски попречни профили; Шеме за површинска паркиралишта – графички прилози П.1., П.2. и П.3. и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1.*

и X.2. За отворена паркиралишта на јавној површини користе се вредности из табеле П.1. које се односе на краткотрајно паркирање.

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

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

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

Оивичење за управно и косо паркирање на месту контакта са пешачким стазама или са зеленим површинама предвидети са бетонским ивичњацима издигнутим за максимално +10cm у односу на коту коловозног застора паркинга, а за подужно паркирање за максимално +12cm у односу на коту коловозног застора паркинга.

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

Бицикличке стазе

Бицикличке стазе пројектују се у складу са просторним могућностима. Уколико се идејним решењем остваре услови за пројектовање бицикличких стаза, примењују се следећи услови:

- Проритетно је вођење бицикличких стаза уз пешачке стазе, са граничним условом да им се саобраћајни профили додирују.
- Могуће је вођење бицикличких стаза непосредно уз коловоз намењеног за кретање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,50m. Слободни профили коловоза намењеног за кретање возила и бицикличке стазе могу улазити један у други али је тада обавезна примена издигнутих ивичњака за оивичење коловоза.
- Могуће је вођење бицикличких стаза непосредно уз коловоз намењеног за мировање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,75 m.
- Минимална ширина бицикличких стаза за једносмерни саобраћај је 1,5 m за слободни профил, односно 1,0 m за саобраћајни профил.

Пешачке саобраћајне површине

Пешачки саобраћај планира се преко саобраћајних површина у оквиру регулације саобраћајница. По правилу, ради се о обостраним или једностраним пешачким стазама вођеним на правцима саобраћајница. Пешачке површине у оквиру централног дела интегрисане су са зеленим парковским површинама. Димензионисање пешачких стаза приказано је на *Графичком прилогу ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - Саобраћајнице са уређењем слободних површина-Геометријски попречни профили*

- Ширина пешачких стаза за приступне саобраћајнице је минимум 1,5 m за саобраћајни профил (изузетно 0,8 m за једносмерни саобраћај), односно 2,0 m за слободни профил(изузетно 1,2 m за једносмерни саобраћај),.
- Одводњавање је гравитационо, са попречним нагибом максимално 2% усмереним ка осовини саобраћајнице.
- Обавезна је денивелација са дефинисаним максималним вредностима:
 - а) максимално +12cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила
- на месту контакта са подужним паркингом
 - б) максимално +10cm - на месту контакта са управним и косим паркинзима.
- При пројектовању обавезна је примена одредби из са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

Нивелациони план јавних површина

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

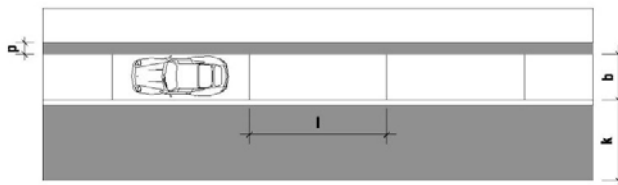
Приликом израде пројектне документације за јавне саобраћајне површине обавезно је нивелационо уклапање са пешачким стазама-заштитним тротоарима око планираних објеката код којих се поменуте стазе граниче са регулационим линијама.

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

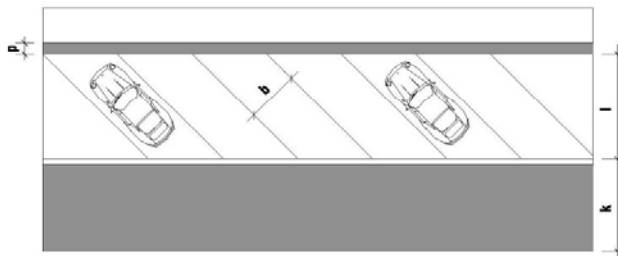
При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

ШЕМЕ ЗА ПОВРШИНСКА ПАРКИРАЛИШТА

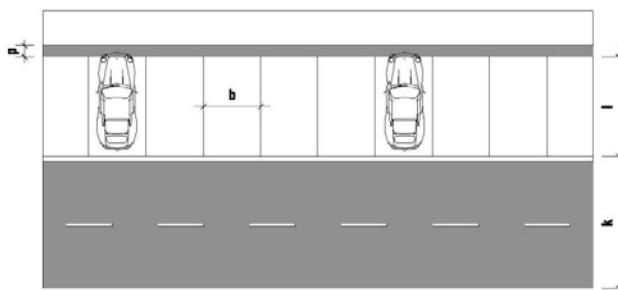
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



П. 1. ПОДУЖНО ПАРКИРАЊЕ



П. 2. КОСО ПАРКИРАЊЕ



П. 3. УПРАВНО ПАРКИРАЊЕ

шеме паркинга	угао (°)	дужина ПМ (м)		ширина ПМ (м)		ширина кол. (м)		препуст (м)	
		l	l_1	b	b_1	k	k_1	p	p_1
паралелно	0	6.00	5.80	2.00	1.80	3.25	3.00	0.50	0.50
косо	45	4.40	4.20	2.50	2.25	3.00	2.50	0.70	0.50
косо	60	4.80	4.60	2.50	2.25	4.00	3.50	0.70	0.50
косо	75	4.90	4.70	2.50	2.25	5.00	4.50	0.70	0.50
управно	90	4.50	4.30	2.50	2.25	5.50	5.00	0.70	0.50

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

НАПОМЕНА:

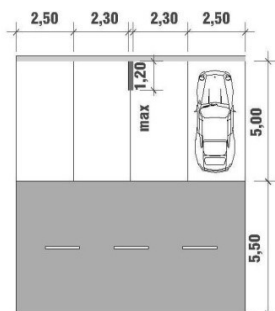
l, b, k, p - Краткотрајно паркирање

l_1, b_1, k_1, p_1 - Дуготрајно паркирање

ГАРАЖЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

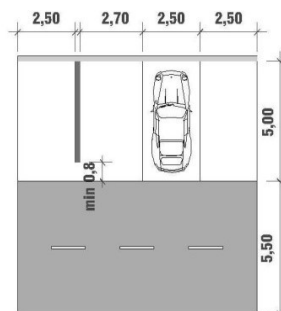
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА

КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



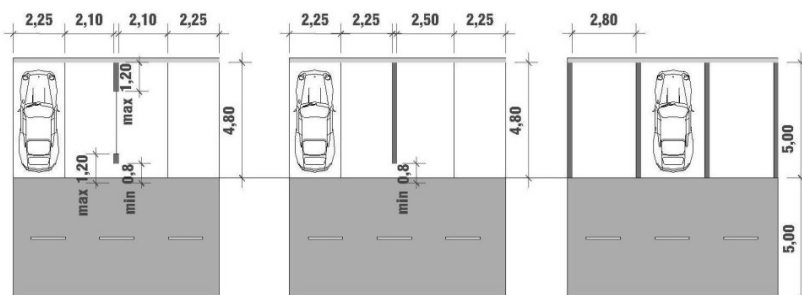
Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ

ПМ - паркинг место



Г. 2. Једнострано ограничено ПМ

ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



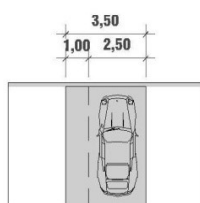
Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ

Г. 4. Једнострано ограничено ПМ

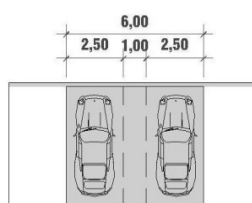
Г. 5. Двострано ограничено ПМ

ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ХЕНДИКЕПИРАНА И ИНВАЛИДНА ЛИЦА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ (МИНИМАЛНИХ) ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



Х. 1. Самоостално ПМ



Х. 2. Двоструко ПМ

1.5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Слободне зелене површине

Слободне зелене површине, у планираном просторупарка, као саставног дела планиране пешачке зоне и делу отвореног каналског земљишта (Wetland), уредити у слободном пејсажном стилу са биљкама које мењају боју у свом биолошком циклусу.

За озелењавање користити групе зимзеленог и листопадног шибља, руже, ниске и полегле четинаре, сезонско цвеће, луковице и трајнице.

За уређење овог простора користити лишћарске врсте са широком крошњом које стварају засену током летњих месеци и поседују позитивне микроклиматске особине као што су разне форме високих и средњих лишћара : јавор, јасен, каталпа и др .

Највећа површина треба да припада травњаку на коме ће планиране групе дрвећа, шибља и цвећа доћи до свог пуног изражаја. За заснивање травњака користити бусен траве који је адекватан условима средине.

Програмом уређења обезбедити редовну допуну и замену биљног материјала у зависности од годињег доба.

1.5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Парк у пешачкој зони

Слободне зелене површине у парку уредити у слободном пејсажном стилу.

Међу најинтересантније врсте за ову категорију зелених површина спадају : црвенолисни јавор , сребрна липа , Панчићева оморица , бреза , црни бор , разни пачемпреси , хамеципариси и сл. Однос лишћарских врста према четинарима треба да је 80% : 20%.

Највећа површина треба да припада травњаку на коме ће планиране групе дрвећа, шибља и цвећа доћи доћи до свог пуног изражаја. За заснивање травњака користити бусен траве који адекватан условима средине.

Програмом уређења обезбедити редовну допуну и замену биљног материјала у зависности од годињег доба.

Парк је могуће уредити за коришћење у едукативне сврхе.

Улични дрвореди

Основни задатак зелених површина у склопу уличних коридора је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејсажа. Од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом.

У ширем уличном профилу могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5 - 3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

При избору врста треба водити рачуна о правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се и одредбама Закона о јавним путевима.

Општа правила уређења за зелене површине

- обавезна израда Идејних пројеката озелењавања уличних коридора, 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 одређеној удаљености од инсталација и то од: водовода, канализације и гасовода 1,5 m, електрокаблова до 2,5 m, ТТ и КДС мрежа 1,0 m;
- избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте;
- учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% (оптимално 50%), а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама, од укупног минималног процента грађевинске парцеле под зеленим површинама;
- не планирати садњу инвазивних врста: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*);
- планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева;
- у простору према фреквентним саобраћајницама избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би привукле животиње и повећале њихов морталитет, а паркинг просторе равномерно прекрити високим лишћарима;
- саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

1.5.3. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Обзиром да је у оквиру обухвата Плана делимично решено водоснабдевање корисника водоводном мрежом која је стара сса 30-40 година, изведена различитим пречницима мреже, тако да постоји реална потреба за реконструкцијом и заменом материјала уз избацавање старог азбестцементног цевовода и израдом нове мреже пречником који задовољава техничке прописе и услове за противпожарну мрежу насеља.

У оквиру планираних новоформираних улица за потребе водоснабдевања корисника потребна је изградња водоводне мреже пречником мин. ДН 100мм према техничким условима и прописима, продужетком или заменом постојећих цевовода водоводне мреже, уз обезбеђење редовног водоснабдевања корисника и потребног притиска за ПП хидрантску мрежу.

1.5.3.2. ОДВОЂЕЊЕ ВОДА

Фекална канализација:

У оквиру обухвата Плана изведен је систем одвођења отпадних санитарних вода фекалном канализацијом преко постојећих колекторских праваца и црпних станица до реципијента – реке Саве, уз пречишћавање отпадних вода преко постројења лоцираног у к.о. Салаш Ноћајски, кроз

који прођу комплетне отпадне воде из насељеног места Мачванска Митровица. Мрежа је изведена до свих постојећих објеката и корисника на посматраном подручју, а трасу нових канализационих водова планирати дуж новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе у оквиру саобраћајнице и падове терена.

Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја која се прикључују на главни колектор фекалне канализације, а преко изведених црпних станица.

Отпадне воде индустрија пре пуштања у фекалну канализацију морају имати предtretман својих вода предвиђен прописима и Законом о квалитету отпадних вода.

Код пословних објеката чија делатност за последицу има испуштање воде са садржајем уља, бензина, масти и других материја, не примерених Правилнику о квалитету испуштене воде у градску фекалну канализацију, неопходно је пре прикључног ревизионог шахта уградити одговарајући таложник сепаратор масти и уља.

Изградњу нове водоводне и канализационе мреже изводити у свему према Закону о планирању и изградњи, а у складу са постојећом изведеном мрежом и расположивим простором. Неопходно је приликом израде пројектне документације урадити синхрон план са тачно дефинисаном трасом планиране инфраструктуре обезбеђење техничких услова код паралелног вођења инсталација од мин. 1,0 м осовински између планираних траса инсталација.

Приликом укрштања инсталација потребно је поштовање висинског услова од мин. 3ДН између инсталација (надслој земље од мин. 30цм) уз обавезно зацевљење и постављање трака за обележавање.

Атмосферска канализација:

Планира се сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских зауљених атмосферских, технолошких и санитарно-фекалних вода:

1-Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и сл. Могу се, без пречишћавања, испуштати у утнни јарак, водотоке или на околни терен путем уређених испуста осигураних од ерозије, уколико задовољавају квалитет II класе вода;

2-Санитарно – фекалне отпадне воде и технолошко отпадне воде испуштају се у јавну канализациону мрежу, а а потом одводе до насељског или централног УПОВ-а, а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу града. Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем;

3-Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања у УПОВ-у, тако да се не ремети рад уређаја. (Техничко – правно образложење погледати у оригиналу ових Услова – види део елабората ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА);

4-За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине), пре уливања у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

За потребе укрштања или паралелног вођења инфраструктурних објеката, уважавати пројектоване елементе канала Модран, у који се улива атмосферска канализација на стационожи канала Модран на км1+090, кота дна канала је 73,90мнм, кота терена је 77,81мнм, ширина дна канала је 13,00м, нагиб косине канала 1:1,5, подужни пад канала је 0,1%, дубина воде 1,5м и мах протицај је 8,724м³/с.

За лоцирање објеката у зони мелиоративних канала услов је да се у ојасу ширине мин.5,00м у грађевинском реону (односно мин. 10,00м у ванграђевинском реону) од ивице обале канала (мерено упрано на осу канала), не могу градити никакви надземни објекти, постављати ограде, шахтови и сл. Овај појас мора бити стално проходан за механизацију која одржава мел.канал.

Подземни објекти морају бити укопани минимум 1,00м испод површине терена због оптерећења од тешке грађевинске механизације која одржава мел.канал.

Обухватом плана није обухваћен насип прве линије одбрамбене линије реке Саве, обзиром да граница обухвата креће регулацијом линијом Ул.Мачвански кеј. Уколико се неким делом регулациона линија приближава насипу, односно бетонском зиду, услов је да се у појасу од 10м од ножице насипа или 10м од бетонског зида са брањене стране, не могу градити никакви објекти, садити високо растиње и остало према члану 133 Закона о водама. У заштитном појасу, дозвољена је изградња партерне инфраструктуре-паркинга, шетних и бициклических стаза.

Уважити све друге услове које за скупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће

У Мелиоративне канале, отворене канале и друге водотоке забрањено је испштање 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 ("Сл.гасник РС" бр.50/12) омогућују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класе вода) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл.гасник РС" бр.67/12 и 01/16) задовољавају прописане вредности.

Запотребе израде локацијских услова и техничке документације потребно је прибавити посебне водне услове, у смислу члана 117. Закона о водама, који се издају у поступку обједињене процедуре коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња.

На подручју предметног плана у ободним улицама делимично је изграђена атмосферска канализација. Атмосферске воде није дозвољено упуштати у фекалну канализацију. ПДР-ом се планира реализација система евакуације атмосферских вода у складу са фазном реализацијом јавних простора. Планира се одводњавање свих слободних површина и улица у обухвату плана, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају у атмосферски канализациони систем. Водоводну мрежу, канализациону мрежу и мрежу атмосферске канализације обавезно градити пре изградње саобраћајне мреже.

1.5.4. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетски систем

Сва будуће напајања објеката електричном енергијом, предвидети из постојеће ТС-е 110/20кВ „Мачванска Митровица“. Сва напајања на средњем напону су на 20кВ, а то значи да перспективно напајање из ТС 35/10 кВ „Модран“ на напону 10 кВ треба избацити и предвиђати напајање напоном 20 кВ.

Предвидети коридоре за кабловску мрежу 20 кВ за напајање будућих објеката у зони ПДР. Кабловску мрежу радити кабловима 20 кВ типа ХНЕ 49 – А 3х1х150мм². Сви напојни каблови полазе из постројења 20 кВ из ТС "Мачванска Митровица" 110/20 кВ/кВ. Кабловска мрежа треба да буде прстенаста. У самој Мачванској Митровици предвидети затворен кабловски прстен, са могућношћу отварања и затварања прстена за насеље "Криваја".

Предвидети каблирање постојећих ДВ-да 10 и 20 кВ. За све каблове који су предвиђени, а долазе из простора ван обухвата, навести одакле долазе или где иду.

За напајање објеката у обухвату ПДР до снаге 1MW предвидети слободностојеће МБТС 20/0.4кВ/кВ 2х1000 (2х630) кВА. Све трафо станице уклопити у кабловску прстенасту мрежу.

Број ново планираних ТС ће зависити од броја новопредвиђених објеката. Треба рачунати да на сваких нових 50 становања треба ТС-а 1х630 кВА а за нових 100 становања треба 2х630 кВА. У зонама привредних објеката предвиђати капацитете према специфичном оптерећењу у kW/m².

За напајање потрошача на НН-у предвидети углавном коридоре за каблове НН-а ППОО-А 4х150мм² са ПКО. Где је год могуће, предвидети двострано напајање. Ваздушне мреже НН-а предвиђати на бетонским стубовима снопом ХОО/О-А 3х70+71.5+2х16 мм². У улицама где је густина становања већа, предвидети мреже НН-а са обе старне улице.

Предвидети потребне изворе јавног осветљења сагласно новопредвиђеним капацитетима. Јавно осветљење заокруживати према трафо-реонима. Све потребне податке ћемо ми пружити.

Топловодни систем

На предметној локацији нема мреже ЈКП "Топлификација" Сремска Митровица, а такође нема ни техничких услова за изградњу дистрибутивне мреже ЈКП „Топлификације“.

Гасоводни систем

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

У делу у којем не постоји ДГМ радиће се проширење ДГМ. Гасификација новоформираних улица вршиће се по новом пројекту који би обухватио новонастале јавне површине.

У случају да грађевински радови на изради саобраћајница предвиђених ПДР-ом нарушавају заштитни појас гасовода потребно је придржавати се „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар, према члану 14. заштитни појас гасовода МОП ≤ 4 бар је 1m од осе гасовода на обе стране.

Обновљиви извори енергије

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

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

Постоји знатан потенцијал енергије Сунца и треба створити услове за његово коришћење. Топлотни ефекат сунца преко термалних соларних колектора, може се користити на мањим индивидуалним објектима, као на већим (јавним) објектима.

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

1.5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

За будуће кориснике који се предвиђају Планским документом проширење капацитета ТК мреже вршиће се увлачењем оптичких каблова у постојеће резервне цеви где су цеви положене а полагањем нових цеви само уколико је то неопходно.

"Телеком Србија" а.д., Извршна јединица Сремска Митровица и за ово подручје планира полагање оптичких каблова намењених проширењу међумесног телекомуникационог система за осигурање квалитета како међумесних веза довољног капацитета, тако и међународних, као и увођење нових мобилних услуга заснованих на радио преносу.

Планским документом неопходно је предвидети трасе нових телекомуникационих каблова са обе стране планираних саобраћајница.

