

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА  
БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ,  
НАСЕЉА СТАРИ МОСТ, УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ  
И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА**

**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

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

**СЕПТЕМБАР 2017.**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града :

Томислав Јанковић,  
маст. инж. менаџмента

Број : 350-215/2017-I  
Дана : 01.09.2017.год.



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БУЛЕВАР  
КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ,  
УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

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

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



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



Сремска Митровица, септембар 2017.

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ, УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

наручилац израде:



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

израђивач:



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

в.д. директора:

Мирјана Вашут, дипл. прост. план.



одговорни урбаниста:

Младен Врзић, дипл. инж. арх.



учесници у изради:

Никола Симић, дипл. инж. арх.

Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Рајка Миланковић, дипл. инж. пејс. арх.

Владимир Стајчић, грађ. тех.

спољни сарадници:

Милош Милиновић, маст. инж. геодез.

Сремска Митровица, септембар 2017. године

**САДРЖАЈ****ОПШТИ ДЕО**

РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА ИЗРАЂИВАЧА ПЛАНА .....	i
РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ.....	v
ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ .....	vii

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	1
--------------------------------	---

**ОПШТИ ДЕО**

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	2
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА .....	2
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА .....	3
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	6
4.1. Природне карактеристике простора .....	6
4.1.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф .....	6
4.1.2. Метереолошке карактеристике.....	6
4.1.3. Хидрологија и хидрогеологија.....	8
4.2. Створене вредности у подручју плана.....	9
4.2.1. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора.....	9
4.2.2. Постојеће стање инфраструктуре .....	9
4.2.3. Евидентирана и заштићена културна добра .....	11

**ПЛАНСКИ ДЕО**

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	15
1.1. Подела на урбанистичке целине, зоне и блокове .....	15
1.1.1. Личне карте урбанистичких блокова.....	17
1.2. Детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене.....	26
1.2.1. Биланс намене површина .....	26
1.2.2. Зоне могуће изградње објекат у границама блока .....	28
1.2.3. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена .....	28



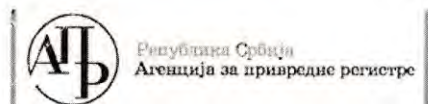
1.3.	Јавне површине, садржаји и објекти.....	28
1.3.1.	План регулације.....	28
1.3.2.	Одређивање површина у јавној намени са билансом.....	29
1.3.3.	Попис парцела у јавној намени .....	30
1.3.4.	Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте .....	30
1.4.	Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом .....	31
1.5.	Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре.....	31
1.5.1.	Саобраћајна инфраструктура.....	31
1.5.2.	Зелене површине .....	36
1.5.3.	Водна инфраструктура.....	38
1.5.4.	Енергетска инфраструктура.....	39
1.5.5.	Телекомуникациона инфраструктура.....	41
1.5.6.	Комунална инфраструктура.....	41
1.5.7.	Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе.....	42
1.6.	Услови и мере заштите простора у обухвату плана .....	43
1.6.1.	Заштита непокретних културних добара .....	43
1.6.2.	Услови и мере заштите животне средине .....	44
1.6.3.	Услови и мере заштите природних добара .....	45
1.6.4.	Услови и мере заштите од елементарних непогода, несрећа и ратних дејстава.....	46
1.6.5.	Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим лицима.....	48
1.7.	Мере енергетске ефикасности.....	49
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	50
2.1.	Општа правила грађења .....	50
2.1.1.	Правила грађења за блокове.....	50
2.1.2.	Правила грађења за парцеле .....	51
2.1.3.	Правила грађења за зграде .....	52
2.2.	Урбанистички параметри и посебна правила грађења по урбанистичким блоковима.....	59
2.2.1.	Блок А <sub>1</sub> .....	59
2.2.2.	Блок А <sub>2</sub> .....	62
2.2.3.	Блок А <sub>3</sub> .....	64
2.2.4.	Блок А <sub>4</sub> .....	66
2.2.5.	Блок Б.....	68
2.2.6.	Блок В <sub>1</sub> .....	70
2.2.7.	Блок В <sub>2</sub> .....	72

2.2.8. Блок В <sub>3</sub> .....	73
2.2.9. Блок Г.....	76
2.2.10. Блок Д <sub>1</sub> .....	79
2.2.11. Блок Д <sub>2</sub> .....	83
2.2.12. Блок Д <sub>3</sub> .....	86
2.2.13. Блок Д <sub>4</sub> .....	89
2.2.14. Блок Д <sub>6</sub> .....	92
2.3. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила.....	95
2.4. Услови прикључења објекта на комуналну инфраструктуру.....	96
2.4.1. Услови прикључења објекта на водоводну мрежу.....	96
2.4.2. Услови прикључења објекта на мрежу фекалне канализације.....	97
2.4.3. Услови прикључења објекта на електроенергетску мрежу.....	97
2.4.4. Услови прикључења објекта на телекомуникациону мрежу.....	97
2.4.5. Услови прикључења објекта на топоводну мрежу.....	97
2.4.6. Правила за изградњу мреже и објекта гасоводне инфраструктуре.....	97
2.5. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације и урбанистичког пројекта.....	98
2.6. Фазе реализације.....	99

## ГРАФИЧКИ ДЕО

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

**ОПШТИ ДЕО**



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године  
Београд



5000115762690

Јавно предузеће за послове  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица  
Број 4  
Датум 17.08. 2016 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 јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

#### РЕШЕЊЕ

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

#### Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

са следећим подацима:

**Пословно име:** Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

**Регистарски број/Матични број:** 21218235

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 109656210

**Правна форма:** Јавно предузеће

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

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

Страна 1 од 3



**Основни капитал:**

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

**Подаци о члановима:**

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

**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

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

**Надзорни одбор:**

**Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Радмило Будечевих  
ЈМБГ: 2503947710027

**Чланови надзорног одбора:**

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

Датум оснивачког акта: 29.07.2016 године

**Регистрација документа:**

Уписује се:

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

**Образложење**

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

**Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица**

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

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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

  
РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

**ОБАВЕШТЕЊЕ:**

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





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

"УРБАНИЗАМ"

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра Првог бр. 5

телефон: 022 626 555

број текућег рачуна: 160-455395-39

пИБ: 109656210 матични број: 21218235

Број:

114

Датум: 14.2.2017. 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. 350-65/2016-I од 04.02.2016.) за обављање послова на изради

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ,  
УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА,**

**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

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



В.Д. ДИРЕКТОРА:

Мирјана Вашуш, дипл. прој. план.







ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
Утврђује да је

**Младен С. Врзић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1606955710028

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0012 03**



У Београду,  
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Додовић*  
Проф. др Милош Додовић  
дипл. грађ. инж.



Број: 12-02/235007  
Београд, 20.09.2016. године



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

## ПОТВРДУ

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

**200 0012 03**

за

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 31.07.2017. године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

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





## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА „СТАРИ МОСТ“, УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

У складу са Законом 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 145/2015) члан 48, и Одлуке скупштине Града Сремска Митровица о изради планског документа бр. 350-65/2016-I од 04.02.2016. године, обрађивач плана Јавно предузеће за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица израдило је План детаљне регулације блока између улица Булевар Константина Великог, насеља „Стари мост“, Улице босутски пут и Улице Ђуре Даничића, Град Сремска Митровица (у даљем тексту: Плана) у свему у складу са 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).

### ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде предметног ПДР-а је стварање планског основа за реализацију поставки ПГР-а града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009.), који подразумева првенствено планирање пренамене простора бивше фабрике намештаја у пословно – комерцијални центар, као и урбанистичко обликовање слободних - неизграђених унутарблоковских простора за потенцијалну градњу породичног и вишепородичног становања са трасама неопходних унутарблоковских улица у регулационим појасевима са јавном наменом градских уличних коридора са свом неопходном инфраструктуром и зеленилом.

Позитиван ефекат реализације планских поставки је обезбеђење услова за даљи урбани развој и секундарног центра зоне са елементима одрживог развоја.

Планом се детаљно опредељују правила за градње нових објеката, односно реконструкцију постојећих, са наменама и условима уређења простора. Ово се односи пре свега за ободне, већ изграђене појасеве уз постојеће саобраћајнице

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

Негативног ефекта реализације планских поставки ПДР нема.

## ОПШТИ ДЕО

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Изради Плана приступа се на основу Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица бр. 350-65/2016-I од 04.02.2016. године („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 2/2016), а у складу са:

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

Плански основ за израду Плана је:

- Плански основ за израду овог Плана је Генерални урбанистички план града Сремска Митровица („Сл. лист Града Сремска Митровица“ 04/2015), а План генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр. 11/2009) се користи као документациона основа и доношењем овог Плана његове одреднице ће престати да важе у том делу.

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

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

### 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Простор у обухвату Плана се налази на западном делу града Сремска Митровица, у граничном појасу зона стамбених насеља породичног становања у Улици Ђуре Даничића и насеља вишепородичног становања „Стари мост“ (30-так зграда П+3+По и 3 куле П+8) и приобаља реке Саве са насипом - кејом. У обухвату Плана су следеће парцеле: 3621/1, 3621/2, 3622, 3623, 3624, део 3626/3, 3626/4, 3626/5, 3626/6, 3627, 3628, 3629/1, 3629/10, 3629/100, 3629/101, 3629/102, 3629/13, 3629/17, 3629/19, 3629/2, 3629/20, 3629/21, 3629/22, 3629/23, 3629/24, 3629/25, 3629/26, 3629/27, 3629/28, 3629/29, 3629/3, 3629/30, 3629/31, 3629/32, 3629/33, 3629/34, 3629/35, 3629/36, 3629/37, 3629/38, 3629/39, 3629/4, 3629/40, 3629/41, 3629/42, 3629/43, 3629/44, 3629/45, 3629/46, 3629/47, 3629/48, 3629/49, 3629/50, 3629/51, 3629/52, 3629/53, 3629/54, 3629/55, 3629/56, 3629/57, 3629/58, 3629/59, 3629/60, 3629/61, 3629/62, 3629/63, 3629/64, 3629/65, 3629/66, 3629/67, 3629/68, 3629/69, 3629/7, 3629/70, 3629/71, 3629/72, 3629/73, 3629/74, 3629/75, 3629/76, 3629/77, 3629/78, 3629/79, 3629/8, 3629/80, 3629/81, 3629/82, 3629/83, 3629/84, 3629/85, 3629/86, 3629/87, 3629/88, 3629/89, 3629/9, 3629/90, 3629/91, 3629/93, 3629/94, 3629/95,