1.5.6. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Основни предуслови за несметано прикупљање и изношење комуналног отпада из објеката унутар обухвата ПДР-а су:

- индивидуална домаћинства за одлагање комуналног отпада користе једну или више канти запремине 120 лит. За стамбено-пословне објекте, простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине 1,1 м³. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера или канте и лакше манипулације истим;
- за новоизграђене стамбене-пословне објекте, на осим стамбених јединица неопходан је 1 контејнер запремине 1,1 м³, док за пословне просторе број и врста судова за одлагање секундарних сировина (папир, пластика, метал) зависи од врсте делатности која се организује у тим просторима;
- планом организације простора требало би предвидети посебан простор за постављање контејнера за примарно селектовање отпада (тзв. рециклажно острво) – по један контејнер запремине 1,1 м³ за пластику, папир и картон.
- Саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,6м, висину пролаза 4,0м и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила – смеђара, чија је просечна бруто тежина 18 тона.

1.5.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Условни елементи за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе подразумевају доказе о могућем обезбеђењу капацитета за прикључке на комуналне инфраструктурне системе за нове потрошаче. Пре почетка изградње за парцеле намењене за изградњу у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја, вода, канализација...).

Такође, претходни услови Завода за заштиту споменика културе за појединачне локације су условни елементи за издавање локацијске и грађевинске дозволе, имајући у виду специфичности Сремске Митровице (урбана целина коју чини и простор Мачванске Митровице) као макро археолошког локалитета и очување културно-архитектонске баштине постојеће урбаног окружења.

Неопходно је напоменути и основне услове за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, према одредбама овог ПДР-а, а то су регулисани имовинско-правни односи на предметној парцели, дефинисане и реализоване регулационе линије парцеле у складу са овим ПДР-ом по зонама-блоковима, односно потврђени Урбанистички пројекти за локације предвиђене овим ПДР-ом.

1.6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

1.6.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА:

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107.став 1 Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр. 71/94, 24/2011, 99/2011), утврђује следеће услове чувања, одржавања

и коришћења непокретних културних добара, евидентираних непокретности и добара под претходном заштитом и њихове заштићене околине .

Планом се примењују следећи услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добра, евидентираних непокретности и добара под претходном заштитом и њихове заштићене околине. Просторна зона обухвата Плана налази се у III зони заштите према важећем ГУП Града Сремска Митровица (Сл. гласник Града Срем. Митровица 04/2015 од 17.04.2015);

У зони ПКИЦ Цантар насеља Мачванска Митровица примењују се следећи услови и мере заштите у статусу добра под претходном заштитом који чине следећа добра под претходном заштитом:

- Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора (у паркићу испред старе основне школе, улица Мачвански кеј бр. 45) на парцели 965/1 К.О. Мачванска Митровица,
- Спомен плоча на Месној канцеларији, Мачвански кеј 45, парцела 667/1 К.О. Мачванска Митровица,
- Споменик посвећен Светом Амброзију (налази се испред улаза у зграду амбуланте Мачванска Митровица, на углу улице Мачвански кеј бр. 49 и улице 28. августа) на парцели 965/2 К.О. Мачванска Митровица,
- Зграда на адреси Мачвански кеј 47 на парцели 667/2 К.О. Мачванска Митровица,
- Зграда старе школе (према подацима РГЗ зграда 1 површине 188 м² на парцели 667/2 К.О. Мачванска Митровица), односно парцеле 965/1, 667/1, 667/2 и 666 К.О. Мачванска Митровица, и парцела улице Мачвански кеј 965 наспрам наведених парцела и парцела 648, 649, 650/1, 986, и 666 К.О. Мачванска Митровица, и следећих добара под претходном заштитом ,
- Управна зграда бродоградилшца „Сава“ – „Царинарница на парцели 301/1 К.О. Мачванска Митровица са заштићеном околином чине парцеле 301/1, 299, 298, 297 и 637 К.О. Мачванска Митровица, и
- Зграда на адреси Мачвански кеј 71 на парцели 639/3 К.О. Мачванска Митровица са заштићеном околином коју чине парцеле 639/3, 639/1, 639/2, 638 и 641 К.О. Мачванска Митровица,
- Спомен плоча на бродоградилшту (налази се у ходнику управне зграде бродоградилшта „Сава“ - данас део међународне компаније „Вахали“ бродоградилшта, улица Мачвански кеј бр. 77 на парцели 301/1 К.О. Мачванска Митровица,

Обавезно је очување постојеће уличне регулације, положаја грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију улице, уличне матрице и нивелације, амбијенталних карактеристика простора и типа изградње, наведених добра као реперних објеката и њихове висинске регулације (висина слемена и подкровног венца на свим фасадама).

Обавезно је очување стилских карактеристика објеката у статусу добра под претходном заштитом, композиције и материјализације фасада, свих декоративних елемената, положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње.

Обавезно је очување визура са леве обале реке Саве и пешачког моста "светог Иринеја" ка наведеним добрима, као реперним, и њиховој заштићеној околини.

Дозвољава се препарцелација у функцији заштите и презентације добара под претходном заштитом, односно формирања одговарајуће парцеле за заштиту и презентацију добра по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа, уз апсолутно очување споменичких својстава предметног добра и амбијенталне карактеристике.

Забрањује се депоновање штетних и запаљивих материја у зони заштићене околине наведених добара, као и у самим добрима.

Обавезно је прибављање појединачних услова заштите непокретног културног наслеђа за извођење свих врста радова на наведеним добрима и њиховој заштићеној околини, а који обухватају конзервацију и

рестаурацију, реконструкцију, доградњу, санацију, адаптацију објеката у статусу добра под претходном заштитом, као и за изградњу објекта и извођење инфраструктурних радова у зони заштићене околине наведених добара под претходном заштитом.

Забрањује се организовање и функционисање производних делатности на објектима наведених добра и у њиховој заштићеној околини, осим ако не постоји историјски континуитет у обављању ових делатности од минимално 50 година, али без могућности проширења капацитета и садржаја, уз обавезно прибављање појединачних услова заштите за све интервенције у смислу изградње, адаптације и уређења, као и извођења инфраструктурних радова и прикључака.

За све објекте добара под претходном заштитом, као и објекте у зони њихове заштићене околине, дозвољава се промена намене, по посебним условима заштите, а која неће угрозити споменичка својства предметног добра.

У зони заштићене околине, као и на добрима под претходном заштитом, забрањено је извођење радова који могу угрозити статичку стабилност добра под претходном заштитом.

За све објекте који се налазе на наведеним парцелама, а нису у статусу добра под претходном заштитом, односно налазе се у зони просторно културно историјске целине и заштићене околине добара под претходном заштитом, дозвољава се уклањање, замена, надоградња или доградња која неће угрозити споменичка својства добра под претходном заштитом, уз поштовање постојеће висинске регулације и спратности добра под претходном заштитом (новоизграђени објекти и дограђени делови могу бити мање или исте висинске регулације – иста апсолутна кота висине слемена и подкровног венца, као на објекту предметног добра под претходном заштитом), нови објекти или доградње могу бити на минималној удаљености од 10 м у односу на објекте добра под претходном заштитом, уколико се врши доградња објеката у статусу добра под претходном заштитом могућа је изградња дворишног анекса чија је основа максималне ширине 50 % од дужине дворишне фасаде постојећег добра на којој се врши доградња, мерено у свим надземним етажама, максимална површина анекса је до 30% бруто развијене површине добра у надземним етажама, а максимална висина је иста висина предметног добра (иста апсолутна кота висине слемена и подкровног венца као на објекту предметног добра под претходном заштитом) уз обавезно поштовање дистанце од минимално 10 м у односу на други објекат на парцели добра;

За објекат Управне зграде бродоградилшта – "царинарнице", добра под претходном заштитом, на парцели 301/1 К.О. Мачванска Митровица, дозвољава се промена намене која неће угрозити споменичка својства овог добра, као и изградња дворишног анекса чија је основа максималне ширине 50 % од дужине дворишне (западне) фасаде постојећег добра, мерено у свим надземним етажама, максимална бруто развијена површина идентична бруто развијеној површини објекта добра, а максимална висина је иста висина предметног добра (иста апсолутна кота висине слемена и подкровног венца као на објекту предметног добра под претходном заштитом), јужна грађевинска линија дворишног анекса се мора поклапати са јужном грађевинском линијом добра, у ентеријеру дворишног анекса обавезно задржати припадајући део дворишне фасаде добра са постојећим распоредом и димензијама отвора и завршном обрадом, стилски дворишни анекс обрадити у савременим материјалима, челичној конструкцији са стакленом завршном облогом, уз коришћење машинских делова и елемената од прохрома и инокса, као реминисценцију на бродове и бродоградњу (претходну намену простора).

У зони заштићене околине дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање и извођење инфраструктурних радова по посебним условима службе заштите непокретних културних добара које неће угрозити споменичка својства добра под претходном заштитом.

Обавезно прибављање појединачних услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу за све инфраструктурне радове и интервенције које обухватају земљане радове и изградњу у простору обухвата Плана.

Обавезан је сталан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи у обухвату Плана.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи 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 праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

Обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици :

- за све споменике и спомен обележја, што обухвата и спомен плоче, у статусу добара под претходном заштитом, дозвољава се обнова, санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објеката или обележја под заштитом; сви радови морају бити обављени према појединачним условима службе заштите;
- за све споменике и спомен обележја, што обухвата и спомен плоче, забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на објекте или обележја под заштитом без добијања одобрења и појединачних услова надлежне службе заштите;
- за све споменике и спомен обележја, што обухвата и спомен плоче, забрањује се измена објеката или обележја под заштитом без добијања одобрења и појединачних услова надлежне службе заштите;
- забрањује се подизања објеката у непосредној околини објеката или обележја под заштитом који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити њихова споменичка својства.

Прва група споменика и спомен обележја: Дислокација није дозвољена, споменик је везан за локацију или објекат, дозвољена је замена (на првом месту се односи на спомен плоче) и реконструкција самог обележја, за све интервенције је обавезно прибављање појединачних услова службе заштите У ову групу спадају:

1. Спомен плоча на Месној канцеларији (налази се назгради Месне канцеларије Мачванска Митровица, улица Мачвански кеј бр. 45);
2. Спомен плоча на бродоградилшту (налази се у ходнику управне зграде бродоградилшта „Сава“ - данас део међународне компаније „Вахали“ бродоградилшта, улица Мачвански кеј бр. 77);
3. Споменик посвећен Светом Амброзију (налази се испред улаза у зграду амбуланте Мачванска Митровица, на углу улице Мачвански кеј бр. 49 и улице 28. августа).

Друга група споменика и спомен обележја : Дислокација је дозвољена по појединачним условима службе заштите на одговарајућу локацију доступну посетиоцима која је обавезно у функцију јавног простора:

1. Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора (у паркићу испред старе основне школе, улица Мачвански кеј бр. 45).

1.6.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ПДР-ом су дата, у ширем смислу, техничка решења у складу са условима за заштиту животне средине. За постојеће парцеле дозвољена је стамбена, стамбено пословна и друга изградња објеката са садржајима и наменом који не производе буку и сметње за стамбене зоне у којима се налазе. Стамбени и стамбено пословни објекти могу садржавати и више функционално одвојених простора (станова или локала).

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

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

У контексту заштите воде од загађења предвиђено је:

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

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

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

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

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

1.6.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату предметног ПДР-а се налази део заштитне зоне Специјалног резервата природе "Засавица" ("Сл.гласник РС" бр.19/97) Студија заштите (ревизија студије) по којој део обухвата предметног плана захвата део заштитне зоне Специјалног резервата која је уграђена у све релевантне графичке прилоге овог Плана.

На подручју заштитне зоне Специјалног резервата природе "Засавица" забрањује се :

- Извођење радова и активности које негативно утичу на хидролошки режим и/или квалитет вода;
- Проширење грађевинског подручја насеља, подизање индустријских објеката, као и извођење радова коинарушавају еколошки или визуелни интегритет подручја, или су потенцијални извори повишеног нивоа буке, вибрација, осветлења и/или узнемиравања живог света;
- Изградња ветрогенератора; и
- Хемијско и физичко загађивање, отварање депонија, односно привремено и трајно одлагање свих врста отпадних материја, изузев привременог депоновања муља прииком радова на измуљивању водотока и канала

Радови и активности ограничавају се на:

- Упуштање вода у реципијент који припада хидролошкој целини Резервата, на онечији је квалитет једнак или виши од β-мезосапробне класе,
- Формирање грађевинског подручја и грађевинског земљишта ван насеља, на просторе предвиђене важећим планским документима, на начин којим се не нарушава еколошки и/или визуелни интегритет подручја и не стварају извори повишеног нивоа буке, вибрација осветлења и/или узнемиравања живог света,

- Уношење и гајење алохтоних врста, као и подизање пољозаштитних појасева, на обрађеним површинама слабијег бонитета,
- изградња далеководних објеката и инфраструктуре, на оне чија техничко-технолошка решења спречавају колизију и електрокуцију птица, односно омогућује безбедан пролаз дивљих врста код еколошких коридора,
- камповање и постављање мобилијара за камповање, на плански предвиђене и уређене просторе.

За све радове и активности на подручју заштићеног подручја и заштитне зоне потребно је обавестити Управљача – покрет горана из Сремске Митровице.

Мере за заштитну зону међународног еколошког коридора реке Саве:

До 200 метара од коридора ограничава се:

- Изградња укопаних складишта на оне чије се дно налази изнад коте максималног нивоа подземних вода и која су изграђена на начин којим се обезбеђује сечавање емисије загађујућих материја у околни простор;
- Израда планова на планска решења којима се обезбеђује примена мера заштите коридора од утицаја светлости, буке и загађења;
- 200 метара од коридора забрањено је коришћење инвазивних врста приликом озелењавања простора.

Концептом озелењавања унутар границе Плана:

- Формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању,
- Учешће аутохтоних дрвенстих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примена четинарских врста максимално 20% и ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом,
- Очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зонама породичног и вишепородичног становања са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину;
- Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила зеленила са са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у групу инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања;
- Дуж фреквентних саобраћајница формирати и одржавати густ зелени пјас од врста отпорних а аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима;
- Избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила (списак дат у оригиналу ових Услови – види део елабората ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА).

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од 8 дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

1.6.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Заштита од земљотреса

На подручју града Сремска Митровица могућа је појава земљотреса интензитета 7°MCS за повратни период од 100 година и 8°MCS повратни период од 200 година. Мере заштите

подразумевају примену свих законски прописаних мера заштите приликом планирања, пројектовања и изградње објеката, као и реконструкцију постојећих објеката, које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 7° и 8° MCS.

Заштита од пожара

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

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

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

Заштита од удара грома

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

Инсталација заштите састоји се од спољашње и унутрашње громобранске инсталације.

Спољашња громобранска инсталација

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

Унутрашња громобранска инсталација

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

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

Заштита од пренапона

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

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

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

Заштита од поплава

Обухваћено подручје плана налази се у брањеном подручју насеља. Такође, предметно подручје чија надморска висина варира од 76,50 мНВ на северозападу до 80,50 мНВ на југоистоку налази се испод коте водостаја стогодишње воде (80,50 m).

Приобално подручје територије Града Сремска Митровица брани се од великих вода реке Саве системом одбрамбених насипа на левој и десној обали. Почетак изградње ових насипа датира још од почетка прошлог века. На подручју територије Града Сремска Митровица, средином седамдесетих година прошлог века, (почетак реконструкције 1972 год.), левообални и деснообални Савски насипи реконструисани су на 1 % велику воду тј. насипи су рачунати на велике воде које се појављују једном у 100 година. Кота круне левообалног насипа креће се од 81.40 до 82.30 мнм.

Заштита од ратних дејстава

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

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

1.6.5. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ЛИЦИМА

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

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

Планирање и пројектовање јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица које користе лица са посебним потребама у простору, као и при пројектовању објеката за јавно коришћење извести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

При изградњи и реконструкцији пешачких саобраћајних површина није дозвољено формирање вертикалних препрека на правцима кретања пешака. То подразумева изградњу пешачких површина са континуалним попречним и подужним падовима, без нагле промене висине, при чему су нагиби ограничени са следећим максималним вредностима:

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

1.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

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

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

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

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

- пројектовање нових енергетски ефикасних зграда и реконструкција постојећих уз поштовање принципа енергетске ефикасности;
- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката (оријентација објекта према јужној, односно источној страни света), заштита од Сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);

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

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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

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

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

Габарит објекта је одређен:

- висином зграде дефинисаној према правилима грађења за тај блок;
- у односу на суседне објекте и парцеле;
- степеном заузетости или индексом изграђености;
- капацитетом парцеле за паркирање за одеђену намену;
- амбијенталним и естетским критеријумима.

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

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

Хоризонтална и вертикална регулација блока

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

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

Вертикална регулација блока најчешће није јединствена него преовлађујућа и дефинисана је урбанистичким параметрима блока, индексом изграђености и степеном заузетости блока.

2.1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ

Планирани развој постојећег градског ткива у оквиру обухвата Плана развија се унутар два типа блокова:

- отворени градски блокови;
- блокови индивидуалног становања.

Типологија блокова

Отворене блокове карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на:

- парцелама које су уједно и габарити постојећих или планираних објеката, или
- парцелама које су у малом проценту веће од хоризонталне пројекције објекта и заштитног тротоара (до 20%),

са јединственом, заједничком, унутарблоковском површином. Слободни простори уређени су као саобраћајне површине са великим зеленим површинама, парком и просторима за дечју игру, спорт и рекреацију. У слободним парковским деловима отворених блокова није дозвољена изградња нових објеката. Ове површине, до привођења земљишта планираној намени могу се користити искључиво као зелене површине., без изградње чврстих објеката.

Настали су на раније неизграђеним површинама или реконструкцијом градског ткива ниске густине, задате преовлађујуће спратности у овом ПДР-у:

П(приземље)+**2**(број целих етажа изнад приземља)+**Пк**(поткровље) или **Пс**(повучени спрат).

У отвореним блоковима урбанистичким параметрима успоставља се равнотежа између изражено великог слободног простора и веће спратности објеката.

Отворени блокови дају вредан допринос урбанизма развоју града. Отворени блок оивичен је новим саобраћајницама са увођењем саобраћаја у унутрашњост блока (стамбене улице, приступне улице и паркинзи).

Значајна ремодулација планираног простора и објеката није дозвољена. Уз главне саобраћајне правце, уз регулациони појас планираних саобраћајница, могућа је промена примарне стамбене намене приземне етаже у пословну – трговачку и комерцијалну.

Паркирање возила за планиране капацитете је могуће на јавној површини према нормативима за изградњу нових објеката или у објекту, у подземној гаражи која се може планирати под целокупном површином парцеле, тако да је висинска кота горње стране таванице подземне гараже у потпуности усклађена са висинском котом планираног тротоара на регулационој линији блока.

Индивидуалне стамбене блокове чини скуп појединачно изграђених или планираних породичних зграда на парцелама величине претежно од 300 m² до 600 m², а изузетно до 2000 m². Оивичен је улицама или другим јавним површинама. Објекти су изграђени по ободу блока и могу бити на регулационој линији или повучени у унутрашњост парцеле.

Објекти су стамбене намене, са једним или више станова, претежне спратности:

По (Су)⁺ од **П** до **П+1+Пк** (подрум или сутерен + приземље+ спрат + поткровље).