3629/98, 3629/99, 3630, 3631/1, 3631/10, 3631/11, 3631/2, 3631/3, 3631/4, 3631/5, 3631/6, 3631/7, 3631/8, 3631/9, 3632/1, 3632/2, 3632/3, 3633/1, 3633/2, 3633/3, 3634/1, 3634/2, 3634/3, 3634/4, 3634/5, 3634/6, 3635/1, 3635/2, 3635/3, 3635/4, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647/1, 3647/2, 3648/1, 3648/2, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655/1, 3655/2, 3656/1, 3656/2, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661/1, 3661/2, 3662/1, 3662/2, 3663/1, 3663/2, 3663/3, 3663/4, 3663/5, 3664, 3665, 3666/1, 3666/2, 3667, 3668/1, 3668/2, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703/1, 3703/2, 3704/1, 3704/2, 3704/3, 3704/4, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717/1, 3717/2, 3718/1, 3718/2, 3718/3, 3718/4, 3719/1, 3719/2, 3719/3, 3719/4, 3719/5, 3719/6, 3789, 3790/2, 3790/3, 3790/4, 3790/5, 3790/6, део 3796/44, део 3796/47, 3796/48, 3796/49, 3796/50, 3796/51, 3796/52, 3796/53, 3796/54, 3796/55, 3796/56, 3796/57, 3796/58, 3796/59, 3796/60, 3796/61, 3796/62, део 5948, део 5949/1, 5949/3, 5949/4, 5949/5, део 5997/1, све К.О. Сремска Митровица. Простор обухвата Плана је **18,54 ha**.

Граница обухвата Плана полази из тачке 1 која се налази на северозападном темену приватне парцеле бр. 3751. Одатле иде јужном страном регулационог појаса Улице босутски пут до тачке 2 теме парцеле 3789. Из тачке 2 граница наставља на југ до тачке 3 која се налази темену парцеле 3796/44. Из тачке 3 иде до тачке 4 на јужном темену парцеле бр. 3796/47, а одакле иде даље на север до тачака 5 и 6 на западној фасади објекта вишепородичног становања на парцели бр.3792/1. Одатле граница обухвата плана иде кроз насеље „Стари мост“ на парцели 3626/3 до тачака 7 и 8 које се налазе на источном ободу парцела бр. 3627 и 3626/4 (2 објекта вишепородичног становања). Одатле граница наставља до тачке 8 на југоисточном темену парцеле 3629/10. У тачки 8 наставља на север до тачке 9 јужној регулационој линији Улице булевар Константина Великог. Граница наставља даље на северо-запад регулационом линијом (јужном) саобраћајнице Ул. Булевар Константина Великог до тачке 10 која се налази на пресеку регулационих линија Ул. Булевар Константина Великог и Ул. Ђуре Јакшића. Одакле иде на југ дуж западне стране регулационог појаса Улице Ђуре Даничића до тачке 11. Из тачке 11 граница обухвата плана иде до тачке 1 затварајући границу обухвата Плана.



Илустрација 1 - Граница обухвата плана

### 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

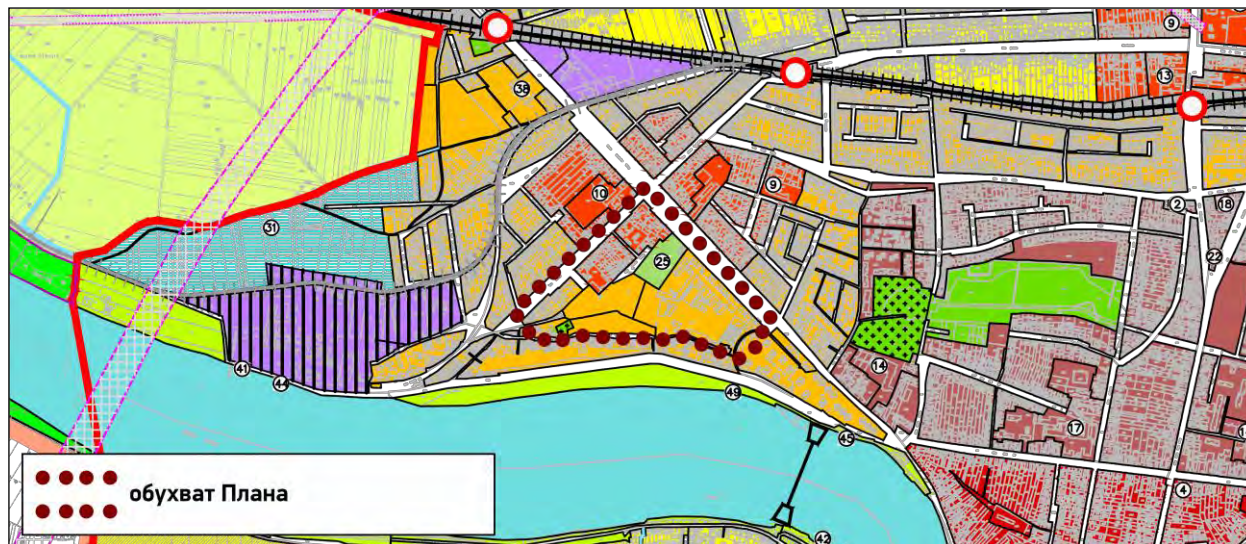
Постојеће и планирано стање у обухвату овог плана је разматрано кроз Генерални урбанистички плана Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 04/2015) (У даљем тексту „ГУП 2015“): На Граф. прилогу бр.2.3- Генерална намена површина на нивоу урбанистичких зона:



Зона секундарног центра града – што подразумева да у планирању остаје доминантно породично становање, али да се ови блокови локацијски налазе на значајној гравитационој урбанистичкој тачки раскрснице Ул. Булевар Константина Великог, Ул. Ђуре Даничића и Ул. Милице Стојадиновић где је, у постојећем стању лоциран комплекс средње школе, јавна артерска „Црвена чесма“ и већи број услужних и угоститељских радњи, те је упутно планирањем обезбедити могућност реализације објеката пословних, комерцијалних и услужних садржаја компатибилних стамбеном окружењу;



Илустрација 2 – ГУП 2015 – постојећа намена и површина



Илустрација 3 – ГУП 2015 – планирна намена и површина

Стамбено – пословна зона (вишепородично и породично становање и компатибилно пословање) што подразумева просторе намењене (у постојећем и планираном стању) свим врстама становања који окружују шири центар града и где је могућа пренамена простора у објекте и површине са јавним садржајима, као и у комплексе и објекте пословно комерцијалних делатности компатибилних стамбеном окружењу, све у циљу урбаног погушћавања ових градских простора обзиром да су потпуно опремљени саобраћајницама и градским инфраструктурним системима;

Зона спорта, рекреације и зеленила – фудбалско игралиште Ф.К. „Раднички“

**Урбанистичко-историјска генеза привредних зона Сремске Митровице и диспозиција предметног блока у ширем окружењу:**

Град Сремска Митровица има изузетан географски положај што је познато још од античких времена са почетка нове ере (350 г.н.е.) када је град Сирмијум био важан градски центар Римског царства са око 100.000 становника, наткривеним термама и хиподромом са амфитеатром.

Повољна географско – саобраћајна диспозиција града и околине, која се огледа у просторно блиском контакту магистралних праваца речног, железничког и друмског саобраћаја, и насељеног места условило је у доба привредних експанзија формирање две градске привредне зоне: „Западна радно-пословна зона“ која је лоцирана узводно од града на самој обали реке Саве и „Источна радно-пословна зона“ која је лоцирана низводно од града такође на обали реке Саве. У обе радне зоне преовлађујућа делатност је била прерада дрвета (фабрике за израду дрвене грађе, целулозе, намештаја и сл.).

Обе радне зоне су доживеле свој пословни процват, стагнацију и делимичан или потпун пад у периоду од око 100 година (1900 – 2000), а на почетку 21. века, се налазе су у процесу урбане реконструкције и функционалне регенерације. Обе градске радно-пословне зоне су потпуно опремљене саобраћајницама интегрисаним у градску саобраћајну мрежу и имају прикључке на инфраструктурне градске мреже.

Сав расположиви простор за градњу обе градске радно-пословне зоне је у приватном власништву, те је могућа реанимација ових простора везана за приватну иницијативу инвеститора.

Простор у обухвату Плана је део бивше „Западне градске радно-пословне зоне“ са комплексом фабрике намештаја „ФУДИН“ (око 4,17 ha) која је ван функције дуги низ година, а у унутрашњости блока се налази неуређена и неизграђена површина бивше претоварне станице индустријске пруге око (2,11 ha).

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

### 4.1. Природне карактеристике простора

#### 4.1.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф

##### 4.1.1.1. Микрорељеф

Терен блока је на алувијална тераса реке Саве, док простор блока садржи грађевинске објекте са уређеним унутарблоковским комуникацијама, а нивелисан је према ободним градским саобраћајницама и углавном је раван на коти 80,0 – 81,0 мНВ са генералним падом терена према реци Сави – савском насипу са шетном стазом.

##### 4.1.1.2. Геологија и геоморфологија

У геоморфолошком погледу простор се налази на сремској лесној тераси.

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

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

##### 4.1.1.3. Сеизмика

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

##### 4.1.1.4. Педологија

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

#### 4.1.2. Метереолошке карактеристике

##### 4.1.2.1. Клима

Клима је умерено – континентална са микролокацијским

карактеристикама планинског простора.

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

#### 4.1.2.2. Температура ваздуха

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

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

Табела 1 – Температури ваздуха

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

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

#### 4.1.2.3. Влажност ваздуха

Годишњи ток релативне влажности ваздуха је у обрнутом односу са температурним током. Средња вредност је 76%. Просечно осећање хладноће је од децембра до марта, веома свеже у новембру, свеже од априла до октобра и пријатно од марта до септембра.

#### 4.1.2.4. Облачност

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

#### 4.1.2.5. Осунчање

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

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

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

#### 4.1.2.6. Падавине

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

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

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

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

#### 4.1.2.7. Ветар

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

### 4.1.3. Хидрологија и хидрогеологија

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

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

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



## 4.2. Створене вредности у подручју плана

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

Простор обухвата Плана је 18,54 ha грађевинског земљишта.

Намена простора блока у постојећем стању:

- Северном и централном површином блока доминира комплекс бивше фабрике намештаја „ФУДИН“ (око 4,17 ha);
- У унутрашњости блока се налази неуређена и неизграђена површина бивше индустријске пруге са простором за претовар око (2,11 ha);
- Остале површине - ободни садржаји блока - породичног становања у Улици Ђуре Даничића површине око 3,36 ha;
- Ободни садржаји блока - Породично становање са јужне страна блока, површине око 2,05 ha, Улица босутски пут је зона спонтане урбанизације што подразумева простор – зону у којој је стихијски, субстандардно и бесправно у дужем временском периоду (више деценија) реализовано целовито урбано ткиво: улица са неконтролисаним саобраћајним елементима, без нивелацијоног решења и без дефинисаних регулационих и грађевинских линија, кроз коју су реализовани водови основних градских инфраструктурних система и са парцелама породичног становања неправилних и неуједначених облика и нестандартних величина, уз реализацију стамбених објеката неконтролисаних габарита и међусобних односа, често недовршених а усељених;
- Зона спорта (фудбалско игралиште клуба „Раднички“) површине око 1,75 ha са пратећим објектом и садржајима;
- Комунални садржај - Старо Јеврејско гробље (није у функцији сахрањивања) површине око 0,16 ha – споменик културе;
- Постојећи простори у јавној намени – регулациони појасеви улица Булевар Константина Великог (јужна страна, 1/2 ширине регулације), Улице Ђуре Даничића, Улице босутски пут и сервисна саобраћајнице насеља „Стари мост“, укупне површине од око 5,08 ha. Према намени у саобраћајном систему града Улица булевар Константина Великог је примарна градска саобраћајница и државни пут 2. реда; Улица Ђуре Даничића је сабирна градска улица; Улица босутски пут је субстандардна приступна улица; Улица насеља „Стари мост“ је сервисно–приступна насељска саобраћајница.

### 4.2.2. Постојеће стање инфраструктуре

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

- Електромрежа постојећа и планирана – ЕПС Дистрибуција д.о.о (услови бр. 89.1.0.0-Д-07.06-50864/2-17 од 22.03.2017).
- ТТ мрежа постојећа и планирана - Телеком Србија а.д. (Услови бр.7069-78094/1-2017 од 28.02.2017)
- Водоводна мрежа постојећа и планирана; Мрежа фекалне и атмосферске канализације, постојећа и планирана – ЈКП Водовод СМ (услови бр.394 од

22.03.2017. год.);

- Обавештење од ЈВП „Воде Војводине“ бр.2/18 од 07.06.2017.
- Гасна мрежа средњег притиска – ЈП Срем гас (услови бр. 25-2-1/17 од 29.05.2017)
- Топловодна мрежа – ЈКП Топлификације СМ (услови бр. 448 од 01.03.2017.
- Услови у погледу мера заштите од пожара – Одељење за ванредне ситуације СМ, МУП Републике Србије (услови бр. 217-2720/17 од 28.02.2017. год.);
- Услови за одлагање комуналног отпада – ЈКП Комуналије СМ (услови бр.678-2/2017 од 01.03.2017)
- Услови заштите непокретног културног добра – Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица (услови бр. 147/9 од. 05.05.2017. године)
- Услови за саобраћајни прикључак на насељску уличну мрежу - „Сирмијум пут“ д.о.о. из Сремске Митровице бр.121-1/2017 од.06.03.2017.

#### 4.2.2.1. Саобраћајна мрежа и објекти

Саобраћајна путна мрежа дефинисана је ободним саобраћајницама које представљају део основне градске путне мреже - саобраћајни прстен у оквиру границе предметног плана дефинисан улицама Булевар Константина великог (ван обухвата плана на северној граници), Улице Ђуре Даничића, Босутски пут и Улица Насеље колективног становања „Стари мост“.

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

Улица Ђуре Даничића има ширину појаса регулације око 30 m и изграђену коловозну траку. Остале саобраћајне површине (пешачке стазе, бицикличке стазе, паркиралишта и друго) нису изграђене.

Улица Босутски пут и Улица Насеље колективног становања „Стари мост“ немају изграђене одговарајуће коловозне траке као ни остале саобраћајне површине.

Појас регулације Улице Босутски пут је недовољне ширине, нарочито у источном делу где је ширина око 3-4 m.

#### 4.2.2.2. Водна инфраструктура

##### Снабдевање водом

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

##### Одвођење воде - канализациона мрежа

У Сремској Митровици је усвојен сепаратни систем одвођења отпадних вода.

##### Фекална канализација

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

### **Атмосферска канализација**

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

#### **4.2.2.3. Енергетска инфраструктура**

##### **Електроенергетска мрежа и објекти**

По ободним улицама предметног блока постоји изграђена НН ел. мрежа, са које се напајају постојећи објекти у улицама Булевар Константина великог, Ул. Ђуре Даничића, Ул. Босутски пут и Насеље колективног становања „Стари мост“. Такође у овим улицама постоји и изграђена јавна расвета.

##### **Гасоводна инфраструктура**

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

##### **Топловодна инфраструктура**

У обухвату овог Плана нема постојеће дистрибутивне топоводне мреже

#### **4.2.2.4. Телекомуникациона инфраструктура**

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

#### **4.2.2.5. Зеленило**

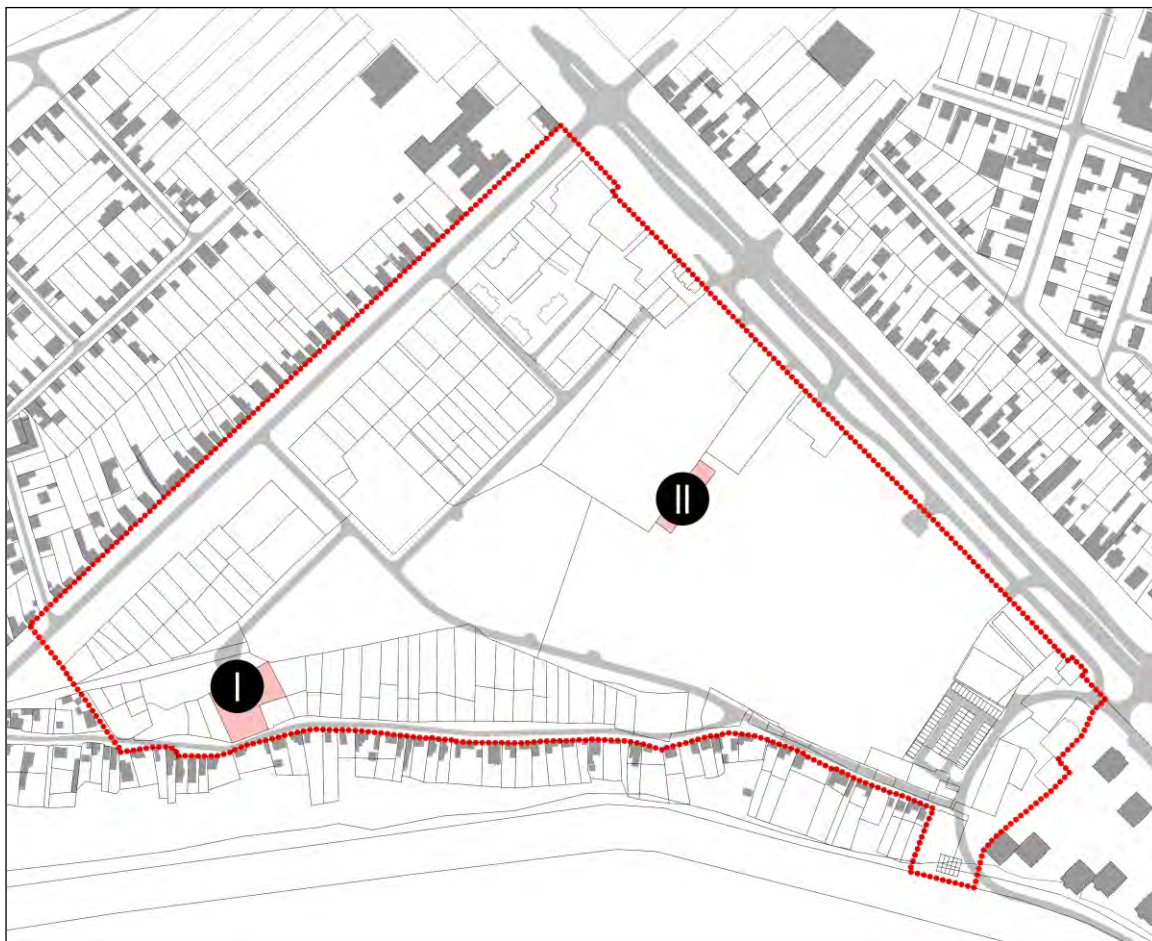
Зелене површине у граници Плана обухватају улице: Ђура Даничића, Босутски пут и ул. булевар Константина Великог са локацијом фубалског клуба и терена „Радничко игралиште“. Обиласком терена установљено је присуство претежно линијског зеленила-дрвореда у регулацији улица. Зеленило је разнолике старости, квалитета, здравственог стања. Од мера неге у овим улицама се обавља само кошење. Постојеће стање зеленила - дрвореда у обухвату овог ПДР-а је разнолико.

Поред замене престарелог дрвећа неопходно је на појединим деоницама извршити делимичну реконструкцију, која би у једном краћем периоду омогућила извесно увећање функционалности појединих стабала до њихове коначне замене. То је могуће учинити извођењем биолошко-техничких мера неге на појединим стаблима.

#### **4.2.3. Евидентирана и заштићена културна добра**

Увидом у документацију Завода утврђено је да плански основ за дефинисање услова и мера заштите чине услови које је овај Завод дефинисао за потребе израде Плана генералне регулације Сремске Митровице, Мачванске Митровице и Лаћарка 2000. г. и Услови чувања, одржавања и коришћења

културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за израду Генералног урбанистичког плана Града Сремска Митровица – Републички завод за заштиту споменика културе 0401 бр. 4/836 од 29.04.2011.