Објекти индивидуалних стамбених блокова могу бити:

- слободностојећи на парцели,
- једнострано састављени са суседним објектом – два објекта у прекинутом низу,
- или у непрекинутом низу.

У постојећим зонама породичног становања, стихијски насталим у претходним деценијама, у другој половини ХХ века у мање комфорној форми, планирана је реконструкција у право индивидуално становање као и редефинисање постојеће (недовољне) ширине регулационог појаса улица. Нови објекти породичног становања су планирани на регулационој линији или од ње повучени до 2,5m.

На ново-планираним парцелама намењеним породичном становању, претежна удаљеност предње грађевинске линије планираног објекта је 5m. У дубини парцеле простор је планиран као дворишни врт. На овом делу парцеле могуће је градити мање помоћне зграде у функцији главног објекта на парцели, максималне спратности II (приземље).

Овај тип ткива карактерише низак индекс изграђености и заузетости парцеле (20-50%), уређеност унутрашњих делова парцеле зеленилом (30-70% незастртих површина у односу на површину блока), са паркирањем у објекту или засебној гаражи на парцели.

Могућа је трансформација приземних и сутеренских делова објекта у пословни простор са наменом компатибилном стамбеном окружењу. Однос БРГП становања и пословања је 80:20%.

За изградњу новог објекта или реконструкцију и доградњу постојећег паркирање се решава **ИСКЉУЧИВО** на припадајућој парцели, према постојећим нормативима за дефинисање минимално потребног броја паркинг места.

2.1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ

Парцела је најмања површина на којој се може градити уколико је у грађевинском подручју, а дефинисана је приступом на површину са јавном наменом, границама према суседним парцелама и преломним, геодетски дефинисаним тачкама.

Изградња објекта није могућа на постојећим парцелама чији је фронт мањи од 8m, као и на парцелама у затеченом стању са површином мањом од 150m². На затеченим парцелама наведених димензија могућа је само санација или реконструкција постојећих објекта због побољшања услова становања. За овакве парцеле применити поступак укрупњавања са суседним парцелама пројектом парцелације и препарцелације. Новоформиране парцеле треба да имају правилну геометријску форму, што ближе правоугаонику, трапезу или другом облику прилагођеном терену. Спајањем парцела важећа правила изградње се не могу мењати, а капацитет се одређује у односу на нову површину.

Подела постојећих парцела могућа је само под условом да све новоформиране парцеле имају директан приступ на јавну површину, односно обезбеђен индиректан приступ јавној површини преко приватног пролаза. Сва важећа правила за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Парцела мора обухватати, осим објекта потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације за формирање парцела према планираној намени површина.

Површина ново-формиране грађевинске парцеле се узима при обрачуна свих урбанистичких параметара као и при обрачуна потребног броја паркинг места, с тим да се потребан број паркинг места умањује за једно паркинг место на сваких, започетих 30m² површине ново формиране парцеле која је овим Планом предвиђена за јавну употребу. Наведени норматив проистиче из чињенице да је за једно паркинг место, укључујући саобраћајнице и заштитно зеленило, у новоформираном блоку неопходно обезбедити површину од 30m².

Правила за формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу стамбених и стамбено-пословних објекта у обухвату плана у:

1. отвореним блоковима

(Отворени блокови - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)

На основу члана 12 *Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), II ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈУ – 6. *Општа правила за парцелацију за објекте у осталим зонама*, парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом кроз ПДР у складу са карактеристикама зоне и специфичности локације:

Из унутарблоковске површине се парцелацијом формирају парцеле величине хоризонталне пројекције габарита планираних слободностојећих вишепородичних објеката са припадајућим пешачким површинама уз објекат (400-700m²) као за објекте за гаражирање возила (200-500m²), а према планираној парцелацији датој у плану (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/бр.07- хоризонтална регулација са парцелацијом).

2. индивидуалним стамбеним блоковима

(Индивидуални стамбени блокови – стр. ццци, 2.1.1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)

На основу члана 9 *Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), II ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈУ– 3. *Општа правила за парцелацију у зони ретких насеља и породичне градње*:

- најмања грађевинска парцела за изградњу породичних објеката:
- слободностојећих објеката 300m²
- објеката у непрекинутом низу 200m²
- објеката у прекинутом низу и 200m²
- двојних објеката (тј.400m² за двојне објекте)

-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних објеката:

- слободностојећих објеката 10m
- објеката у непрекинутом низу 5m
- објеката у прекинутом низу и 8m
- двојних објеката (тј.16m за двојне објекте)

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

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

Од задате грађевинске линије дозвољено је одступање према правилима дефинисаним Планом на нивоу првог спрата. Уколико је Планом задата грађевинска линија спрата и грађевинска линија приземља, одступања од грађевинске линије било које етажне није дозвољено.

Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објеката дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску линију.

Грађевинска линија подземних етажа је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се

граде подземне етажe, односно објекат.

За подземне објекте на осталом грађевинском земљишту (делови објекта, гараже и сл.) подземна грађевинска линија може се утврдити у зони изван габарита надземног објекта. Део подземне етажe изван габарита надземног објекта, или дела објекта, не сме бити виши од коте тротоара на регулационој линији уз максималну усклађеност са линијом терена.

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границу парцеле и предњу грађевинску линију приземља у случају када је грађевинска линија увучена у унутрашњост парцеле у односу на регулациону.

Грађевинска линија приземља може да се дефинише посебно, уколико се не поклапа са грађевинском линијом осталих надземних етажa.

Одступања од грађевинске линије

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

1. на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта према предњем дворишту - укупна површина испада не може прећи 50 % уличне фасаде изнад приземља; код саобраћајница које имају ширину појаса регулације мању од 12 m нису дозвољени испади преко регулационе линије;
2. на делу објекта према бочном дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5 m удаљена од бочне суседне границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30 % бочне фасаде изнад приземља;
3. на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5 m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30 % задње фасаде изнад приземља.

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

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

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

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

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

Када је грађевинска линија, нових стамбених објеката са пословном наменом у приземљу, удаљена од регулационе линије од 0 - 1,2m није дозвољена висинска разлика тротоара на регулационој линији и прилазне површине пословном простору приземне етажe.

2.1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗГРАДЕ

Грађевинске линије објекта према суседним парцелама дефинишу концепт изградње у блоку. У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле (односи се и на двојне објекте);
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.

Положај објекта на грађевинској парцели уједно одређује и однос према суседним парцелама и објектима, те се формирају низови парцела са објектима који дефинишу урбанистички концепт изградње-тип просторног блока према примењеној диспозицији објекта на парцели.

Непрекинути низ

У непрекинутом низу објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација.

На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.

У циљу проветравања и осунчања блока и бољих еколошких услова **максимална дубина објеката у непрекинутом низу је 15m.**

У случају изградње објеката већих висина, планирати мању висину дворишних трактова у односу на висину уличног дела објекта. Дозвољена је изградња дворишних објеката спратности П+Пк на минималној удаљености од 6m од главног објекта.

За паркирање на сопственој парцели, обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 3m, минималне висине 3m. Уколико парцела има колски прилаз са задње стране парцеле, колски пролаз – ајнфорт кроз објекат није неопходан.

Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је до 35 степени. Кровне равни формирати тако да слив воде генерално буде двоводни ка улици и ка дворишту, са могућим детаљима у виду кровних баца и другачијег слива.

Прекинути низ

Када се у низу блока, осим двојно узиданих, јављају и једноструко узидани објекти, добија се прекинути низ. Растојања новог објекта од бочне границе парцеле, односно од објеката на суседној парцели, дефинисана су правилима у плановима детаљније разраде, то јест минималним одстојањем објекта од бочне суседне парцеле.

На обе суседне парцеле прекинутог низа минимално растојање од бочне суседне границе парцеле је 2,5m, па је минимално растојање објеката два прекинутог низа 5m. У овом ПДР-у планирани су само породични објекти типа прекинутог низа или двојни објекти. Дозвољено је на бочним фасадама отварање отвора виталних и помоћних просторија.

Дозвољена је изградња дворишних објеката спратности П+0 на минималној удаљености од 6m од главног објекта уколико су испуњени сви задати урбанистички параметри.

На страни налегања на суседну границу парцеле, где почиње изградња објеката у низу, важе правила непрекинутог низа.

Слободностојећи објекат

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

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта, а не може бити мања од 10m. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, а не може бити мања од 5,5m.

За високе, вишепродичне објекте у предметном обухвату међусобна одстојања и одстојања од постојећих објеката дефинишу се детаљнијом регулационом разрадом.

На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели која није у јавној намени, а који је од границе са њом удаљен:

- 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;
- од 3m до 5,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови заједничког простора за комуникацију;
- мање од 3m или ако је објекат на граници парцеле – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.

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

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

На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом компатибилном стамбеном окружењу мале спратности до П+1+Пк према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

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

Растојање грађевинске линије планираног стамбеног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање од 2,5m. Ако је задња линија парцеле уједно и регулациона линија, дозвољена је изградња помоћних објеката, гаража и сл. објеката нестамбене намене на граници парцеле уз планирану јавну површину, на минималној удаљености од 6m од планираних објеката у обухвату плана.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле, до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са овим правилима.

За све грађевинске интервенције на објектима, за израду урбанистичких пројеката и пројектне документације у обухвату овог ПДР-а, неопходно је прибављање претходних услова и појединачних мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели, изузев појединачних локација у обухвату Плана које су дата посебним правилима и дефинишу могућност паркирања или на сопственој парцели или на јавној површини.

У случају обавезе паркирања на сопственој парцели обавезно је обезбеђење по једног паркинг места на један стан или пословни простор, одн. у случају формирања већих пословних простора минимум је 1 паркинг место на (целих) 70 m² збира нето површина пословних просторија.

Могућа је изградња засебног објекта са гаражама, а габарит тог објекта се рачуна у степен заузетости целе парцеле. Максимална дозвољена светла висина гараже која се налази у етажи приземља је 240 cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.

2.1.4. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију али и друге делатности које су са становањем компатибилне. То су децје установе, школе, здравствене установе, продавнице, мањи локали за различиту занатску производњу, предузећа чија делатност није опасна по суседство, услуге, канцеларијско пословање и сл.

Стамбена зграда је самостална употребна целина коју сачињава склоп просторних јединица (најмање три стана, са заједничким улазом, тј. заједничким деловима зграде), чија је основна намена становање.

Стан је просторна јединица, односно скуп простора и просторија који чине јединствену употребну целину која обезбеђује услове за живљење и боравак у њему.

(*Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова*, „Сл.гласник РС“, бр.58/2012)

Дуплекс је врста стана на више од једног нивоа који се налази у згради са више станова.

Породични стамбени објекат јесте зграда са највише две стамбене јединице;

породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана (*Закон о становању и одржавању зграда*, „Сл.гласник РС“, бр 104/2016)

Вишепородични стамбени објекат јесте зграда за становање са три или више стамбених јединица и заједничким деловима зграде;

Пословни објекат јесте зграда која се , углавном, користи као радни простор.

Стамбено-пословни објекат јесте објекат комбиноване намене са обавезним пословањем у приземној етажи и максимум 30% површине објекта у функцији пословања.

Пословно-стамбени објекат јесте објекат комбиноване намене са обавезним пословањем у приземној етажи и максимум 30% површине објекта у функцији становања.

Етажа јесте простор између две узастопне горње подне површине или између горње површине пода и крова.

Приземље јесте етажа на нивоу или у близини терена на којој се налази главни улаз у зграду.

Поткровље је последња етажа објекта чија површина не сме прећи 70% бруто површине спрата са унутрашњом светлом висином изнад 2m. Поткровљем се сматра са уличне или са дворишне стране повучен спрат, чија површина не прелази 70% бруто површине општег спрата

Подрум јесте простор испод приземља који се користи за оставу, инсталације за грејање и за друге намене, изузев становања, у земљи дубље од 1m.

Сутерен јесте део зграде испод приземља, подземни спрат, ако није у земљи дубље од 1m.

Таван јесте присупачан простор изнад последње етаже зграде, а испод крова.

Стамбене зграде у свему пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл.гласник РС 58/2012).

Висина објекта

Висина објекта је:

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

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

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12 m.

<i>спратност објекта</i>	<i>тах. дозвољена висина</i>	<i>тп. дозвољена висина</i>
П+0	7,5m	3m
П+Пк	8m	4,5m
П+1	10,5m	6m
П+1+Пк	11m	7,5m
П+2	13,5m	9m
П+2+Пк	14m	10,5m
П+3	16,5m	12m
П+3+Пк	17m	13,5m
П+4	19,5m	15m
П+4+Пк	20m	16,5m

* П –приземље; 1,2,3-спратови; Пк- поткровље

(максимална дозвољена висина је дефинисана за објекте са косим кровом, док је минимална висина дата у табели дефинисана за објекте са равним кровом)

Висина кровног венца планираног објекта дефинисана је бројем нових етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта:

На свим објектима у обухвату плана, дозвољено је постављање атике у равни фасаде, максималне висине 120 cm.

<i>спратност објекта</i>	<i>тах. дозвољена висина</i>	<i>тп. дозвољена висина</i>
П+0	4m	3m
П+Пк	6m	4,5m
П+1	7m	6m
П+1+Пк	9m	7,5m
П+2	10m	9m
П+2+Пк	12m	10,5m
П+3	13m	12m
П+3+Пк	15m	13,5m
П+4	16m	15m
П+4+Пк	18m	16,5m

* П –приземље; 1,2,3-спратови; Пк- поткровље

Најмања светла висина, 2/3 подне површине стамбених просторија, износи 260cm.

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

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Сутерен је дозвољен само испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и ако је то у складу са условима ЗЗСК.

Уколико објекат има **подрум** под габаритом објекта, висинска кота горње стране таванице над подрумом је уједно и кота пода приземља. Уколико је подрумски део под објектом већи од хоризонталне пројекције приземне етаже, висинска кота горње стране таванице над подрумом мора бити на нултој коти, тј. у потпуности усклађена са задатом висинском котом тротоара око објекта и на регулационој линији.

Максимални дозвољени **нагиб кровних равни** је до 35 степени. Кровне равни објекта формирати тако да примарни слив воде генерално буде ка улици и ка припадајућем дворишту са могућим детаљима у виду кровних баца и другачијег слива:

- у непрекинутом низу - прост двоводни кров;
- у прекинутом низу – двоводни, троводни или сложен кров; основна кровна равна са сливом воде према суседној парцели на коју се објекат наслања није дозвољен;
- на слободностојећим објектима – четвороводни или сложен кров.

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

Назидак последњих етажа објеката

Назидак таванске етаже на новим објектима вишепородичног становања није дозвољен, а на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.

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

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

На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати **кровне баце** за осветљење корисног простора. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Кровне баце се постављају у оквиру вертикалних равни постављених на грађевинским линијама приземља. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини, а максимална дозвољена светла висина је 2,60 m од коте пода поткровља. Површина хоризонталне пројекције кровних баца не може бити већа од 30 % површине хоризонталне пројекције основне кровне равни. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде. На равном терену кота пода приземља може бити максимално 1,2 m виша од нулте коте. Кота приземља не може бити нижа од нулте коте.

Кота приземља ново-планираних стамбених објеката заштитног тротоара на предњој страни објекта.

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

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

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

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

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

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

Светларник објекта је ненаткривени простор са три односно четири стране затворен сопственим зидовима. Површина се одређује тако да свакој етажи зграде одговара површина од 1 m² светларника, при чему он не може бити мањи од 3 m². Светларник новог објекта се мора ускладити са положајем светларника суседног објекта. Минимална ширина светларника је 1 m (растојање од објекта до границе суседне парцеле). Максимална дужина светларника је 5,5 m, а максимална површина 20 m². Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Није дозвољено отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ првој етажи светларника и одводњавање атмосферских вода.

Атријум објекта је наткривени или ненаткривени простор са четири старне затворен сопственим зидовима минималне површине 20 m². У атријуму објекта дозвољени су отвори стамбених и пословних виталних просторија. Одстојање наспрамних зидова са отворима виталних просторија не сме бити мање од 5,5 m.

Полуатријум је наткривени или ненааткривени простор са три стране затворен сопственим зидовима. Могућа је изградња објеката са полуатријумом ако је планом детаљне разраде дефинисана изградња таквих објеката или уз претходно прибављену сагласност суседа. Полуатријум новог објекта се мора ускладити са положајем полуатријума суседног објекта. Минимална површина полуатријума је 15 m², а минимално одстојање наспрамног зида од суседне границе парцеле је 3 m. Сва правила за непрекинути низ важе и за атријумске и полуатријумске објекте.

Надзиђивање и доградња објеката

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

Надзиђивање и формирање поткровља при реконструкцији равнoг крова

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

Доградња новог дела зграде

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

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

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

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

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

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

Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

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

Реконструкција постојећих објеката

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

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

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

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

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

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

Назидак последњих етажа објеката

Назидак таванске етаже на новим објектима вишепородичног становања није дозвољен, а на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6 m.

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

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

Помоћни објекти

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

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

Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.

2.1. УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ БЛОКОВИМА

Из разлога изразите хетерогености у прострним функцијама по урбанистичким целинама-блоковима у обухвату овог ПДР-а центра насеља (33,6ха) овим планом се не дефинишу посебна правила грађења, осим оних која су дефинисана на графичким прилозима и у општим правилима градње и која су обавезујућа.

Израда Урбанистичког пројеката се реализује за сваку градњу која подразумева измену облика, величине и намене постојећих парцела, за постојеће парцеле које мењају намену и парцелу које су у постојећем стању неизграђене и подразумевају промену културе.

Овако дефинисан став према имплементацији урбанистички решења из ПДР-а проистиче из чињенице да је неопходна контрола планираних парцијалних и конкретних елемената у односу на ПДР централне зоне насеља (33,6ха).

Будући Урбанистички пројекти :

- Урбанистички пројекат Новог центра Мачванске Митровице
- Урбанистички пројекат комплекса ФК.Подриње
- Урбанистички пројекат комплекса ОШ Д.Радосављевић Народ
- Урбанистички пројекат дечије установе "Пчелица"
- Урбанистички пројекат Урб.зона"Г"-блока бр.1- Нови простори парцела пословно-стамбене намене (мала привреда – производно занатство)
- Урбанистички пројекат хидрографинског и хортикултурног решења каналског парка "Wetland"
- Урбанистички пројекти потпуно нових блокова становања различитих типова који окружују блок Нови центар Мачванске Митровице.



Приказ будућег изгледа ОШ "Добросав Радосављевић Народ" и уређење терена

Планирани основни урбанистички параметри за Блокове (постојеће и планиране) у зонама које се разрађују Урбанистичким пројектима

Урбанистички пројекат за Комплекс школе ОШ "Добросав Радосављевић Народ" планиран је на површини од око 1,23ха, објекат школе је у у градњи и захвата површину од 0,39ха спратности П+1 и П+0, а степен заузетости јединствене парцеле простора комплекса је макс.30%. Планирано је да је похађа 500-600 ученика (укидају се истурена одељења у Салашу Ноћајском, Раденковићу, Равњу и Засавици 1 и 2. Оклни слободни простор школе садржи плато школског дворишта, спортске терене, летњу позорницу, мини барску водену заједницу – Језерце (од 1997.), заштитне и украсне зелене површине. Урбанистички пројекат за Комплекс школе ОШ "Добросав Радосављевић Народ" ускладити у свим одредницама Закона о основном образовању и васпитању ("Сл.гласник РС", бр.55/20013 и 101/2017).