Илустрација 4 – Локације културних добара под претходном заштитом унутар обухвата Плана

Стручна служба Завод 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:

**I. Просторно културно–историјска целина Јеврејско гробље (улица Босутски пут 78) КП 3699 КО Сремска Митровица**

Некад бројна, јеврејска заједница у Сремској Митровици је за време Другог светског рата потпуно уништена. О њиховом постојању у овом граду данас сведочи само неколико приватних породичних кућа и старо напуштено гробље. На Јеврејском гробљу у Сремској Митровици је данас преостало око шездесет надгробних споменика и породичних гробница, као и двадесетак полупаних плоча и споменика које није могуће идентификовати.

На овом гробљу налазимо гробнице и гробове значајних припадника јеврејске заједнице који су својим угледом и заслугама допринели историји и развоју Сремске Митровице. Неки од надгробних споменика имају и

уметничку вредност.

Статус објекта/обележја: добро које ужива претходну заштиту.

Граница целине: спољне ивице КП 3699

Зона заштићене околине: КП 3697, 3698, 3700 и 3704/1 КО Сремска Митровица



Илустрација 6 – Просторна културно-историјска целина „Јеврејско тробље“



Илустрација 5 – Спомен место „Свилара“

## II. Спомен место „Свилара“ (Булевар Константина Великог бб, поред стадиона ФК Радничког) КП 3629/100 КО Сремска Митровица:

Уласком партизанских јединица у Сремску Митровицу 25. октобра 1944. године завршен је период окупације у Другом светском рату. Недуго након њиховог долазка почињу да се дешавају све чешћи злочини на преосталим Немачким становништвом Митровице и Срема које се није евакуисало заједно са Немачком војском. Велики број Немаца је убијан, затваран, мучен и шиканиран.

У августу наредне године на простору бивше предioniце свиле „Свилара“ у Сремској Митровици формиран је логор у циљу концентрације припадника Немачкох народа са територије Срема. У њему се у просеку налазило око 1200 људи у периоду максималне попуњености. Иако је већином био логор за радно способно становништво у њему је у мањем броју боравило и нешто деце и стараца. Радно способни људи су као присилни радници кориштени за радове у пољопривреди, грађевини и на другим местима где би се указала потреба.

Услови смештаја и опхођења према овим људима били су нехумани. Из доступних извештаја одговорних и сведочанстава преживелих видљива је тенденција да се по могућности што више Немаца усмрти. Главни узроци смрти биле су различите болести проузроковане тешким условима живота, највише тифус и дизентерија, а неки су умирали и од глади, изнемоглости и хладноће. Зима 1945/46 је била посебно тешка и већина од око 2000 људи страдалих у логору преминула је у том периоду. Покојнике су сахрањивали



у масовну гробницу поред оgrade логорског комплекса, али у пролеће након жалби околних становника почињу да их превозе прво на јеврејско а потом и католичко гробље и тамо укопавају. Логор је званично затворен 5. маја 1947. године, постојао је 21 месец.

Данас је простор на ком се налази масовна гробница приближно дефинисан белим стубићима, лепо је уређен и одржавају га локални представници подунавских Немаца. Број мртвих у гробници је тешко проценити, вероватно се ради о више стотина људи.

Статус објекта/обележја: добро које ужива претходну заштиту.

Граница целине: КП 3629/100 КО Сремска Митровица

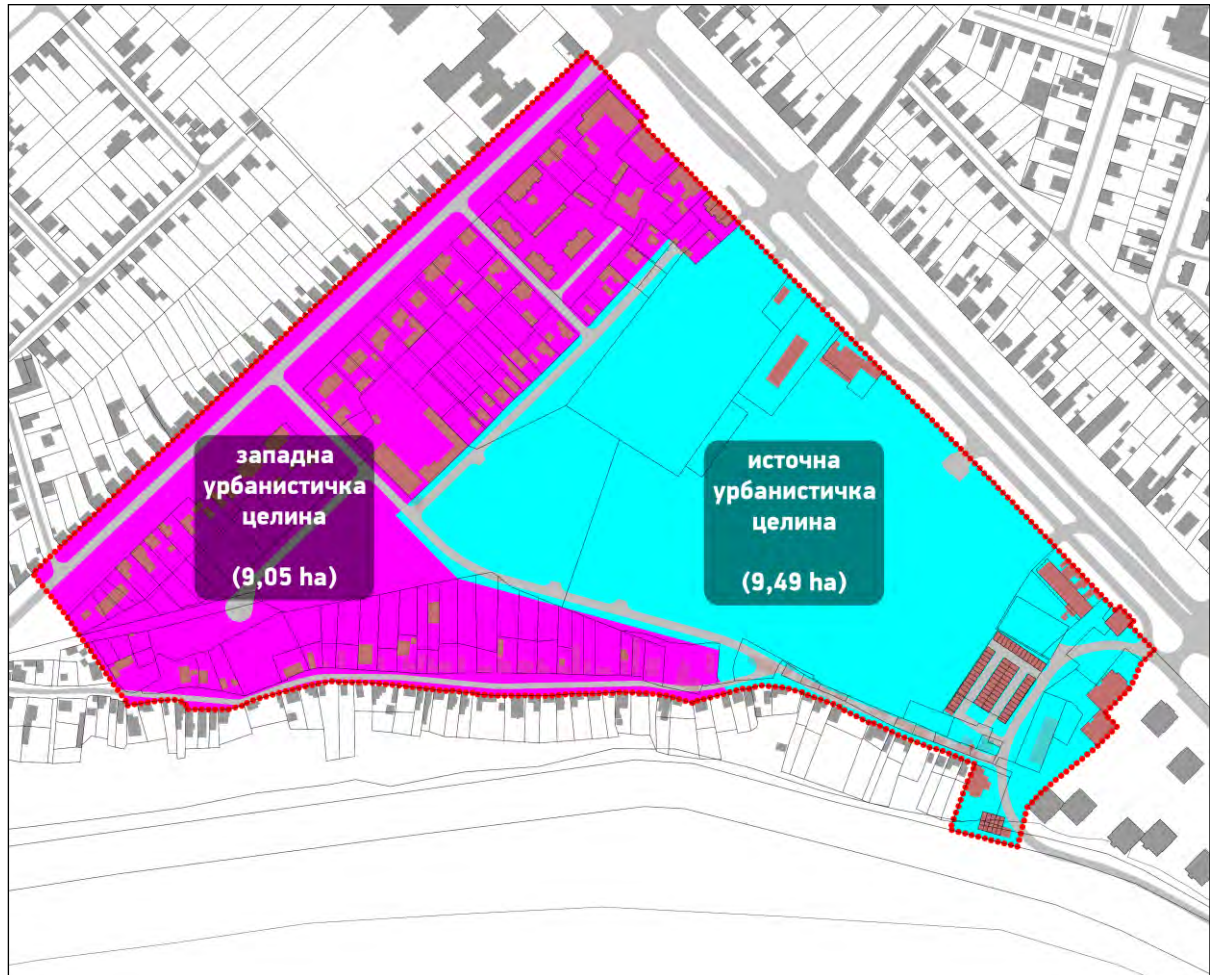
Зона заштићене околине: простор ширине око 3 m око спољних ивица парцеле 3629/100 који се налазе на делу КП 3629/1 и 3630 КО Сремска Митровица.



## ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. Подела на урбанистичке целине, зоне и блокове



Илустрација 7 - Подела обухвата плана на урбанистичке целине

Простор у обухвату ПДР (18,54 ha) може се генерално раздвојити на две планиране урбанистичке целине и то: **Источну урбанистичку целину** (9,49 ha) – простор уз Ул. Булевар Константина Великог (бивша фабрика намештаја „Фудин“) и део стамбеног насеља вишепородичног становања „Стари мост“ и **Западну урбанистичку целину** (9,05 ha) - подразумева простор уз Ул. Ђуре Даничића и Ул. Босутски пут.

Према планираној намени, типологијама објеката и начину коришћења простор у оквиру обухвата овог Плана може се поделити на 6 урбанистичких зона:

- **Зона А** (4,64 ha) је зона пословно-комерцијалних објеката и комплекса са паркирањем на припадајућим парцелама. Ова зона садржи доминантан блок снабдевачко – пословног центра (90% површине блока) и низ локација–блокова са специфичним садржајима укључујући и спомен место „Свилара“ (Булевар Константина Великог бб).



Илустрација 8 – Подела обухвата плана на урбанистичке зоне

- **Зона Б** (1,34 ha) је зона спортско-рекреативног комплекса са пратећим садржајима (угоститељство, пословање) са паркирањем на припадајућој парцели за пословање.
- **Зона В** (0,75 ha) је карактеристичан део простора на источној страни обухвата овог плана, која представља простор са комбинованом урбаном функцијом који је саставни део насеља вишепородичног становања „Стари мост“ са слободностојећим објектима-парцелама у блоку отвореног типа. У овој зони такође се налази и блок са објектима гаража приватних корисника-становника насеља.
- **Зона Г** (1,33 ha) Простор у централном делу блока са објектима вишепородичног становања П+З, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама.
- **Зона Д** (6,01 ha) Зона слободностојећих породичних стамбених објеката са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама (становање са компатибилним делатностима) у постојећим ободним и планираним унутарблоковским улицама - Ул. Ђ. Даничића и Ул. Босутски пут.
- **Зона Е** (4,47 ha) Простор у обухвату Плана који подразумева површине у функцији улица (регулационих појасева саобраћајница), површине у јавној функцији (постојеће и планиране) - површине за све градске саобраћајне инфраструктурне мреже, као системом површина са зеленилом и дрворедима.

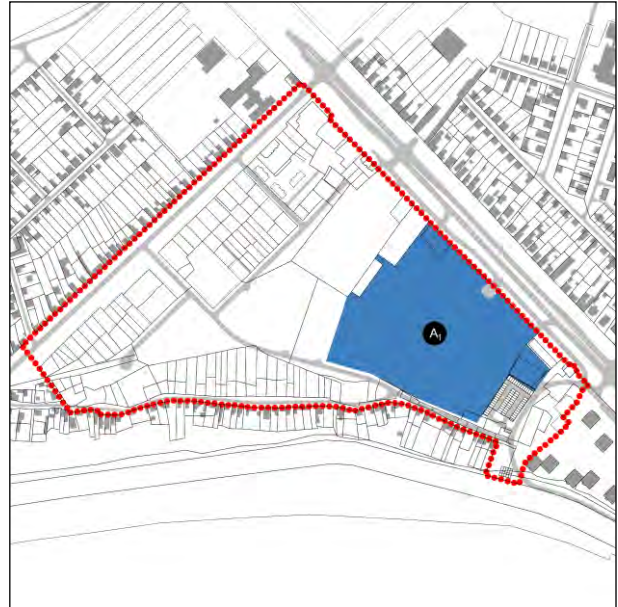


## 1.1.1. Личне карте урбанистичких блокова

### 1.1.1.1. Блок А<sub>1</sub>

#### Локација

Источни и централни део обухвата плана. Блок је омеђен према северу Ул. Булевар Константина Великог - доминантним правцем из којег се очекују посетиоци и према којем се осмишљава цео комплекс (приступни паркинг, пешачка улица, главне фасаде и улази у главне продајне просторе комерцијалног и пословног комплекса), на истоку се граничи са комплексом гаража у функцији стамбеног насеља „Стари Мост“, на југу границу блока предстаља део улице Босутски пут и део новопланиране унутарблоковске саобраћајнице, док се на западу блок граничи са блоком Г (блок са објектима колективног становања) и блоком Б (зона спортско-рекреативног комплекса са пратећим садржајима - угоститељство, пословање).



Илустрација 9 - положај блока А<sub>1</sub> у обухваћу Плана

#### Површина

4,17 ha

#### Намена

Планирана намена је пословно-комерцијална, тако да нема намене објеката за становање, а намена и функција објеката у комплексу не сме да угрожава животну средину, природне и створене вредности.

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

**1.1.1.2. Блок А<sub>2</sub>****Локација**

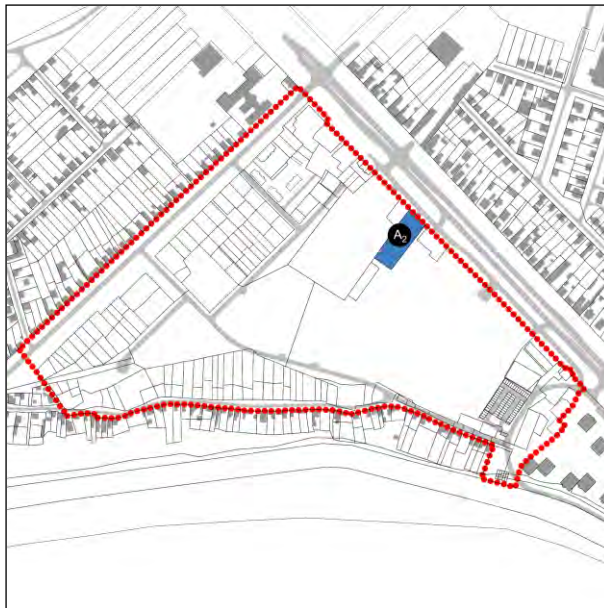
Централни северни део обухвата плана. Блок омеђен улицом Булевар Константина Великог, блоком А<sub>1</sub> са источне стране и блоком Б са западне стране.

**Површина**

0,22 ha

**Намена**

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



Илустрација 10 - положај блока А<sub>2</sub> у обухваћу Плана

**1.1.1.3. Блок А<sub>3</sub>****Локација**

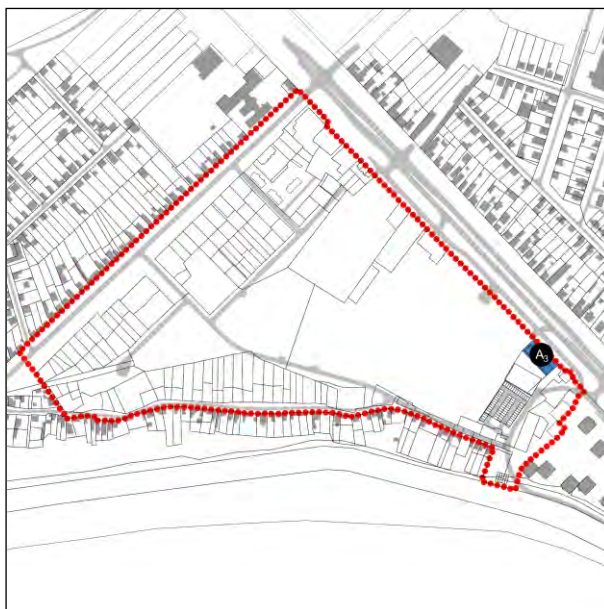
Источни део обухвата плана. Блок омеђен улицом Булевар Константина Великог, блоком А<sub>1</sub> са јужне и западне стране и блоком А<sub>4</sub> са источне стране.

**Површина**

0,10 ha

**Намена**

Пословно-комерцијални објекат (на локацији је неопходно решавање имовинско правних односа у циљу пренамене простора). Планиране су следеће намене: продаја, услужне делатности, складишни простори, дистрибутивни центри и слично. Није дозвољена изградња стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину.



Илустрација 11 - положај блока А<sub>3</sub> у обухваћу Плана

**1.1.1.4. Блок А<sub>4</sub>****Локација**

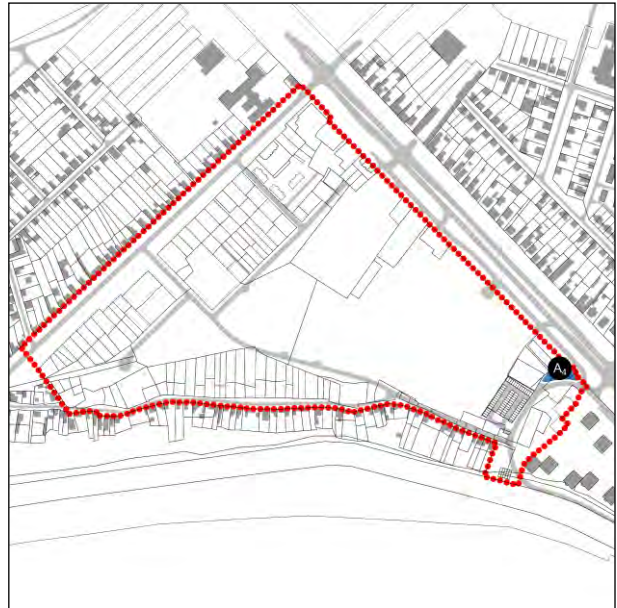
Источни део бухвата плана. Блок омеђен улицом Булевар Константина Великог, и приступном саобраћајницом насеља вишепородичног становања „Стари мост“.

**Површина**

0,08 ha

**Намена**

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



Илустрација 12 - иоложај блока А<sub>4</sub> у обухваћу Плана

**1.1.1.5. Блок А<sub>5</sub>****Локација**

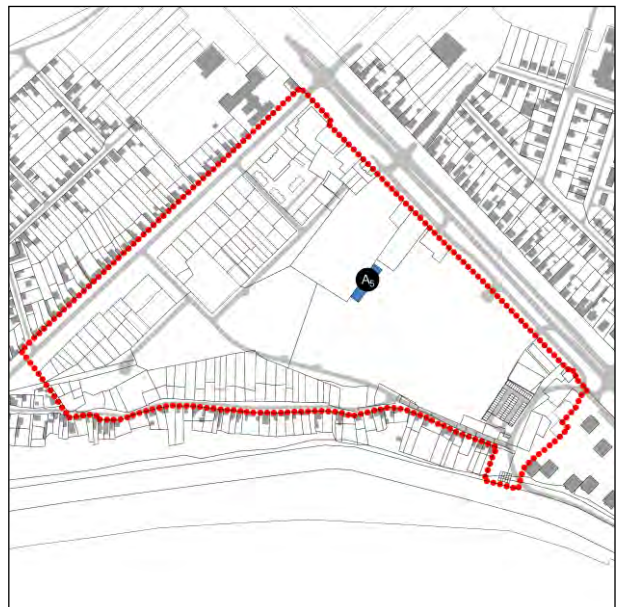
Централни део бухвата плана. Блок омеђен блоком А<sub>1</sub> са северне, источне и јужне стране и блоком Б са западне стране.

**Површина**

0,07 ha

**Намена**

Спомен место „Свилара“ (Булевар Константина Великог бб) са обавезујућим контактом са јавном површином преко интерне саобраћајнице Пословно-комерцијалног комплекса у оквиру блока А<sub>1</sub>. Нема планиране изградње у оквиру овог блока.



Илустрација 13 - иоложај блока А<sub>5</sub> у обухваћу Плана



**1.1.1.6. Блок Б****Локација**

Централни северни део обухвата плана. Блок омеђен улицом Булевар Константина Великог, блоковима А<sub>1</sub>, А<sub>2</sub> и А<sub>5</sub> са источне и јужне стране, блоком Г са јужне стране, и унутарблоковском саобраћајницом – Улицом радничко игралиште и блоком Д<sub>1</sub> са западне стране.

**Површина**

1,34 ha

**Намена**

Зона спортско-рекреативног комплекса са пратећим садржајима (угоститељство, пословање) са паркирањем на припадајућој парцели за пословање. Није дозвољена изградња стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину.



Илустрација 14 - иоложај блока Б у обухвајћу Плана

**1.1.1.7. Блок В<sub>1</sub>****Локација**

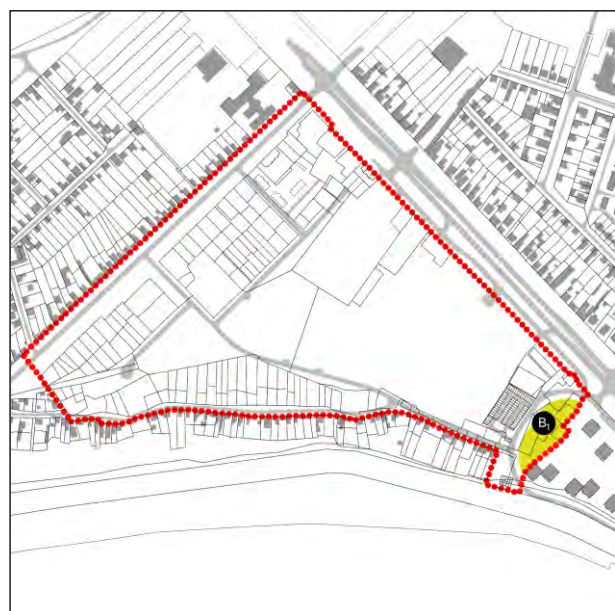
Источни део бухвата плана. Блок омеђен приступном саобраћајницом насеља вишепородичног становања „Стари мост“.