Урбанистички пројекат за Комплекс ФК "Подриње" планиран је на 2,16ха са главним тереном, помоћним тереном, трибинама и свлачионицамама, степен заузетости парцеле комплетног комплекса је до 5%, а спратност објеката у функцији спорта П+0. Урбанистички пројекат ускладити у свему према Закон о спорту ("Сл.гласник РС", бр.10/2016). Све спортске елементе – димензије фудбалског игралишта и др. ускладити са Правилима фудбалске игре "FIFA" и осталим меродавним институцијама и организацијама.

Урбанистички пројекат Новог центра Мачванске Митровице планиран је на 1,71ха, максимална спратност објеката у обухвату пројекта је П+3+Пк, а степен заузетости јединствене парцеле простора комплекса са садржајима пешачке зоне (укупно са простором и објекта Хотела и објекта Репрезетатине пословно-стамбене зграде је макс.50%.

Урбанистички пројекат дечије установе "Пчелица" је планиран на површини од 0,31х , габарит са планираном доградњом површине од око 800м², спратности П+0, са степеном заузетости максимално 30% парцеле комплекса обданишта.

Урбанистички пројекат Урб.целине "Г" Блок бр.1 (0,6ха) и Блок бр.2 (1,95ха) нове парцеле пословно стамбене намене (мала привреда – производно занатство),

Планира се фпрмирање парцела и изградња објеката пословно-стамбене намене спратности П+1+Пк, са степеном заузетости до 50% уз једновремено формирање парцеле интерне приступне саобраћајнице приватног власника.

Урбанистички пројекат хидрограђевинског и хортикултурног решења "Каналског парка – Mini Wetland" на простору каналског земљишта у Урб.целини В – блок бр.10 планира се урбанистичко уређено каналско земљиште са отвореним каналом у функцији парковске површине на површини од око 0,46ха, на којој нису планирани објекти високоградње.

Урбанистички пројекат (3 ком.) нових Стамбено-пословних блокова породичног становања који окружују блок "Нови центар Мачванске Митровице"

У Урб.целини "В" планирано је формирање 3 блока породичног становања са објектима стамбено-пословног карактера који су орјентисани ка будућој пешачкој зони новог центра насеља: Блок бр.4 (1,34ха); Блок бр.5 (0,60ха); Блок бр.6 (0,34ха); Максимална спратност слободностојећих стамбено-пословних објеката у окружењу нове пешачке зоне је је П+1+Пк уз степеном заузетости парцеле од макс 50% .

Посебна правила градње за Блокове породичног становања (постојеће и планиране) за зоне које се разрађују Урбанистичким пројектима

Тип блока

Индивидуални стамбени блок – блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама, постојећим односно планираним.

Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти.

Урбанистички параметри

Максимални степен заузетости је 50%

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

Грађевинска линија:

- За објекте у свим Улицама у обухвату Плана поклапа се са регулационом линијом сем у делу Ул.А.Станковића и у делу Ул. С. Дамјановића где је планирано увлачење грађевинске линије од 4,0 m у односу на регулациону линију;

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- Од једне бочне међе 0,6 m;
- Од друге бочне међе 2,5 m;
- Задња грађевинска линија се обавезно повлачи за 5m на парцелама које се у дну границе са регулацијом линија у блоковима са наменом од јавног интереса комплекси спорта, школа обданишта;
- Задња грађевинска линија се обавезно повлачи за 5,5m према суседним парцелама на парцелама у блоку бр. 1 и делу блока бр. 2 урбанистичке целине „Г“.

Прецизан положај грађевинских линија дефинисан је на графичком прилогу **бр. 06 – ПЛАНСКО**

РЕШЕЊЕ – хоризонтална регулације са предлогом парцелације

Спратност:

Максимална П+1+Пк, минимална П+0.

Висина коте приземља

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

Максимална висина објекта

Максимална висина објекта је 12 m.

Посебна правила грађења:

Код слободностојећих објеката на парцелама породичног становања максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3 m.

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

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

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

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

Архитектонско обликовање и материјализација

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

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

Обавезна боја кровног покривача је црвена.

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

Паркирање возила

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

Где у постојећем стању нема улице неопходно је обезбедити истовремено са изградњом објекта приступне саобраћајнице.

Правила парцелације

На основу члана 9 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3.

Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

- Најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300 m²,
- Најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10 m,
- У зони породичног становања средњих густина, утврђена је максимална величина грађевинске парцеле и то 2000 m² за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја,
- На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m².

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 ограда не могу се отворати ван регулационе линије парцеле.

Изградња другог објекта на парцели

- Дозвољена изградња другог објекта на парцели уз услов да су испуњени сви релевантни урбанистички и просторни услови и параметри;
- Помоћни објекат је једноставна зграда која се гради на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводи на начин да не омета редовно коришћење суседних објеката. Заузетост парцеле помоћним објектима не може бити већа од 10% површине припадајуће парцеле.

Помоћни објекти су:

- Гараже до 20 m²;
- Надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m²;
- Простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10 m².

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

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

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

2.3. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

За саобраћајни прикључак на унутарблоковску, односно на новопланирану саобраћајну инфраструктуру, за вишепородичне и објекте са претежном пословном наменом, потребно је прибавити услове и сагласност од управљача пута.

Обавезно је нивелационо уклапање на регулационој линији пешачких стаза око планираних објеката вишепородичног становања и јавних пешачких површина. Подаци о ситуационо-нивелационим елементима садржани су у условима управљача пута проистеклим из одговарајуће пројектно-техничке документације.

Приликом изградње, обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели ("СП"), изузев ако овим

планом за неке локације није другачије дефинисано – могућност паркирања на сопственој парцели, део на сопственој и део на јавној површини ("ЛП") или на јавној. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

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

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

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

- коловоз за мировање возила – отворена паркиралишта

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

- паркинг гараже

Димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице, паркинг места и бочних ограничења дати су у графичким прилозима Г.3., Г.4. и Г5 (у случају одступања од задатих граничних вредност обавезно је у пројекту приказати проверу проходности за меродавно возило – путнички аутомобил) и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2.. Савладавање висинских разлика између различитих нивоа врши се путем рампи. Минимална ширина рампе у правцу је 3,50 метра. Код кружних рампи обавезан је приказ проходности за меродавно возило;

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

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

Саобраћајно решење треба нарочито да садржи:

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

2.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Предметни ПДР подразумева реализацију планираних урбаних елемената које подразумеваје целовито саобраћајно и комунално опремање јавних површина.

У том контексту условни елементи за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе подразумевају могућност прикључак на комуналне инфраструктурне системе за нове потрошаче. Пре почетка изградње за нове парцеле намењене за изградњу потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја, вода, канализација...).

Услови прикључења објекта на водоводну мрежу

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

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

Рок важности предпројектних услова је 2 године.

Услови прикључења објеката на мрежу фекалне канализације

Одвођење отпадних вода врши се прикључком објекта на канализациону мрежу. Прикључак на фекалну канализацију врши искључиво ЈКП "Водовод" Сремска Митровица. Прикључак на фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту који се гради унутар парцеле на максимално 1m од регулационе линије. Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП.

Услови прикључења објеката на електроенергетску мрежу

Постојеће трафостанице ван обухвата плана су довољног капацитета за садашње потребе постојећих стамбених и пословних објеката, као и за један део новопланираних објеката. За потпуну реализацију планског решења, неопходно је изградити нову МБТС којом ће бити задовољене потребе будућих корисника у погледу снабдевања електричном енергијом.

Конкретни услови за прикључење појединачних објеката на електроенергетску мрежу морају се прибавити од надлежног предузећа.

Услови прикључења објеката на телекомуникациону мрежу

Корисници на подручју обухваћеним овим планским документом су делом прикључени на телекомуникациону мрежу Сремска Митровица – Центар преко кабловског правца број 5 а делом на ТК мрежу СМ – Камењар преко кабловског правца број 4. Капацитет и квалитет ових делова телекомуникационих мрежа задовољава потребе садашњих и будућих корисника, што корисницима омогућава приступ свим услугама широкопојасних сервиса. Примарна ТК мрежа на овом подручју је грађена подземно а секундарна ТК мрежа је једним делом грађена надземно по дрвеним и бетонским ГТ упориштима а другим делом подземно. Поред каблова у ископан ров је положена резервна цев ПЕ фи 40мм. Уколико постојећи капацитети не буду задовољили потребе постојећих и будућих корисника проширење постојеће телекомуникационе мреже ће се вршити постављањем уређаја типа МИМАН потребног капацитета.

Услови прикључења планираних објеката на телекомуникациону мрежу прибављају се од надлежног предузећа.

Услови прикључења објеката на гасоводну мрежу

Услови за прикључење објеката нових потрошача су:

- да објекат има издату грађевинску или употребну дозволу,
- да је поднет захтев за прикључење,
- да се са ЈП „Срем-Гас“-ом закључи уговор о прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу у Сремској Митровици, у складу са Законом о енергетици („Сл. Гласник РС“ број 145/2014) и Одлуком о утврђивању методологије за одређивање трошкова прикључења на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса („Сл. Гласник РС“ бр.77/2012),
- да ЈП „Срем-Гас“ изда Решење о одобрењу за прикључење са техничким и другим условима за прикључење објеката на дистрибутивну гасну мрежу,
- израда инвестиционо техничке документације индивидуалног прикључка на дистрибутивни систем је у надлежности ЈП „Срем-Гас“-а, а трошкове сноси корисник и зависи од капацитета и техничког решења гасног прикључка,
- изградња индивидуалног прикључка и мерно регулационе станице за стамбено-пословни објекат је у надлежности енергетског субјекта ЈП „Срем-Гас“-а, а трошкове изградње сноси корисник,
- за потребе снабдевања природним гасом стамбено-пословног објекта, корисник пројектује и изводи унутрашњу гасну инсталацију и гасну котларницу након сагласности техничке службе ЈП „Срем-Гас“-а на исте.

2.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овим планом се прописује израда Урбанистичког пројеката за сваку градњу која подразумева измену облика, величине и намене постојећих парцела, као и за постојеће парцеле које су у постојећем стању неизграђене и подразумевају промену намене - културе.

Овако дефинисан став према имплементацији урбанистички решења из ПДР-а проистиче из чињенице да је неопходна контрола планираних парцијалних и конкретних елемената у односу на ПДР (33,6ха) из разлога велике разлике између планираних и постојећих намена простора централног дела Мачванске Митровице.

Будући Урбанистички пројекти најобимнији по простору и најважнији за цело насеље су:

- Урбанистички пројекат Новог центра Мачванске Митровице,
- Урбанистички пројекат комплекса ФК "Подриње",
- Урбанистички пројекат комплекса ОШ "Д.Радосављевић Народ",
- Урбанистички пројекат дечије установе "Пчелица",
- Урбанистички пројекат Урб.зона"Г"-блока бр.1 - Нови простори парцела пословно-стамбене намене (мала привреда – производно занатство),
- Урбанистички пројекат хидрографовинског и хортикултурног решења каналског парка "Wetland",
- Урбанистички пројекти потпуно нових блокова становања различитих типова који окружују блок Нови центар Мачванске Митровице.

2.6. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ

Једна од главних карактеристика овог ПДР-а је више оквирна, а мање детаљно дефинисање простора градње, обзиром на темељно мењање намена простора чија реализација ће захтевати дужи временски период, а за очекивати је инвестиције малог или средњег обима, које би се израдом Урбанистичких пројеката уклапале у ширу слику централне зон Мачванске Митровице дате овим Планом.

Реализација урбаних и урбо-грађевинских просторних елемената (комплекса и објеката високо и нискоградње) планираних овим ПДР-ом подразумева фазе реализације које се могу дефинисати као:

а) међусобна условна самосталност простора урбанистичких целина која подразумева међусобно независно (просторно и временски) привођење делова простора планираним наменама што се пре свега односи на комплексе простора од јавног интереса као што су "Нови центар –пешачка зона", комплекс ФК "Подриње", комплекс ОШ "Д.Радосављевић Народ", предшколска установа "Пчелица",

б) међусобна узрочно последична условљеност фаза реализације елемената плана и односи се првенствено на примарну реализацију планираних регулационих појасева нових улица, и након тога формирање блокова грађевинских парцела породичног и вишепородичног становања и привођење намени у простору блокова на површинама бившег простора Бродоградилшта "Сава",

в) инплементација, операционализација: Урбанистички пројекти који могу имати фазе реализације, односно Урбанистички пројекти ширеги ужег обима.

2.7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Концепција уређења простора у обухвату плана се заснива на одређивању планских решења која ће омогућити утврђивање јавног интереса за регулацију и изградњу планираних саобраћајница (нове улице), уређење насељских блокова и комплетно уређење територије у складу са основном наменом које су прописане ГУП-ом 2015.

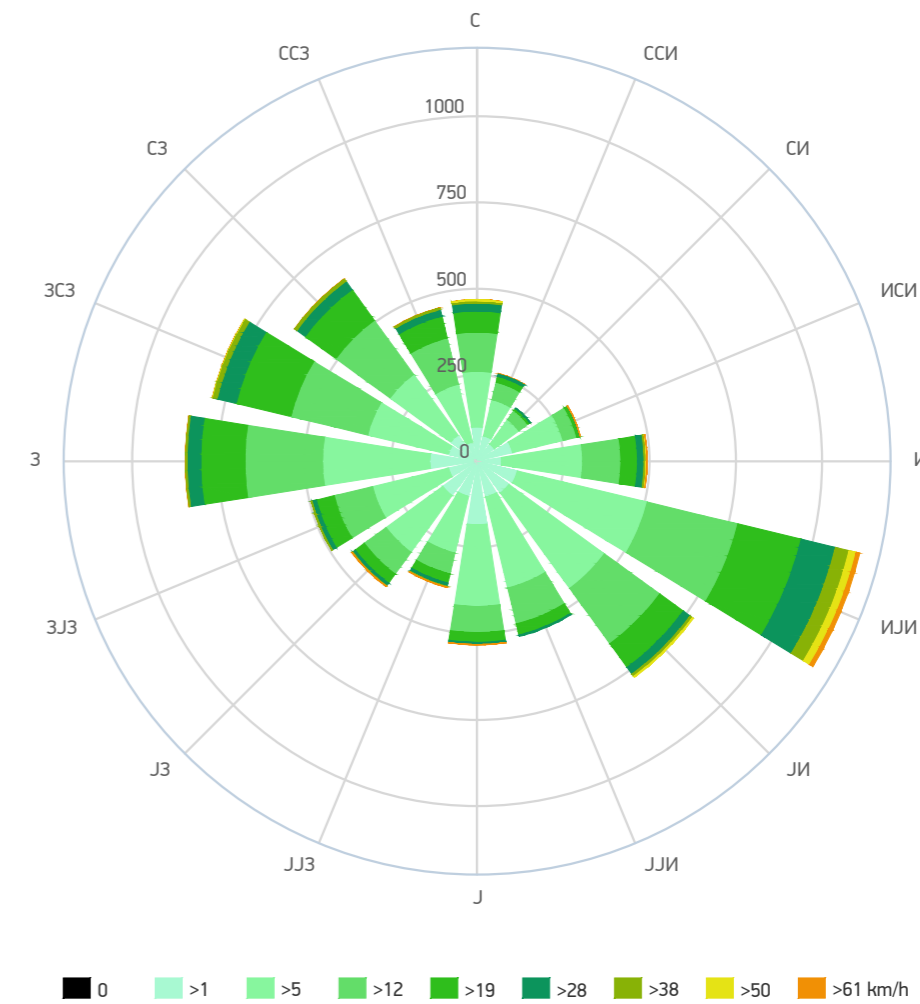
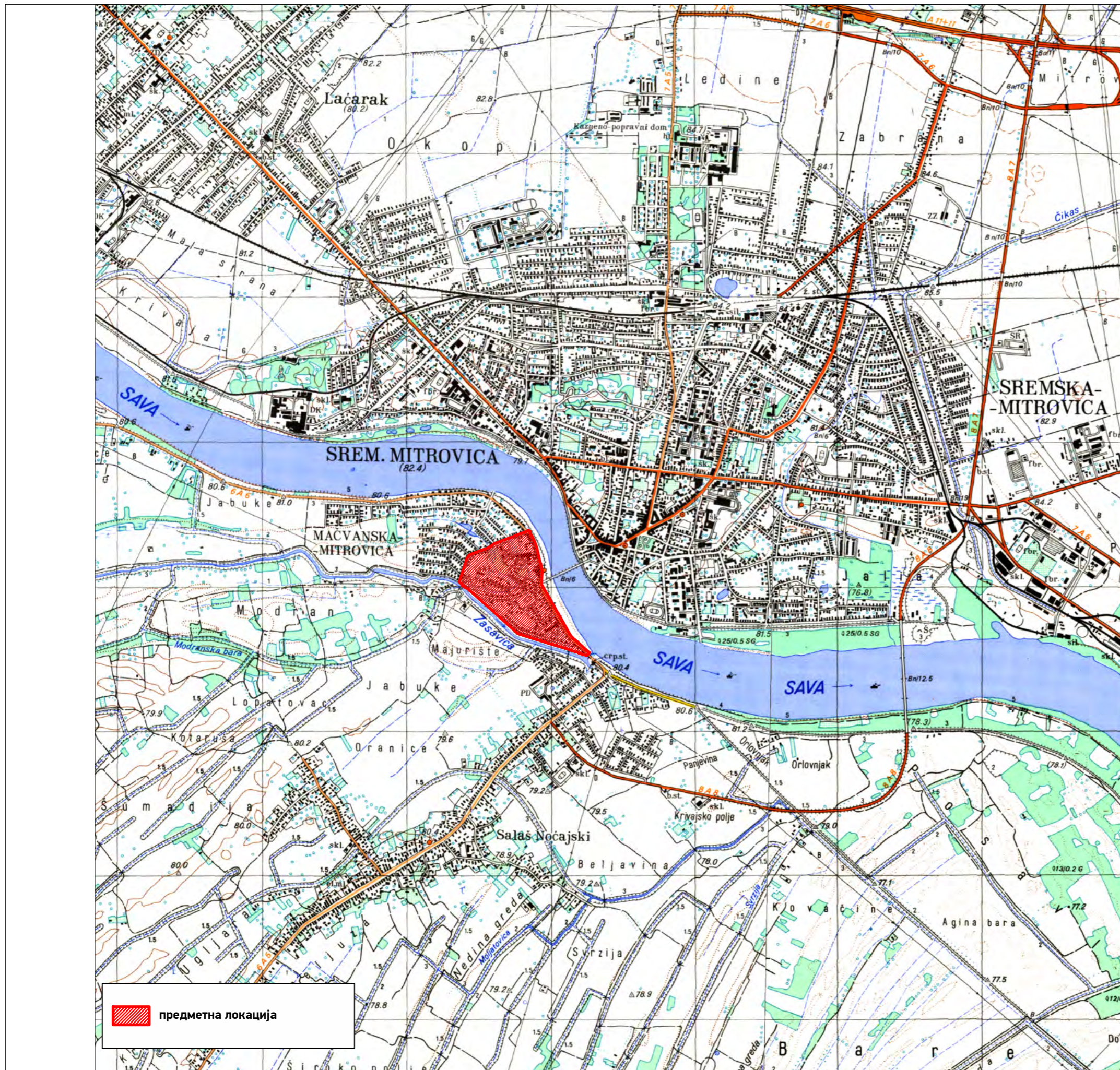
Основни позитиван ефекат планирања овим ПДР-ом је стварање услова за реализацију Секундарног градског центра и то унутарблоковском изградњом слободних – неизграђених површина средишње зоне Мачванске Митровице, а све у складу са опредељењем у ППР-у Града о погушћавању и привођењу намени површина планираних за урбане функције централних делова насеља.