**Површина**

0,38 ha

**Намена**

Део стамбеног насеља вишепородичног становања „Стари мост“ са слободностојећим објектима на парцелама под габаритом у блоку отвореног типа.



Илустрација 15 - иоложај блока В<sub>1</sub> у обухвајћу Плана

### 1.1.1.8. Блок В<sub>2</sub>

#### Локација

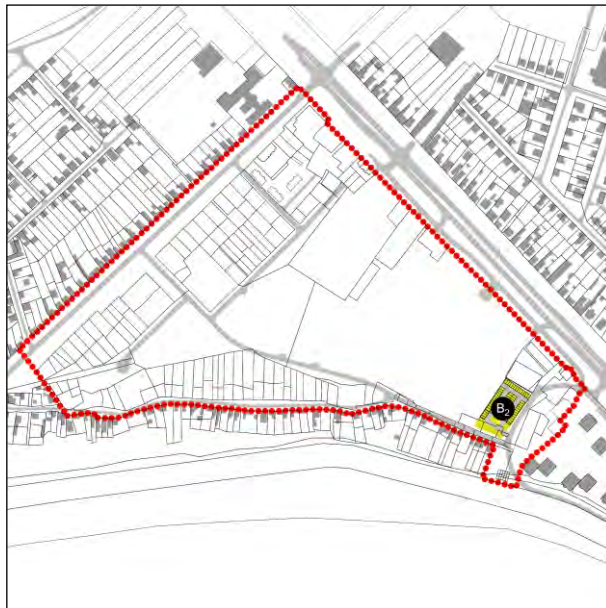
Источни део бухвата плана. Блок омеђен приступном саобраћајницом насеља вишепородичног становања „Стари мост“ са источне стране, Улицом босутски пут са јужне стране и блоком А<sub>1</sub> са источне и северне стране.

#### Површина

0,29 ha

#### Намена

Објекти гаража приватних корисника-становника насеља, а у окружењу јавне градске саобраћајне површине.



Илустрација 16 - иоложај блока В<sub>2</sub> у обухваћу Плана

### 1.1.1.9. Блок В<sub>3</sub>

#### Локација

Југоисточни део бухвата плана. Блок омеђен приступном саобраћајницом насеља вишепородичног становања „Стари мост“ и Улицом босутски пут.

#### Површина

0,08 ha

#### Намена

Објекти гаража приватних корисника - становника насеља, а у окружењу јавне саобраћајне површине и са једном парцелом породичног становања (на

локацији је неопходно решавање имовинско-правних односа у циљу пренамене и усклађивања са постојећом употребом простора).



Илустрација 17 - иоложај блока В<sub>3</sub> у обухваћу Плана



**1.1.1.10. Блок Г****Локација**

Централни део бухвата плана. Блок омеђен Улицом радничко игралиште са источне стране, са јужне стране је омеђен новопланираном унутарблоковском улицом која повезује улице Ђ. Даничића и босутски пут, на истоку се граничи са блоком А<sub>1</sub>, а на северу са блоком Б.

**Површина**

1,33 ha

**Намена**

Објекти вишепородичног становања П+З, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама.



Илустрација 18 - иоложај блока Г у обухваћу Плана

**1.1.1.11. Блок Д<sub>1</sub>****Локација**

Северни део бухвата плана. Блок омеђен улицама Булевар Константина Великог, Улицом Ђ. Даничића и Улицом радничко игралиште, на истоку се једним граничи са блоком Б.

**Површина**

1,23 ha

**Намена**

Просторни блок одређен као „Секундарни центар“ са слободностојећим породичним стамбеним објектима са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама (становање са компатибилним делатностима), са планираним унутарблоковским приступном саобраћајницом.



Илустрација 19 - иоложај блока Д<sub>1</sub> у обухваћу Плана



**1.1.1.12. Блок Д<sub>2</sub>****Локација**

Централни западни део обухвата плана. Блок у потпуности омеђен Улицом Ђуре Даничића и Улицом радничко игралиште.

**Површина**

1,62 ha

**Намена**

Просторни блок одређен као „Секундарни центар“ са слободностојећим породичним стамбеним објектима са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама, са делом простора за пословно-комерцијалне намене компатибилне стамбеном окружењу.



Илустрација 20 - положај блока Д<sub>2</sub> у обухваћу Плана

**1.1.1.13. Блок Д<sub>3</sub>****Локација**

Југозападни део обухвата плана. Блок омеђен Улицом Ђуре Даничића и новопланираном унутарблоковском саобраћајницом која повезује Улицу Ђ. Даничића и Улицу радничко игралиште.

**Површина**

0,98 ha

**Намена**

Зона слободностојећих породичних стамбених објеката са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама.



Илустрација 21 - положај блока Д<sub>3</sub> у обухваћу Плана

**1.1.1.14. Блок Д<sub>4</sub>****Локација**

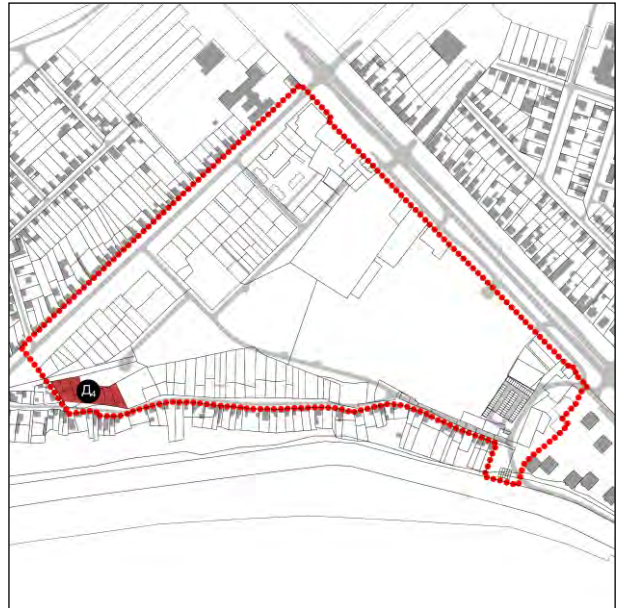
Југозападни део бухвата плана. Блок омеђен Улицом босутски пут и новопланираном унутарблоковском саобраћајницом која повезује Улицу Ђ. Даничића и Улицу радничко игралиште, на источној страни блок се граничи са блоком Д<sub>5</sub>.

**Површина**

0,24 ha

**Намена**

Зона слободностојећих породичних стамбених објеката са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама.



Илустрација 22 - иоложај блока Д<sub>4</sub> у обухваћу Плана

**1.1.1.15. Блок Д<sub>5</sub>****Локација**

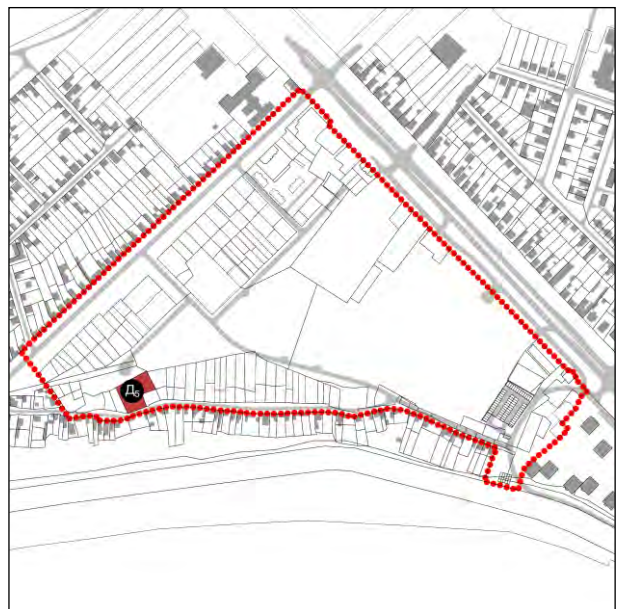
Југозападни део бухвата плана. Блок омеђен Улицом босутски пут на југу и новопланираном унутарблоковском саобраћајницом која повезује Улицу Ђ. Даничића и Улицу радничко игралиште на северу, на западној страни граничи се са блоком Д<sub>4</sub>, док се источној страни блок граничи са блоком Д<sub>6</sub>.

**Површина**

0,16 ha

**Намена**

Просторно културно-историјска целина Јеврејско гробље. Нема планиране изградње у оквиру овог блока.

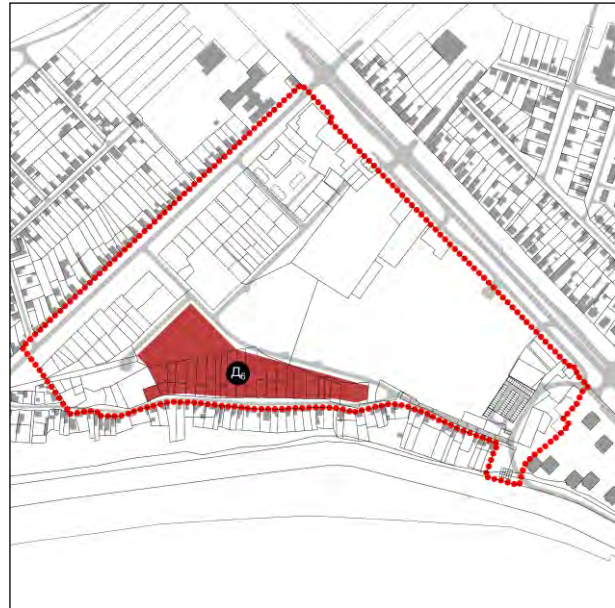


Илустрација 23 - иоложај блока Д<sub>5</sub> у обухваћу Плана



**1.1.1.16. Блок Д<sub>6</sub>****Локација**

Јужни централни део бухвата плана. Блок омеђен Улицом Ђуре Даничића и новопланираном унутарблоковском саобраћајницом која повезује Улицу Ђ. Даничића и Улицу радничко игралиште, и новопланираном унутарблоковском саобраћајницом која повезује Улицу Ђ. Даничића и Улицу босутски пут. На западној страни блок се граничи са блоком Д<sub>5</sub>.