Позитиван ефекат планирања је стварање урбанистичко-правних предуслова да се у зони спонтане урбанизације око локације Аутобуске станице дефинише просторни оквир у којем ће се формирати парцеле и извршити озакоњење стамбених објеката.

Позитиван ефекат се огледа у разради планског решења инфраструктурних градских система који је потпуно заокружен у обухвату плана (чини постојеће елементе система ефикаснијим).

Негативни ефекти реализације планских поставки Плана се не очекују. Сви евентуално минимални могући негативни ефекти ће се изградњом одговарајуће инфраструктуре и Законом прописаним мерама свести на најмању могућу меру.

ГРАФИЧКИ ДЕО



НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

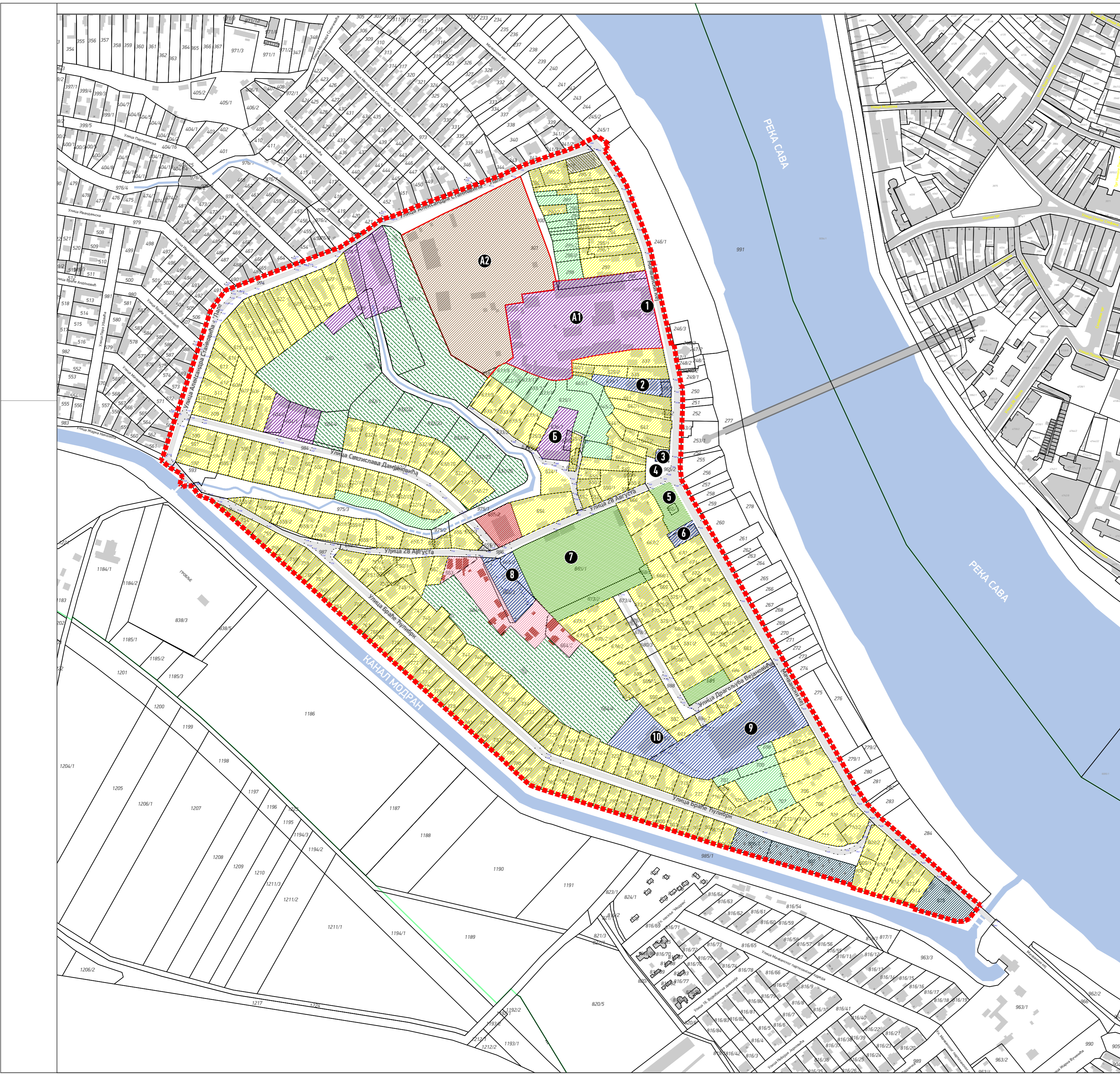
ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Младен Врзић, дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:
јун
2018. год.
Е-БРОЈ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
шира локација

1:25 000

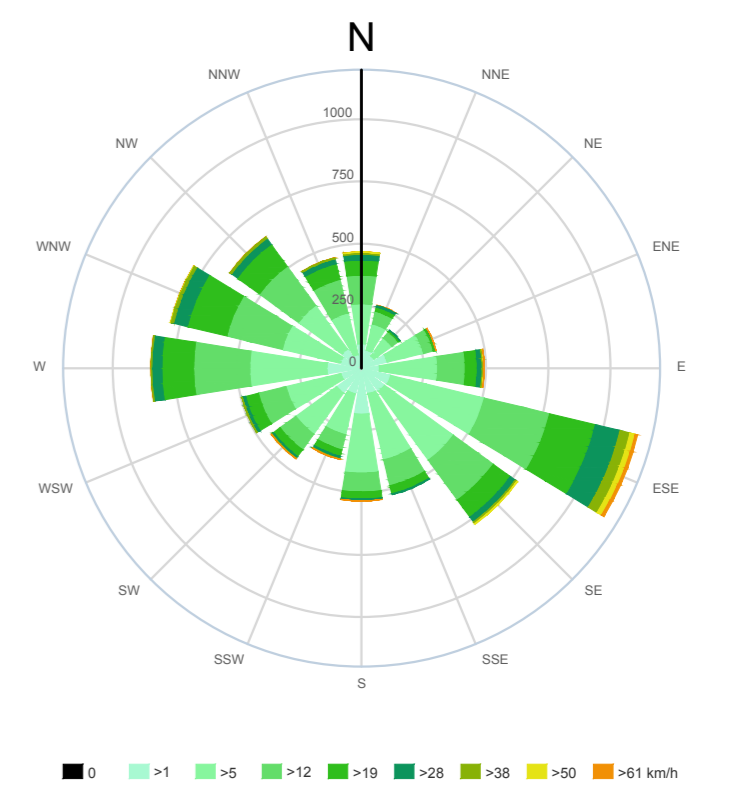
01



НАМЕНА ПОВРШИНА

	јавни објекти (школство, здравство.....)	1,60 ha	4,7 %
	привредни комплекси и објекти	2,30 ha	6,8 %
	становање мањих густина	12,25 ha	36,4 %
	становање мањих густина са баштама	3,23 ha	9,6 %
	вишепородично становање, П+2	0,06 ha	0,2 %
	неуређене зелене површине	4,15 ha	12,3 %
	уређене зелене површине	1,35 ha	4,0 %
	пословни објекти	0,14 ha	0,4 %
	простор спонтане урбанизације са бесправно изграђеним објектима	0,49 ha	1,4 %
	комуналне површине - гробље	0,31 ha	0,9 %
	комуналне површине - део хидрографевинског комплекса (устава)	0,12 ha	0,3 %
	неизграђено земљиште	2,12 ha	6,3 %
	површине у функцији водопривреде (каналско земљиште)	0,92 ha	2,7 %

- ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОСТАЛИХ ВАЖНИХ ГРАДСКИХ САДРЖАЈА**
- A1** комплекс бившег Бродоградилшта "САВА" - ван функције у дужем временском периоду
 - A2** складишни простор бродског лима - бивше Бродоградилште "САВА"
 - Б** локација бивше Уљарице
 - 1** Управна зграда Бродоградилшта "САВА" - објекат под заштитом
 - 2** Дом Културе
 - 3** медицински центар - здравствена станица
 - 4** трг са спомен обележјем (I светски рат)
 - 5** парк са спомен обележјем (II светски рат)
 - 6** зграда локалне самоуправе (пошта, полицијска станица и месна канцеларија)
 - 7** стадион СД "Подриње" (фудбалско игралиште)
 - 8** аутобуска станица
 - 9** зграда основног образовања ОШ "Добросав Радосављевић - Народ"
 - 10** предшколска установа "Пчелица"



- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата ПГР-а површина обухвата: 33,62 ha
 - границе грађевинских парцела
 - број грађевинске парцеле
 - висинске ноте

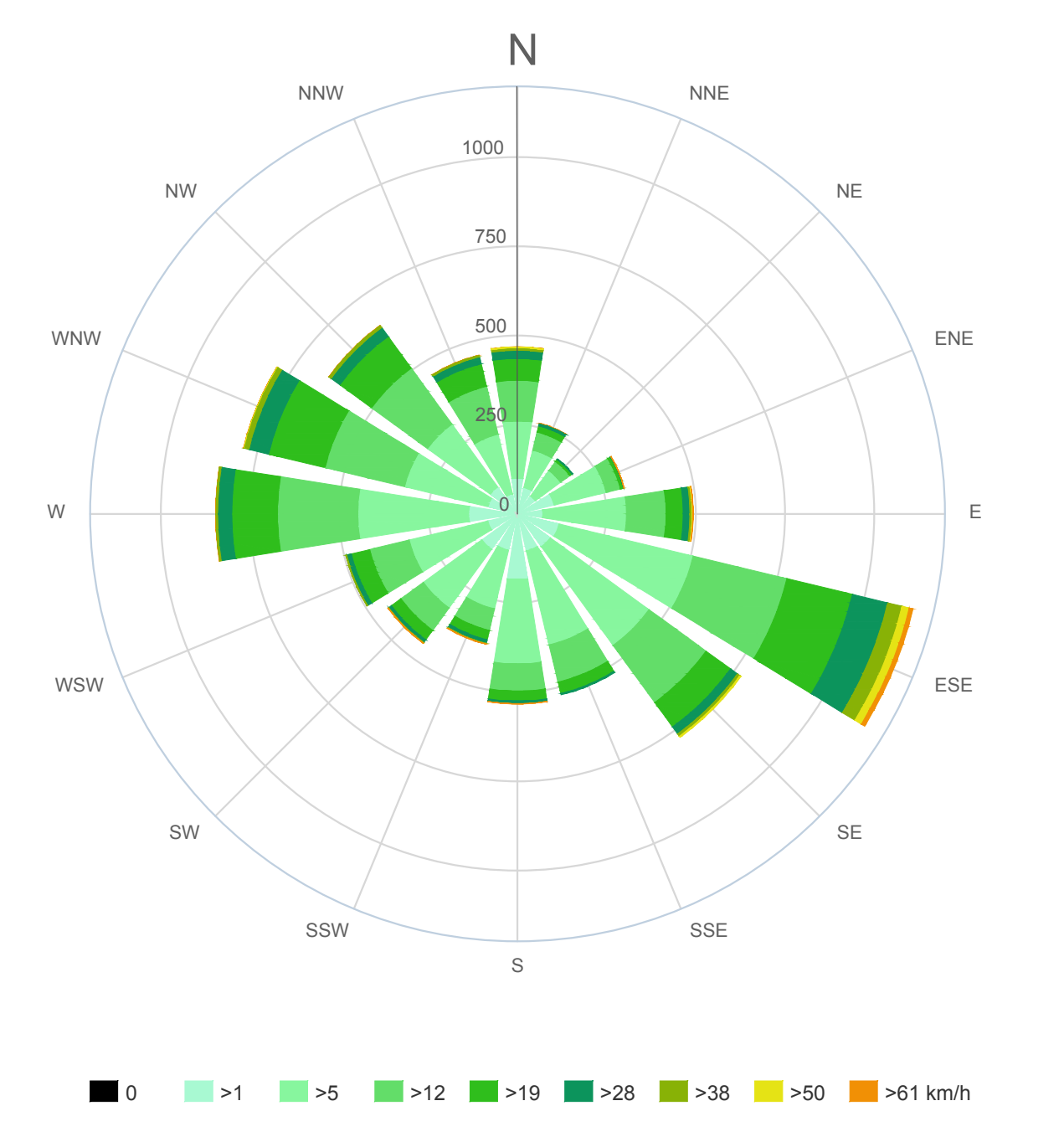
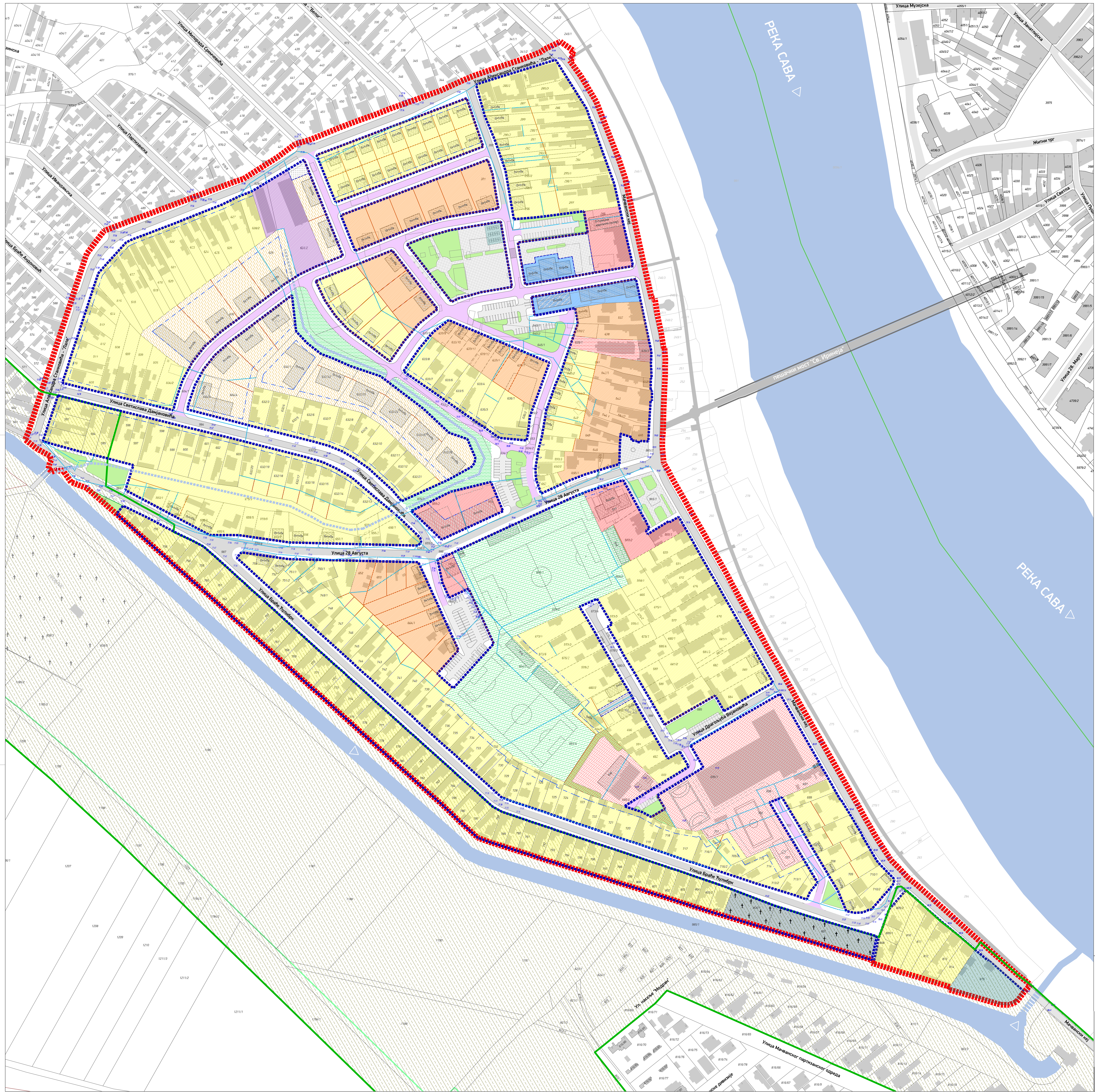
- ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА**
- колске саобраћајнице 4,71 ha 14,0 %
 - канал - атмосферска канализација
 - зацељвени део канала
 - рампа (аутобуска станица)

- ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**
- постојећи објекти - легализовани
 - постојећи објекти бесправно изграђени

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

	НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Мирјана Вахут, дипл. прост. план.	ДАТУМ: јун 2018. год.
	ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Младен Врзић, дипл. инж. арх.	Е-БРОЈ: Сарадници: Милица Хрустић, дипл. инж. арх. Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.



ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПГР-а
- - - - - границе грађевинских парцела површина обухвата: 33,62 ha
- - - - - број грађевинске парцеле
- - - - - планирана регулациона линија
- - - - - регулациона линија унутарблоковских површина
- - - - - планирана грађевинска линија
- - - - - планирана парцелација
- - - - - постојећа граница грађевинске парцеле која се брише

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

	колске саобраћајнице - постојеће	5,32 ha	15,82 %
	колске саобраћајнице - планиране	2,14 ha	6,36 %
	планирани, дивелсисани пешачки прелаз		
	планиране саобраћајнице унутарблоковских површина		
	јавни паркинг	0,39 ha	1,16 %
	отворен канал са уређеним каналским земљиштем у функцији парковске површине - атмос. канализација	0,73 ha	2,18 %
	зацељени канал		
	поплочане површине за пешаке - ТРГ	0,51 ha	1,52 %
	уређене зелене површине	0,61 ha	1,81 %
	јавни простор и објекти	0,11 ha	0,33 %

- инфраструктурни објекти 0,02 ha 0,06 %
- део заштитне зоне Специјалног резервата природе "Засавица"

- ОБЈЕКТИ ВИСОГРАДЉЕ**
- постојећи објекти обухвата
 - планирани објекти обухвата (оквирни габарит)
 - постојећи објекти обухвата који се уклањају

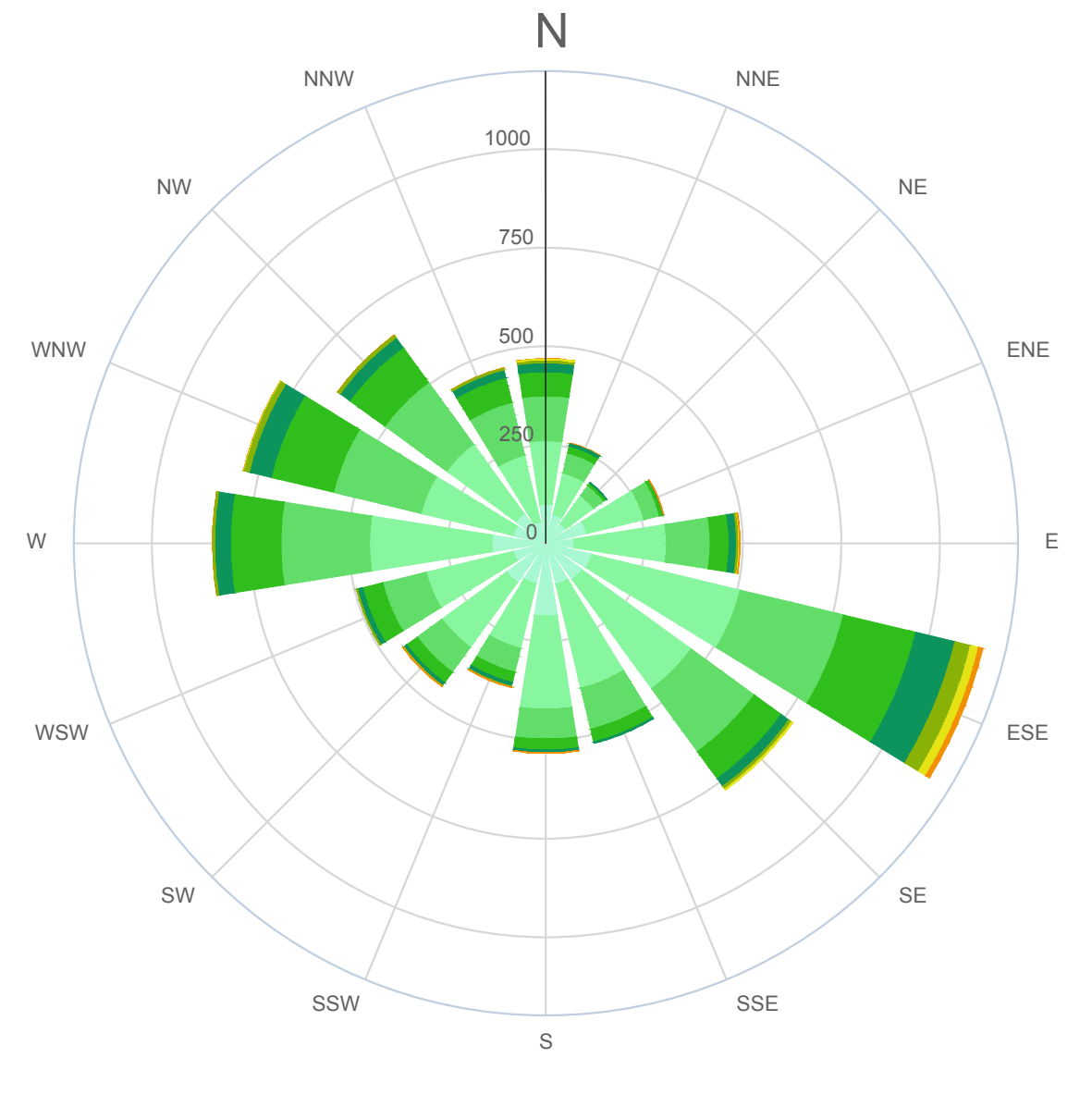
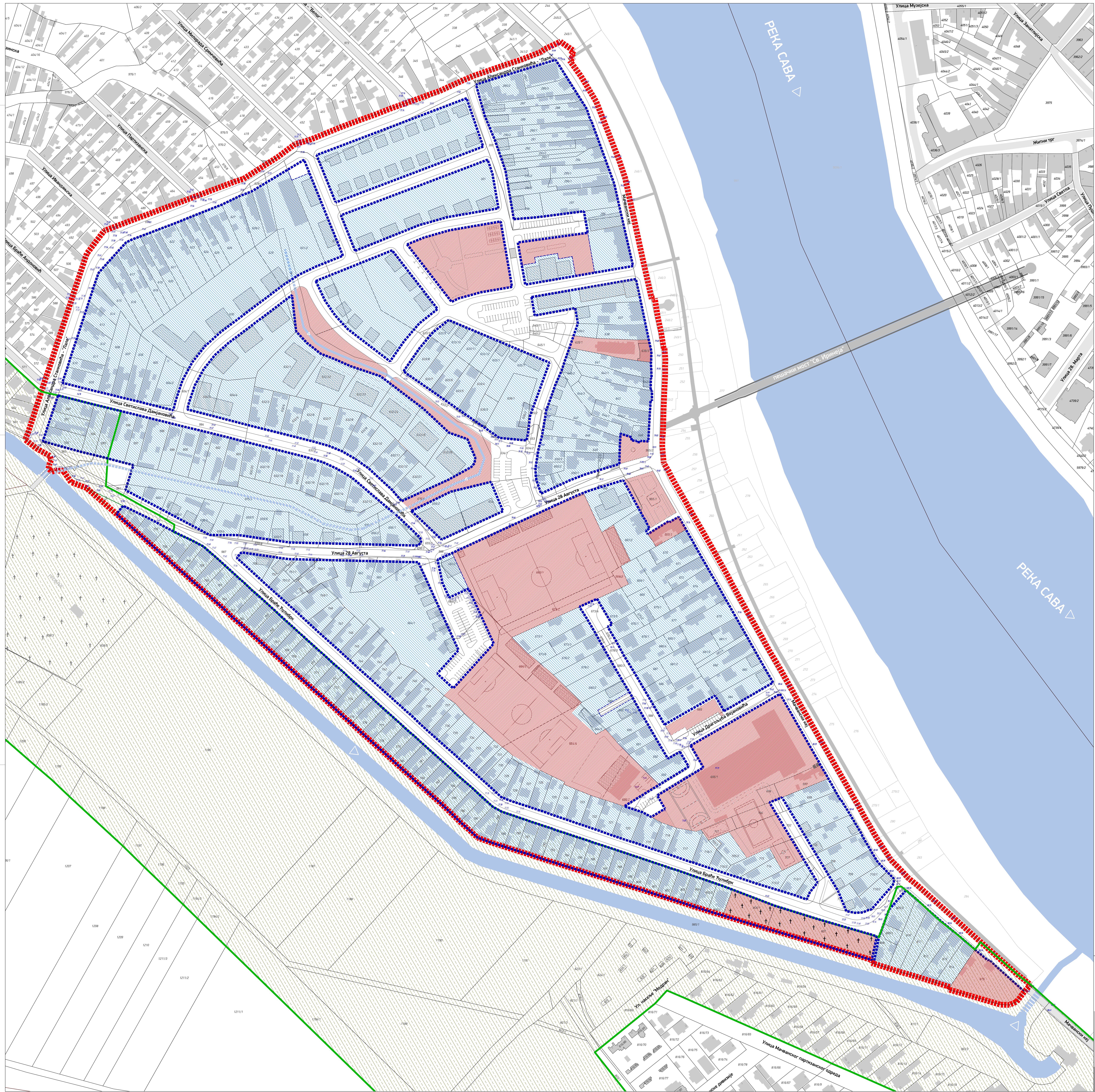
НАМЕНА ОСТАЛИХ ПОВРШИНА (не јавних)

	породично становање, макс. П+1+Пк	14,56 ha	43,31 %
	стамбено - пословни простор (породично становање, макс. П+1+Пк)	1,81 ha	5,37 %
	становање са елементима мале привреде - производног занатства, макс. П+1+Пк	1,97 ha	5,86 %
	пословни простор и објекти, макс. П+2+Пк	0,69 ha	2,05 %
	привредни комплекс	0,28 ha	0,84 %
	пословно-стамбени простор (вишепородично становање, макс. П+3+Пк)	0,26 ha	0,77 %
	комплекс основне школе и обданишта	1,54 ha	4,60 %
	комплекс ФК "Подриње"	2,16 ha	6,43 %
	комунална површина - гробље	0,31 ha	0,92 %
	комунална површина - пијаца	0,03 ha	0,08 %
	комунална површина - део простора уставе канала Модран	0,18 ha	0,53 %

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА
МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ДИРЕКТОР: Миривка Вуковић, дипл. инж. град. план. и одрживог урбанизма; Младен Брајић, дипл. инж. арх.</p> <p>САРАДНИЦИ: Милоша Крстић, дипл. инж. град. план. и одрживог урбанизма; Драгица Митровић, дипл. инж. град. план. и одрживог урбанизма</p>	<p>ДАТУМ: јуни 2018. год.</p> <p>Е-ПРОЈ:</p>
---	---	--

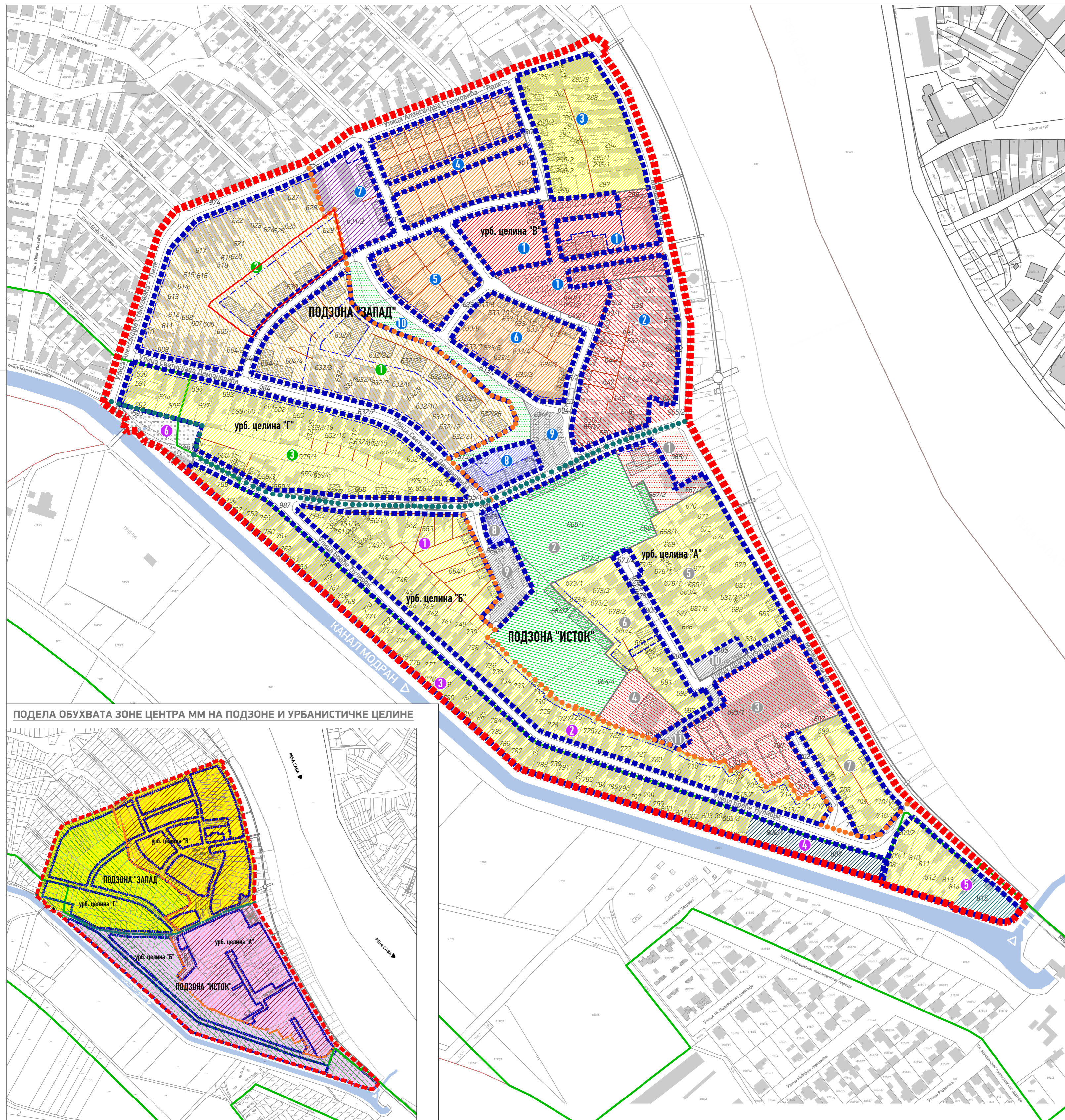


- ЛЕГЕНДА:**
- ▬▬▬▬ граница обухвата ПГР-а
 - ▬▬▬▬ границе грађевинских парцела површина обухвата: 33,62 ha
 - ▬▬▬▬ број грађевинске парцеле
 - ▬▬▬▬ планирана регулациона линија
 - ▬▬▬▬ регулациона линија унутарблоковских површина
 - ▬▬▬▬ постојећи објекти обухвата
 - ▬▬▬▬ планирани објекти обухвата (оквирни габарити)
 - ▬▬▬▬ део заштитне зоне Специјалног резервата природе "Засавица"
- ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 13,38ha**
- ▬▬▬▬ појас регулације саобраћајница са паркингом и простором зеленила и објектама и водовима инфраструктуре - 7,74ha
 - ▬▬▬▬ комплекс и површина са јавном функцијом (пешачка зона, ФК "Подриње", ОШ "Д. Радовановић Народ", ДУ "Тнелница", старо гробље, отворени део канала) - 5,61ha
- ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 20,27ha**
- ▬▬▬▬ блокови намењени изградњи стамбених и стамбено-пословних грађевина - 20,27ha
- УКУПНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПДР - 33,62ha**

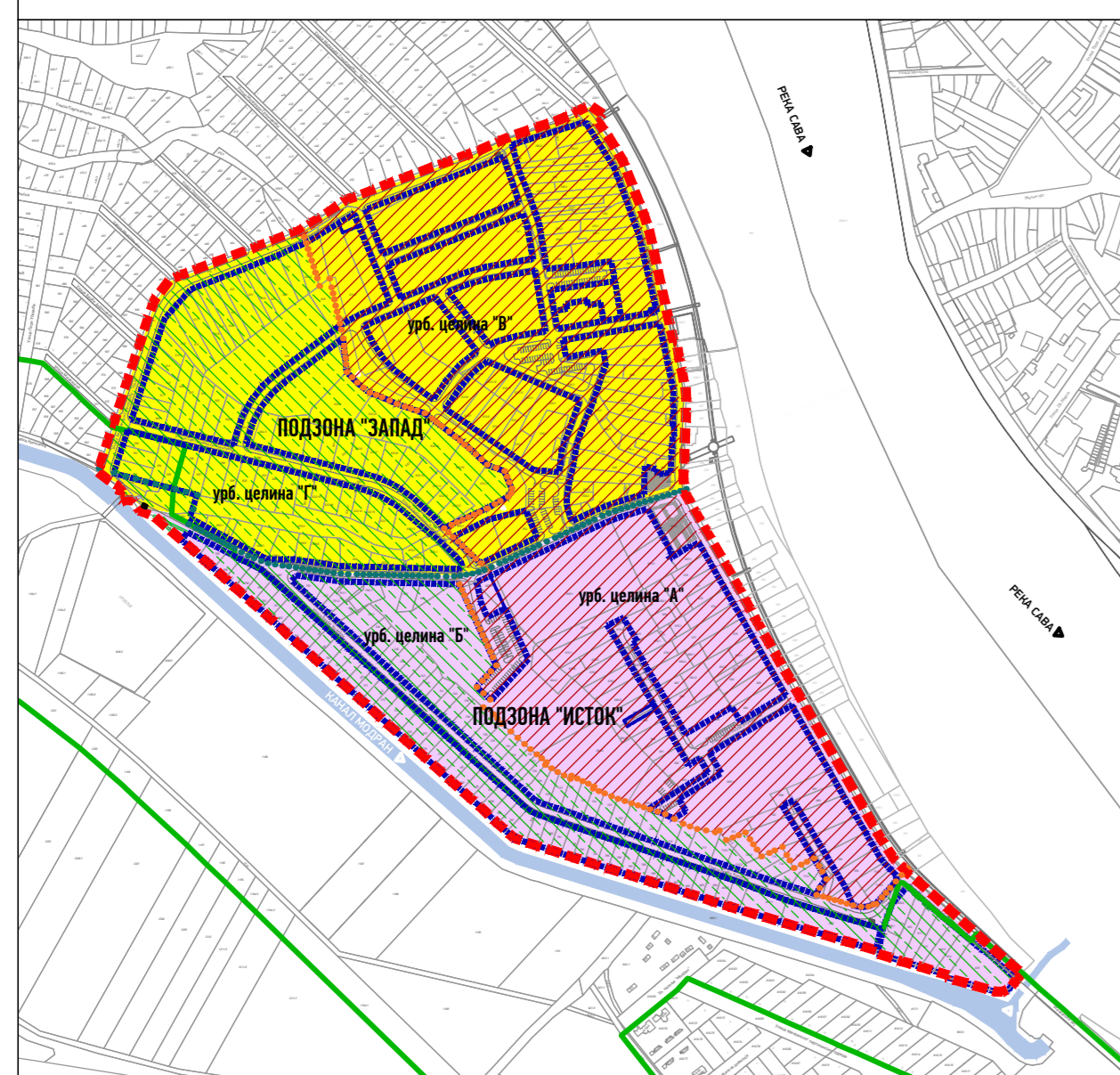
НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА
МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЗЛОЖЕЊЕ: Јавно позивање за послова уређења "Урбанистички план" Сремска Митровица</p>	<p>ДИРЕКТОР: Мирна Војводић, дип. инж. град. план. и др. инж. урбанистике</p> <p>САРАДНИЦИ: Милош Крустић, дип. инж. град. план. и др. инж. урбанистике Данијела Јакоб, дип. инж. град. план. и др. инж. урбанистике</p>	<p>ДАТУМ: 2018. год.</p> <p>Е-ВЕРИ:</p>
--	--	---



ПОДЕЛА ОБУХВАТА ЗОНЕ ЦЕНТРА ММ НА ПОДЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ



БЛОКОВИ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "А"

- 1 Традиционални линеарни центар са меморијалном пјачетом и пословним објектима, макс. спратност П+2+Пк 0,41ха
- 2 ФК "Подриње" - комплекс са садржајима спорта и стадиона 2,16ха
- 3 ОШ "Д. Радосављевић Народ" - комплекс са садржајима објеката, дворишта и терена у функцији школства 1,23ха
- 4 Дечија установа "пчелица" са простором у функцији објекта 0,31ха
- 5 Постојеће породично становање са пословањем, са атрактивном оријентацијом према реци Сави 1,50ха
- 6 Постојеће породично становање које се граничи са простором у функцији спорта и дечије установе 0,78ха
- 7 Постојеће породично становање са карактеристичном и знатном висинском разликом (пад терна према унутрашњости блока) 0,54ха
- 8 Пословни објекат на припадајућој парцели, макс. П+1+Пк 0,06ха
- 9 Јавни паркинг у непосредној близини стадиона ФК "Подриње" 0,17ха
- 10 Јавни паркинг у непосредној близини школе 0,10ха
- 11 Јавни приступ и паркинг објекту дечије установе 0,10ха

БЛОКОВИ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "Б"

- 1 Постојеће породично становање и нове парцеле за стамбене и стамбено-пословне објекте 1,47ха
- 2 Постојеће породично становање које се граничи са простором спорта и дечије установе 1,14ха
- 3 Постојеће породично становање у уском појасу између ул. Б. Ћулибрк и канала Модран 1,84ха
- 4 Јавни комунални простор старог гробља М. Митровице 0,30ха
- 5 Постојеће породично становање са делом јавног комуналног простора и преливне станице на уливу канала Модран у реку Саву 0,63ха
- 6 Јавни саобраћајно - комунални плато раскрсница 3 улице, 2 канала и колски прелаз преко канала Модран 0,25ха