Илустрација 24 - положај блока Д<sub>6</sub> у обухвату Плана

**Површина**

1,80 ha

**Намена**

Зона слободностојећих породичних стамбених објеката са паркирањем и слободним површинама на припадајућим.

## 1.2. Детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене



Илустрација 26 – Постојећа намена површина



Илустрација 25 – Планирана намена површина

### 1.2.1. Биланс намене површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋА		ПЛАНИРАНА	
 породично становање	3,69 ha	19,9%	5,61 ha	30,3%
 вишепородично становање	0,36 ha	2,0%	1,69 ha	9,2%
 субстандардно становање	2,07 ha	11,1%		
 пословно-комерцијалне делатности	0,83 ha	4,5%	4,85 ha	26,2%
 спортско-рекреативни садржаји	1,59 ha	8,6%	1,34 ha	7,2%
 комуналне површне: гробље, спомен обележје (споменик културе)	0,23 ha	1,2%	0,23 ha	1,2%
 бивши индустријски комплекс ван функције	4,17 ha	22,5%		
 посебна намена – гараже (у функцији стамбеног насеља „Стари Мост“)	0,28 ha	1,5%	0,30 ha	1,6%
 јавне саобраћајне површине	3,11 ha	16,8%	4,51 ha	24,3%
 бивши коридор индустријске железнице ван функције	0,09 ha	0,5%		
 неизграђене и неуређене површине	2,11 ha	11,4%		
УКУПНО	18,54 ha	100%	18,54 ha	100%

Табела 2 – Упоредни биланс постојеће и планиране намене површина

зона	блок	типологија објеката	површина (ха)	укупна површина (ха)	% од укупног обухвата	намена
А	A <sub>1</sub>	слободностojeћи објекти	4,17	4,64	25,0 %	пословно-комерцијална
	A <sub>2</sub>	слободностojeћи објекти	0,22			
	A <sub>3</sub>	слободностojeћи објекти	0,10			
	A <sub>4</sub>	слободностojeћи објекти	0,08			
	A <sub>5</sub>	нема објеката високоградње	0,07			
Б		слободностojeћи објекти		1,34	7,2 %	спортско-рекреативни простор са компатибилним угостиљско-пословним садржајима
В	B <sub>1</sub>	слободностojeћи објекти	0,38	0,75	4,1 %	вишепородично становање са пратећим помоћним објектима
	B <sub>2</sub>	гараже	0,29			
	B <sub>3</sub>	слободностojeћи објекти и гараже	0,08			
Г		слободностojeћи објекти	1,33	1,33	7,2 %	вишепородично становање
Д	D <sub>1</sub>	слободностojeћи објекти	1,23	6,01	32,4 %	становање са компатибилним делатностима
	D <sub>2</sub>	слободностojeћи објекти	1,62			
	D <sub>3</sub>	слободностojeћи објекти	0,98			
	D <sub>4</sub>	слободностojeћи објекти	0,24			
	D <sub>5</sub>	нема објеката високоградње	0,16			
	D <sub>6</sub>	слободностojeћи објекти	1,80			
Е		нема објеката високоградње		4,47	24,1 %	саобраћајна и инфраструктурна мрежа и систем зеленила
укупно				18,54	100 %	простор у обухвату ПДР-а

Табела 3 – Биланс површина према урбанистичким зонама и блоковима



### 1.2.2. Зоне могуће изградње објекат у границама блока

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

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

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

### 1.2.3. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена

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

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

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

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

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

## 1.3. Јавне површине, садржаји и објекти

### 1.3.1. План регулације

#### План регулације површина са јавном наменом

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

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

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

### **Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене**

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

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

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

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

### **Површине јавне намене**

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

#### **1.3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом**

Укупна површина обухвату ПДР је 18,54 ha.

Постојеће земљиште у јавној намени чине:

- саобраћајне површине 2,38 ha,
- уређене зелене површине 0,73 ha,

укупно 3,11 ha, што је приближно 16,8 % земљишта у обухвату Плана.

		постојеће		планирано	
		површина (ha)	површина (%)	површина (ha)	површина (%)
јавно грађевинско земљиште	саобраћајне површине	2,38	12,8	3,51	18,9
	уређене зелене површине	0,73	4,0	0,96	5,2
	укупно	3,11	16,8	4,47	24,1
остало грађевинско земљиште		15,43	83,2	14,07	75,9
укупно у обухвату Плана		18,54	100,0	18,54	100,0

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

Овим планом простор за јавно грађевинско земљиште се проширује:

- саобраћајне површине 3,51 ha,
- уређене зелене површине 0,96 ha,

и заузима укупну површину од 4,47 ha што је приближно 24,1 % земљишта у обухвату Плана.

### 1.3.3. Попис парцела у јавној намени

Планирано Јавно грађевинско земљиште обухвата:

Постојеће катастарске парцеле са јавном наменом:

Катастарска парцела бр. 3626/3, 3629/10, 3629/17, део 3629/3, 3629/90, 3634/1, 3635/3, 3635/4, 3638, 3699, 3704/1, 3719/6, 3790/2, 3796/44, 3796/47, 5948, 5949/1, 5997/1.

Парцеле и делове парцела за планирано јавно грађевинско земљиште:

Катастарска парцела бр. 3621/1, 3621/2, 3622, 3623, 3624, део 3626/3, део 3628, део 3629/1, 3629/10, део 3629/101, 3629/102, део 3629/17, део 3629/3, део 3629/8, део 3629/86, део 3629/87, део 3629/9, 3629/90, део 3632/1, део 3632/3, део 3634/1, део 3635/1, део 3635/2, 3635/3, део 3635/4, део 3638, део 3664, део 3665, део 3666/1, део 3666/2, део 3672, део 3674, део 3676, део 3678, део 3680, део 3681, део 3683, део 3685, део 3687, део 3689, део 3691, део 3692, део 3694, део 3696, 3699, део 3702, део 3703/1, део 3704/1, део 3718/4, део 3719/6, део 3789, 3790/2, 3796/44, 3796/47, део 5948, 5949/1, 5949/3, 5949/4, 5949/5, 5997/1.

### 1.3.4. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

- Јеврејско гробље (улица Босутски пут 78)
- Спомен место „Свилара“ (Булевар Константина Великог бб)
- Постојеће фудбалски терен ФК „Раднички“

## 1.4. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом

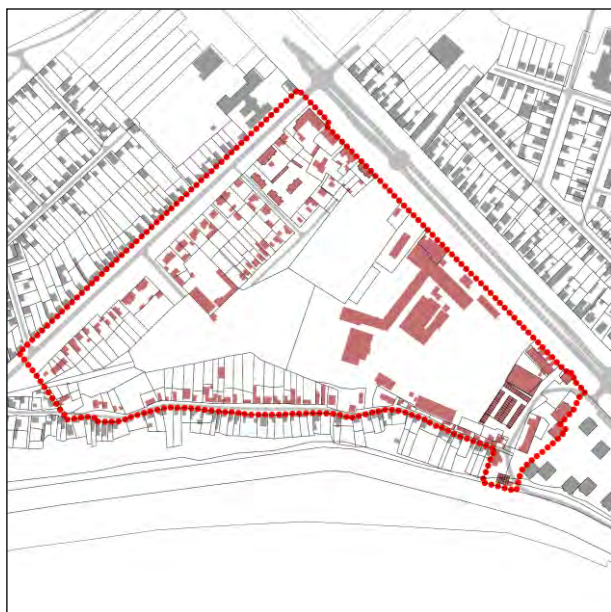
За реализацију унутарблоковских површина са јавном наменом неопходно је прибављање земљишта према плану.

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

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

## 1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре

### 1.5.1. Саобраћајна инфраструктура



Илустрација 28 – Постојећа саобраћајна мрежа



Илустрација 27 – Планирана саобраћајна мрежа

### Општа правила

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

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

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

Ободне саобраћајнице представљају део примарне градске путне мреже и саобраћајни прстен на границама предметног плана. Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање унутарблоковских саобраћајница са градском мрежом путева.

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

Планиране интервенције на саобраћајним површинама:

- Планира се изградња нових унутарблоковских саобраћајних површина дефинисаних карактеристичним пресецима.
- Планирано саобраћајно решење детерминисано је диспозицијом постојећих и планираних објеката у обухвату плана. Овим планом предвиђено је саобраћајно повезивање унутрашњих садржаја у блоку са улицама примарне саобраћајне мреже Ул. Ђуре Даничића и Ул. Босутски пут. Димензионисање саобраћајних површина зависи од саобраћајног значаја и ранга поједине улице.

#### **Коловоз за кретање возила**

Нове саобраћајнице и реконструисана траса улице Босутски пут - пресеци А-А, Б-Б и В-В

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

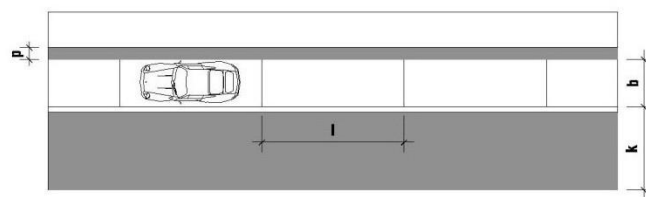
Западни део Улице Босутски пут планиран је са једносмерним током саобраћаја ширине коловоза од 3,5 m. Дозвољени смер кретања утврђује се посебним актом надлежне градске управе који се односи на техничко регулисање саобраћаја.

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

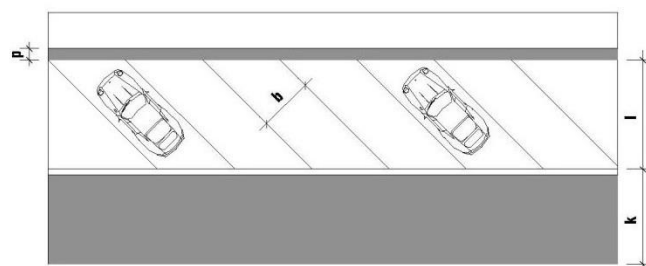
Димензионисање и приказ граничних вредности дати су у табели П.1. на илустрацији 29 - Шеме за површинска паркиралишта и графичким прилозима: графички прилог бр.05 - ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређењем простора са јавном наменом, Геометријски попречни профили; илустрација 30 - Шеме за површинска паркиралишта; илустрација 31 - Паркин места за хендикейирана и инвалидна лица. За отворена паркиралишта на јавној површини користе се вредности из табеле П.1. које се односе на краткотрајно паркирање.