БЛОКОВИ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "В"

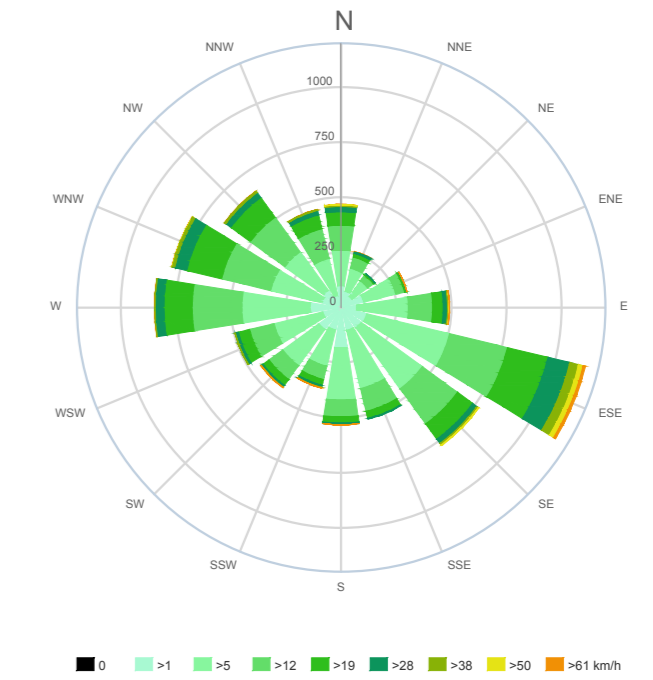
- 1 Нови центар насеља ММ са комплексним урбаним садржајем јавног (саобраћај, пешачка зона и др.) и приватног (репрезентативни пословни објекти, хотел). Постојеће са атрактивном оријентацијом према Сави 1,71ха
- 2 Традиционални линеарни центар (дуж ул. Мацванки кеј) са меморијалном пјачетом, пословно-стамбеним објектима, са атрактивном оријентацијом према реци Сави и обостраном градњом на постојећим парцелама блока 1,28ха
- 3 Постојеће породично становање са пословањем, са атрактивном оријентацијом према реци Сави са обостраном градњом на пост. парцелама блока 1,18ха
- 4 Планирани нови стамбено-пословни блок са интерном улицом и различитим парцелама за различите видове становања (блок је део окружења пешачке зоне) 1,34ха
- 5 Планирани нови стамбено-пословни блок са различитим парцелама за различите видове становања (блок је део окружења пешачке зоне) 0,59ха
- 6 Постојеће породично становање и нове парцеле за стамбено-пословне објекте (блок је део окружења пешачке зоне) 0,80ха
- 7 Постојећи радни комплекс предузећа "Маратон" (спортски реквизити, школска учила) и нове парцеле стамбено пословне (мала привреда) 0,47ха
- 8 Пословни објекти на припадајућој парцели са функцијом компатибилног стамбеном окружењу 0,23ха
- 9 Јавни паркинг у непосредној близини стадиона ФК "Подриње" и пословних објеката 0,17ха
- 10 Уређено каналско земљиште са отвореним канала у функцији парковске површине 0,46ха

БЛОКОВИ УРБАНИСТИЧКИХ ЦЕЛИНА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "Г"

- 1 Постојеће породично становање (ул.С. Дамјановића) и нови простори парцела пословно-стамбене намене (мала привреда-производно занатство) компатибилно стамбеном окружењу, са оријентацијом према парк-каналу типа "wetland park" мањег обима 1,95ха
- 2 Постојеће породично становање (ул. А. Станковића Лале) и нови простори парцела пословно стамбене намене (мала привреда-производно занатство) компатибилно стамбеном окружењу 2,20ха
- 3 Постојећи блок породичног становања (ул. С. Дамјановића и 28. Августа) са површином јавне намене-зацењени канал у средишњем даљу блока 2,14ха

- Саобраћајне површине (постојеће и планиране) 6,74ха



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПГР-а
- границе грађевинских парцела
- 656/1 број грађевинске парцеле
- планирана регулациона линија
- регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- грађевинска линија
- планирана парцелација
- постојећи објекти обухвата
- планирани објекти обухвата (оквирни габарит)

ПОДЕЛА ОБУХВАТА ЗОНЕ ЦЕНТРА ММ НА ПОДЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ 33,62ха

- подела на подзоне
- подела на урбанистичке целине
- ПОДЗОНА "ИСТОК" 14,80ха
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "А" 8,20ха
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "Б" 6,60ха
- ПОДЗОНА "ЗАПАД" 18,82ха
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "В" 10,45ха
- УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА "Г" 8,37ха

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА
МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

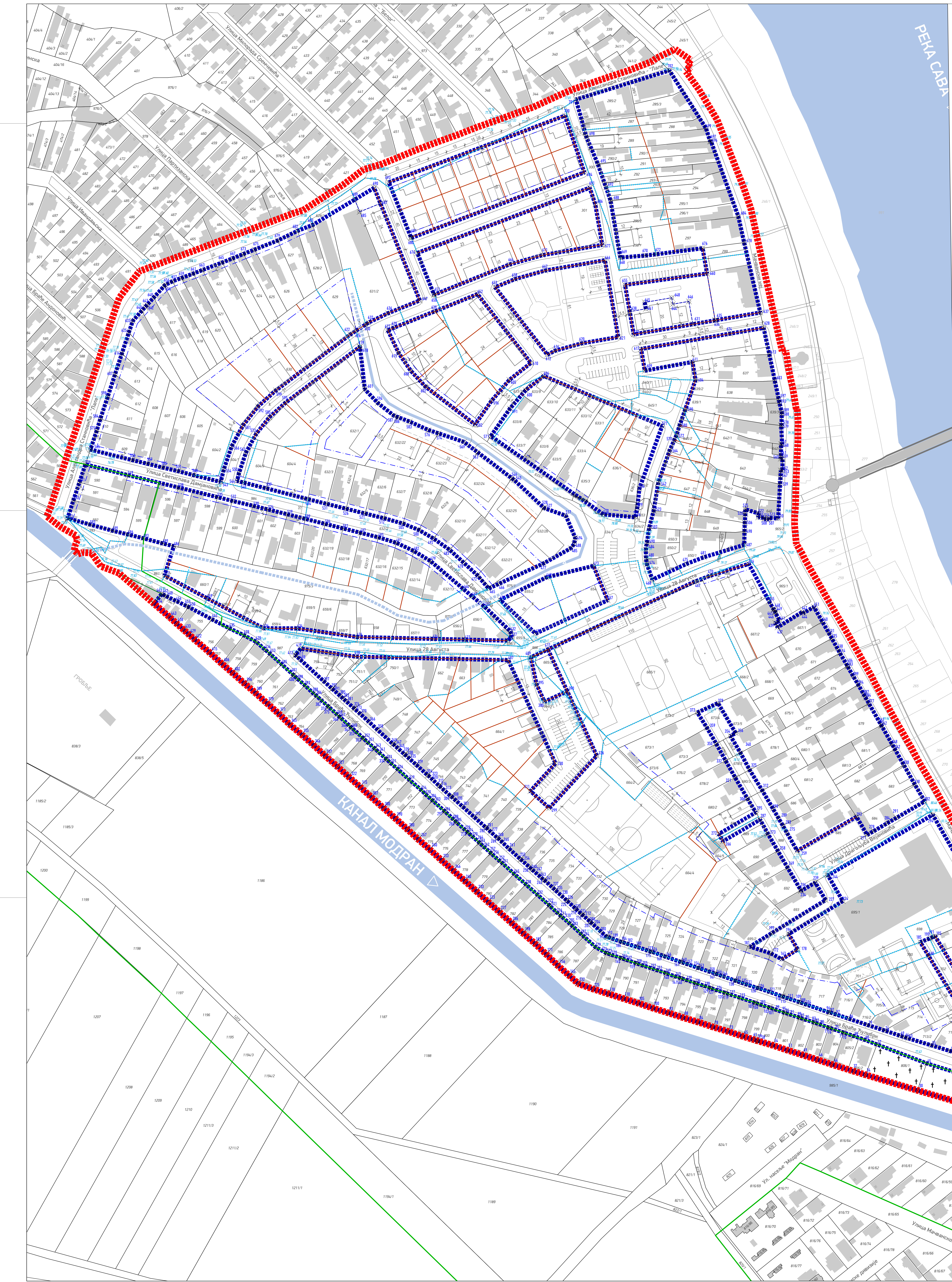
ДИРЕКТОР:
Мирјана Вахут, дипл. прост. план.

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

САРАДНИЦИ:
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.

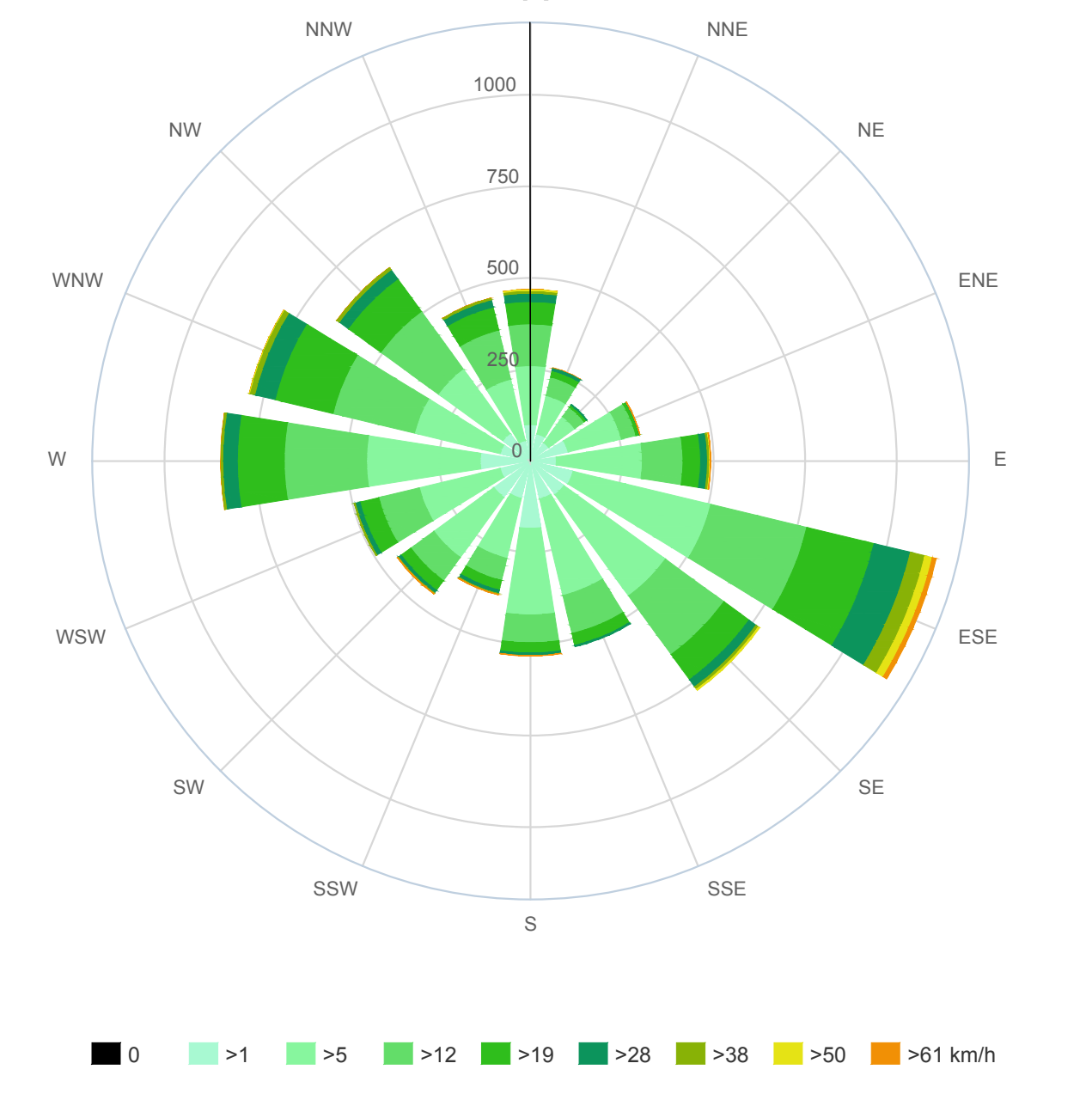
ДАТУМ:
јун 2018. год.

Е-БРОЈ:



АПСОЛутНЕ КООРДИНАТЕ ТАЧКА РЕГУЛАЦИЈЕ (вредности у табели су приближне)

б/р	Y	X	б/р	Y	X	б/р	Y	X	б/р	Y	X	б/р	Y	X	б/р	Y	X
1	4880238	4880238	14	4880238	4880238	27	4880238	4880238	40	4880238	4880238	53	4880238	4880238	66	4880238	4880238
2	4880239	4880239	15	4880239	4880239	28	4880239	4880239	41	4880239	4880239	54	4880239	4880239	67	4880239	4880239
3	4880240	4880240	16	4880240	4880240	29	4880240	4880240	42	4880240	4880240	55	4880240	4880240	68	4880240	4880240
4	4880241	4880241	17	4880241	4880241	30	4880241	4880241	43	4880241	4880241	56	4880241	4880241	69	4880241	4880241
5	4880242	4880242	18	4880242	4880242	31	4880242	4880242	44	4880242	4880242	57	4880242	4880242	70	4880242	4880242
6	4880243	4880243	19	4880243	4880243	32	4880243	4880243	45	4880243	4880243	58	4880243	4880243	71	4880243	4880243
7	4880244	4880244	20	4880244	4880244	33	4880244	4880244	46	4880244	4880244	59	4880244	4880244	72	4880244	4880244
8	4880245	4880245	21	4880245	4880245	34	4880245	4880245	47	4880245	4880245	60	4880245	4880245	73	4880245	4880245
9	4880246	4880246	22	4880246	4880246	35	4880246	4880246	48	4880246	4880246	61	4880246	4880246	74	4880246	4880246
10	4880247	4880247	23	4880247	4880247	36	4880247	4880247	49	4880247	4880247	62	4880247	4880247	75	4880247	4880247
11	4880248	4880248	24	4880248	4880248	37	4880248	4880248	50	4880248	4880248	63	4880248	4880248	76	4880248	4880248
12	4880249	4880249	25	4880249	4880249	38	4880249	4880249	51	4880249	4880249	64	4880249	4880249	77	4880249	4880249
13	4880250	4880250	26	4880250	4880250	39	4880250	4880250	52	4880250	4880250	65	4880250	4880250	78	4880250	4880250



- #### ЛЕГЕНДА:
- граница обухвата ПДР-а површина обухвата: 33,62 ha
 - границе грађевинских парцела
 - број грађевинских парцела
 - планирана регулациона линија
 - предлог парцелације
 - регулациона линија унутарблоковских јавних површина
 - грађевинска линија
 - постојећа граница грађевинских парцела која се брише
 - 83.3 постојеће висинске коте
 - 15 планирана тачка регулације
 - постојећи објекти обухвата
 - планирани објекти обухвата (омањани габарит)
 - отворени канал
 - зацвљени канал

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

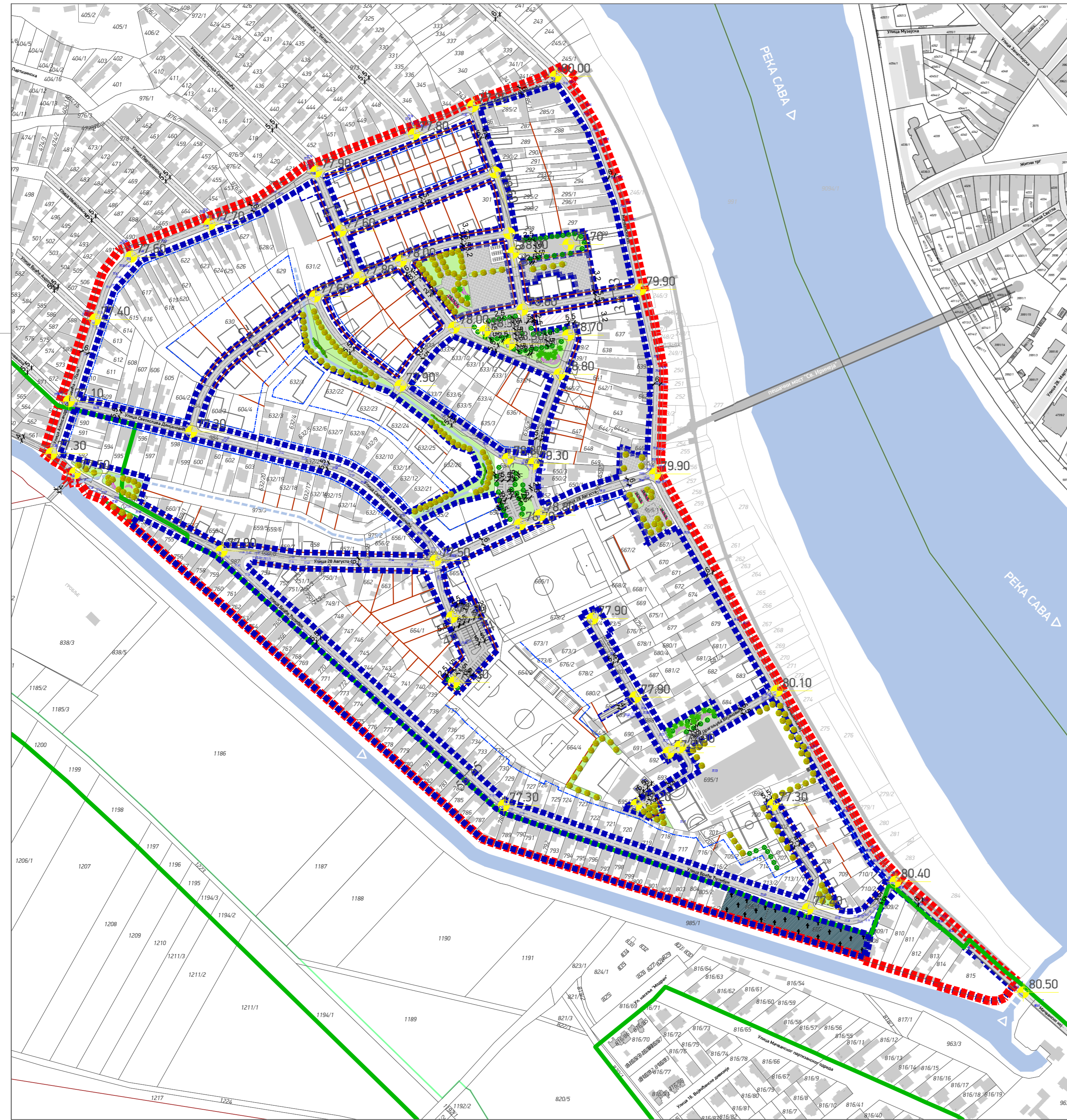
ДИРЕКТОР:
Милош Ђукић, дип. инж. план.
БЕЛЕЖНИК:
Милош Ђукић, дип. инж. арх.

ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за
инженеринг и
архитектуру
"Урбанист"
Сремска Митровица

САРАДНИЦИ:
Милош Хрустич, дип. инж. арх.

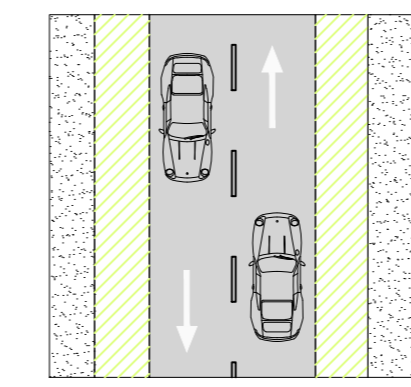
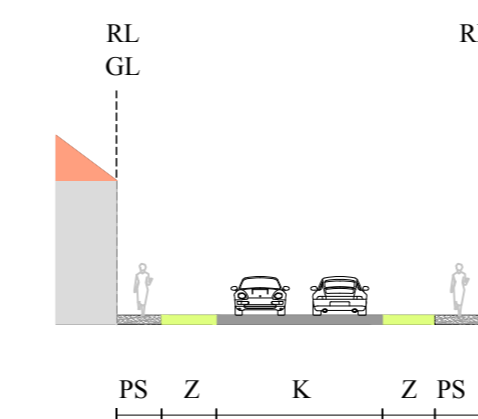
ДАТУМ:
17. јун
2019. год.

Е-ПРОЈ:



GEOMETRIJSKI POPRE^NI PROFILI

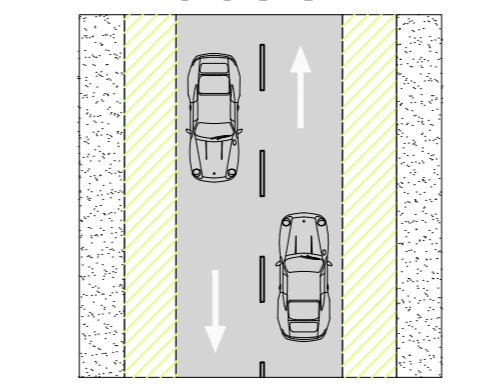
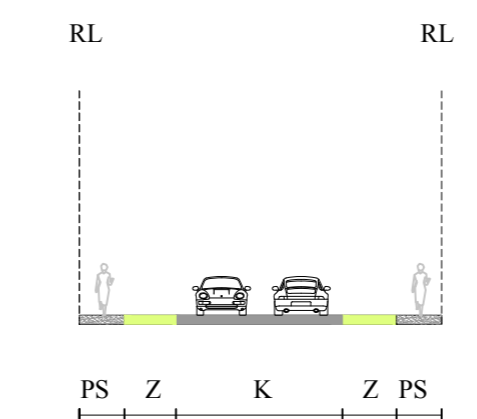
РАЗМЕРА 1 : 250



1,51,8 5,5 1,71,5
12

PRESEK 1-1

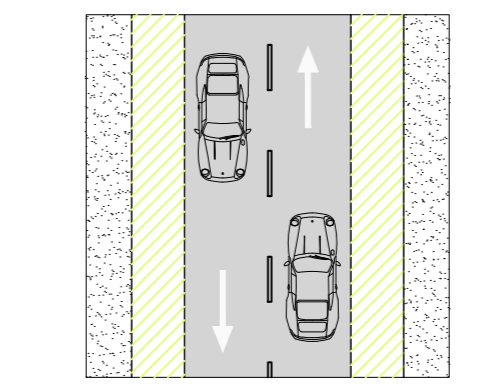
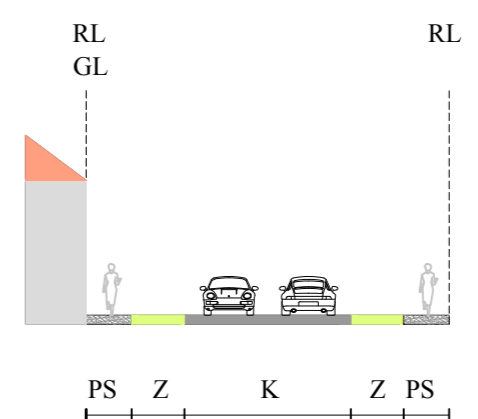
LEGENDA
 RL - regulaciona linija
 GL - grajevska linija
 K - kolovoz saobrajajnice
 PS - pe{a-ka staza
 Z - zelene povr{ine



1,51,7 5,5 1,81,5
12

PRESEK 2-2

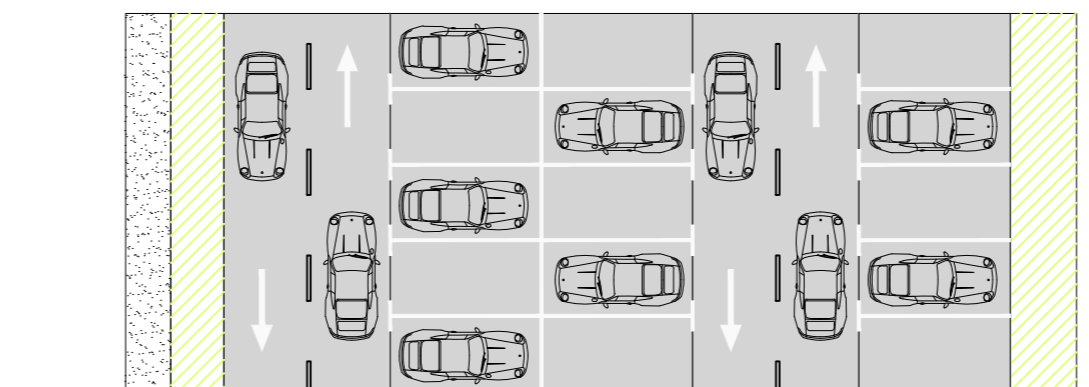
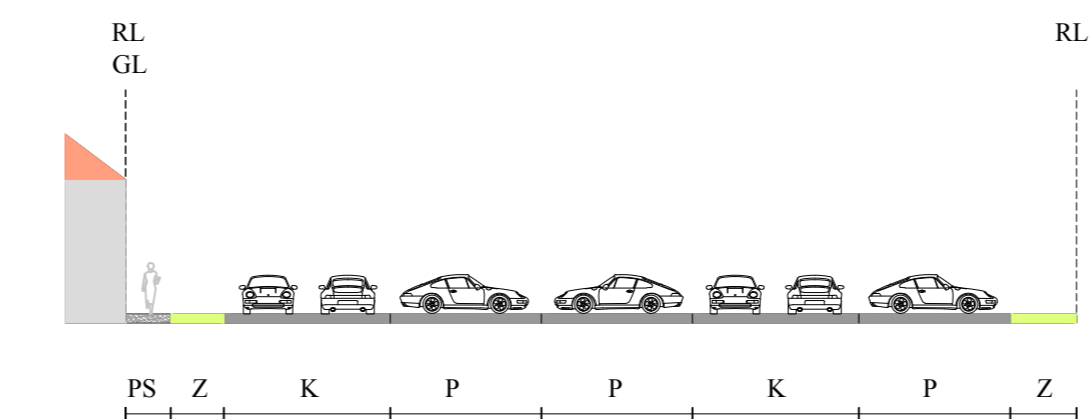
LEGENDA
 RL - regulaciona linija
 K - kolovoz saobrajajnice
 PS - pe{a-ka staza
 Z - zelene povr{ine



1,51,8 5,5 1,81,5
12

PRESEK 3-3

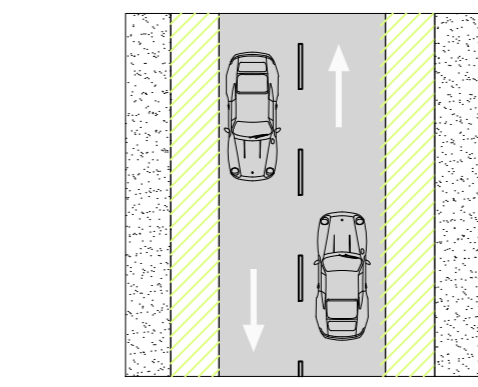
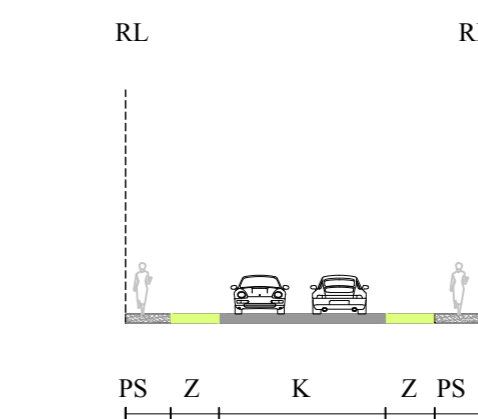
LEGENDA
 RL - regulaciona linija
 GL - grajevska linija
 K - kolovoz saobrajajnice
 PS - pe{a-ka staza
 Z - zelene povr{ine



1,51,8 5,5 5 5 5,5 5 2,2
31,4

PRESEK 4-4

LEGENDA
 RL - regulaciona linija
 GL - grajevska linija
 K - kolovoz saobrajajnice
 P - parking za putni-ka vozila
 PS - pe{a-ka staza
 Z - zelene povr{ine



1,51,6 5,5 1,61,5
11,7

PRESEK 5-5

LEGENDA
 RL - regulaciona linija
 K - kolovoz saobrajajnice
 PS - pe{a-ka staza
 Z - zelene povr{ine

ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПГР-а
- границе грађевинских парцела
- 656/1 број грађевинске парцеле
- - - - - планирана регулациона линија
- - - - - регулациона линија унутарблоковских површина
- - - - - планирана грађевинска линија
- планирана парцелација
- - - - - постојећа граница грађевинске парцеле која се брише

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

- колске саобраћајнице
- планирани, денивелисани пешачки прелаз
- планиране саобраћајнице унутарблоковских површина
- јавни паркинг
- поплочане површине за пешаке - ТРГ
- 77.80 планиране коте
- 77.77 постојеће коте

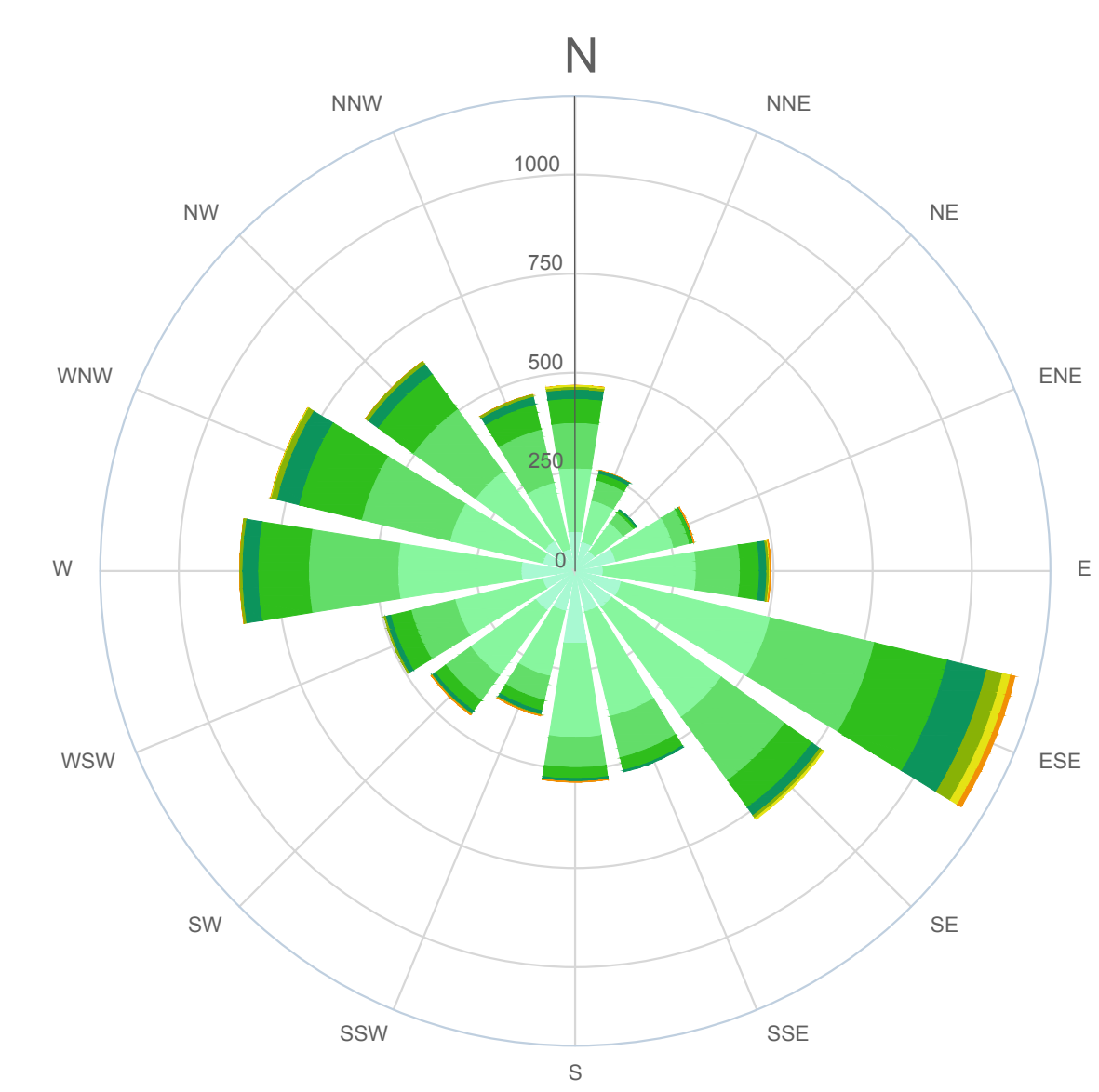
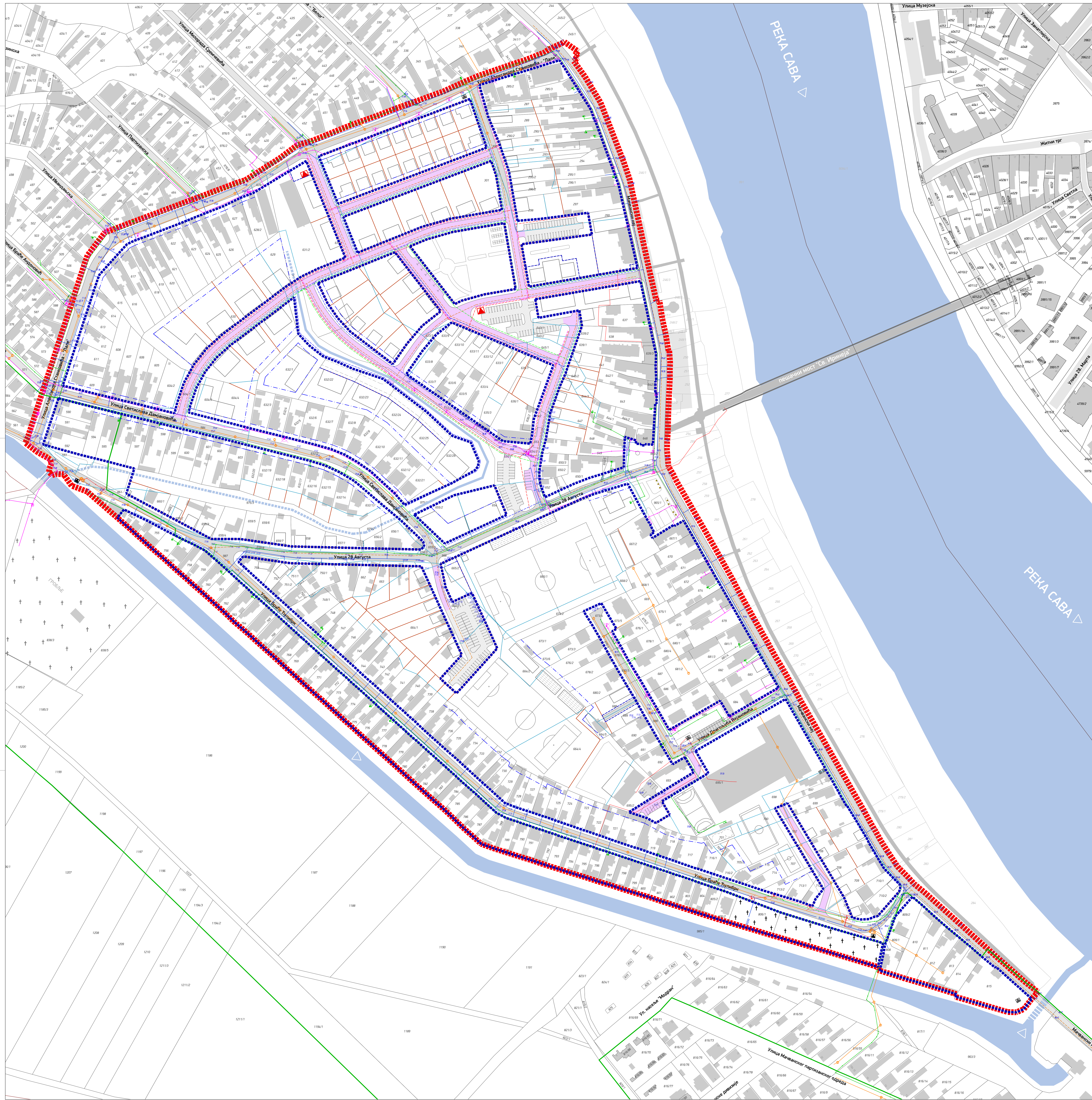
УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА

- високи лишћари
- дрворедни лишћари
- високи четинари
- шибље
- цветне површине
- барска вегетација
- травнате површине

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА
 МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА
 ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Мирјана Вашут, дипл. прост. план.	ДАТУМ: јун 2018. год.
	ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	МИЛЕН ВРАЏИЋ, дипл. инж. арх.	САРАДНИЦИ: Милица Хрустић, дипл. инж. арх. Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.



- ЛЕГЕНДА:**
- граница обухвата ПГР-а површина обухвата: 33,62 ha
 - границе грађевинских парцела
 - 656/7 број грађевинске парцеле
 - планирана регулациона линија
 - предлог парцелације
 - планирана грађевинска линија
 - постојећа граница грађевинске парцеле која се брише

- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И КАНАЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**
- колеске саобраћајнице - постојеће
 - колеске саобраћајнице - планиране
 - паркинг простор
 - канал - атмосферска канализација
 - зацељени део канала

- ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**
- постојећи објекти обухвата
 - планирани објекти обухвата (оквирни габарит)

- ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**
- постојећа електроенергетска мрежа
 - постојећа ТТ мрежа
 - постојећа мрежа фекалне канализације
 - постојећа водоводна мрежа
 - постојећа дистрибутивно гасоводна мрежа
 - ▲ постојећа МБТС

- ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- планирани оптички ТТ кабловски вод
 - планирани ЕЕ 10кV вод
 - планирана мрежа фекалне канализације
 - планирана водоводна мрежа
 - планирани гасовод
 - ▲ планирана МБТС

ПЛАН ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ НАСЕЉА МАЧВАНСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАЗИВ ПЛАНА:

НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица
 ДИРЕКТОР: Милоша Крустић, дипл. инж. град. план. и одрживог развоја
 САРАДНИЦИ: Милоша Крустић, дипл. инж. град. план. и одрживог развоја, дипл. инж. град. план.

ДАТУМ: јун 2018. год.
 Е-ПРОЈ: 08