Паркирање путничких возила је ван коловоза за кретање у регулационом

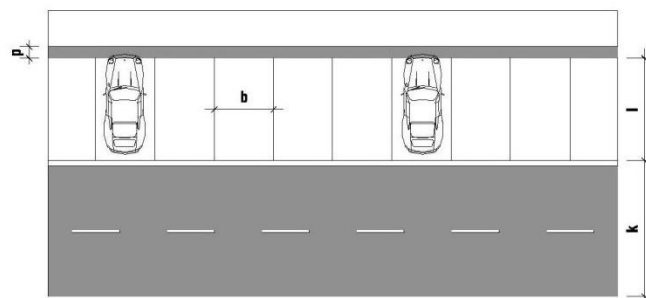
појасу саобраћајница, ивично или сепарисано.



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 <sub>1</sub>	b	b <sub>1</sub>	k	k <sub>1</sub>	p	p <sub>1</sub>
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<sub>1</sub>, b<sub>1</sub>, k<sub>1</sub>, p<sub>1</sub>** - Дуготрајно паркирање

*Илустрација 29 - Шеме за површинска паркиралишта (димензије граничних вредности у метрима)*

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

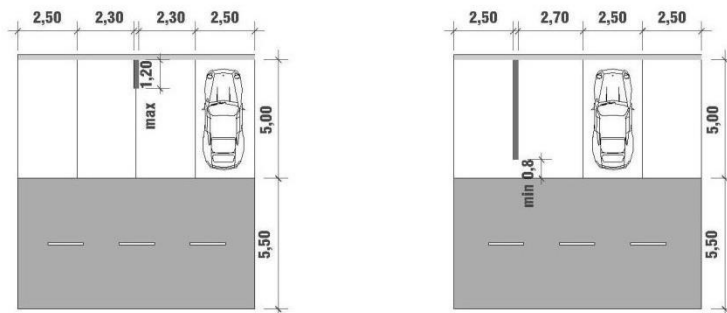
Између коловоза за кретање и мировање возила није предвиђено оивичење,



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 +4 cm у односу на коту коловоза намењеног за кретање возила.

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

КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ

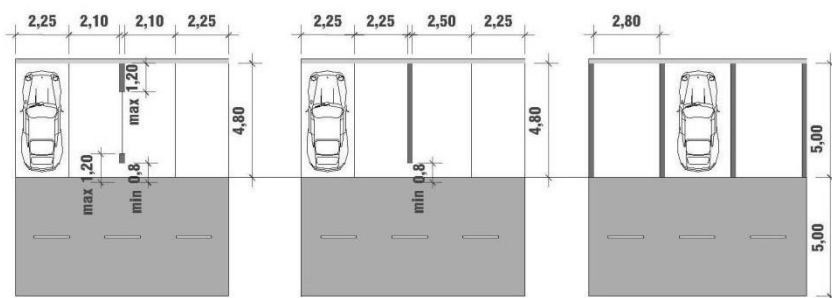


Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ

Г. 2. Једнострано ограничено ПМ

ПМ - паркинг место

ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



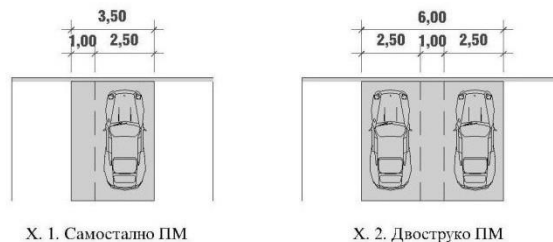
Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ

Г. 4. Једнострано ограничено ПМ

Г. 5. Двострано ограничено ПМ

*Илустрација 30 – Гараже за паркирање путничких возила (димензије граничних вредности у метрима)*

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



Илустрација 31 – Паркинџ месџа за хендикейирана и инвалидна лица (димензије граничних вредности у метрима)

### **Бициклическе стазе**

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

### **Пешачке саобраћајне површине - (важи за све улице)**

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

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

### **Нивелациони план јавних површина**

На графичком прилогу бр. 05 - ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - саобраћајнице са

рејулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом приказане су оквирне планиране коте саобраћајница. Прецизније утврђивање нивелационог плана јавних саобраћајних површина биће утврђено при изради одговарајуће пројектно техничке документације.

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

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

### 1.5.2. Зелене површине

Зелене површине у граници Плана обухватају улице: Бура Даничића, Босутски пут и ул. Радничко игралиште. Обиласком терена установљено је присуство претежно линијског зеленила-дрвореда у регулацији улица. Зеленило је разнолике старости, квалитета, здравственог стања. Од мера неге у овим улицама се обавља само кошење.

#### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

##### Улично зеленило

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 4,5-7 m, 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.

### **Услови за уређење слободних зелених површина**

Слободне зелене површине око стамбених објеката, уредити у слободном пејсажном стилу. За озелењавање користити групе зимзеленог и листопадног шибља које имају најпре заштитну, потом и декоративну функцију, а не заклањају визуру.

Пожељно је да биљке мењају боју у свом биолошком циклусу и да формиране композиционе групе садрже различите биљне врсте. Прилаз стамбеним објектима решити са нижим биљним врстама које имају декоративни карактер (руже, ниски и полегли четинари, сезонско цвеће, трајнице).

Највећу 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.

### **Услови за уређење паркинга**

Паркинзи су простори на којима је неопходно извршити засену нарочито током врелих летњих дана. За озелењавање паркинг места користити врсте са широком крошњом које стварају засену и поседују позитивне микроклиматске особине. Такве су разне форме високих лишћара: јавора, јасена, каталпе и др.

### **Општа правила уређења за зелене површине:**

1. 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;
2. озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
3. 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;
4. избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте;
5. 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;
6. 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 фалопа (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*);
7. планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева;

8. 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;
9. саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

#### **Напомене за уређење озелењених површина**

Дозвољено је постављање монтажно демонтажних објеката услужне делатности – кафе са баштом, киоск и сл.

За слободне и уређене површине (фонтане, поплочање, расвету) користити савремене материјале и стилски уједначен мобилијар.

Није дозвољено ограђивање, осим инфраструктурних објеката и дечијих игралишта.

Извођење радова на озелењавању вршити у складу са Одлуком о јавним зеленим површинама. Садни материјал који се користи при озелењавању простора, треба да је квалитетан и да има одговарајућу старост. Подигнуто зеленило одржавати редовно и уредно. Одржавање зеленила треба да има трајни карактер. На крају вегетационог периода треба извршити попуњавање у складу са насталим потребама. Озелењавање ће се вршити на основу Плана озелењавања у саставу пројекта уређења јавних површина.

### **1.5.3. Водна инфраструктура**

#### **1.5.3.1. Снабдевање водом**

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

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

#### **1.5.3.2. Одвођење вода**

##### **Фекална канализација**

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



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

### Атмосферска канализација

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

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

Изградњу нове водоводне и канализационе мреже изводити у свему према Закону о планирању и изградњи, а у складу са постојећим изведеном мрежом и расположивим простором. Неопходно је приликом израде пројектне документације урадити синхрон план уз тачно дефинисање трасе планиране инфраструктуре уз обезбеђење техничких услова код паралелног вођења инсталација од мин. 1,0 m осовински између планираних траса инсталација. Приликом укрштања инсталација потребно је поштовање висинског услова од мин. 3ДН између инсталација (надслој земље од мин. 30 cm) уз обавезно зацевљење и постављање трака за обележавање.

## 1.5.4. Енергетска инфраструктура

### 1.5.4.1. Електроенергетски систем

По ободним улицама предметног блока постоји изграђена НН ел. мрежа (углавном надземна) са које се напајају постојећи објекти. Такође у овим улицама постоји и изграђена јавна расвета.

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

- нову МБТС 20/0,4 kV, 2×630 kVA у оквиру простору комплекса будућег Пословно-комерцијалног центра (тачан положај, капацитет, тип и димензије Трафостанице ће бити дефинисан накнадно);
- нову МБТС 20/0,4 kV, 630 kVA за потребе планираних објеката колективног становања у централном делу обухвата плана;

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

Такође је потребно изградити и:

- Кабловске водове 20 kV тако да све планиране МБТС буду повезане у

затворен енергетски прстен.

- Нисконапонску ел. мрежу 0,4 kV у зависности од потреба за прикључење будућих објеката – потрошача унутар блока.
- Јавну расвету у складу са потребама будућег стамбеног блока.

Планирана канделаберска јавна расвета на челичном цевастим стубовима висине 5 m напајаће се из планираних ТС из којих ће бити могуће и њено паљење односно гашење. Јавну расвету овог насеља неопходно је повезати са градским системом јавне расвете, а напајање ускладити.

Изградња планиране електромреже пратиће динамику изградње планираних садржаја.

#### 1.5.4.2. Топловодни систем

У обухвату овог ПДР-а нема инсталација топоводног система нити је плановима вишег реда планирано да се у овом делу града развија топоводна мрежа.

#### 1.5.4.3. Гасоводни систем

У простору обухваћеном Планом детаљне регулације, постоји изграђена полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа притиска  $МОП \leq 4 \text{ bar}$  у улици Булевар Константина Великог, насеља Стари Мост и улици Ђуре Даничића.

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

Услови за изградњу гасне мреже унутар обухвата плана су следећи:

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

#### 1.5.4.4. Обновљиви извори енергије

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

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

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

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

#### 1.5.5. Телекомуникациона инфраструктура

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

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

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

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

#### 1.5.6. Комунална инфраструктура

Прикупљање и одношење комуналног отпада планира се у складу са условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Комуналије“, Сремска Митровица (број услова 678-2/2017, од 01. 03. 2017. године).

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

- индивидуална домаћинства за одлагање комуналног отпада користе

једну или више канти запремине 120 лит. 3 стамбено-пословне објекте, простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине 1,1 m<sup>3</sup>. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера или канте и лакше манипулације истим;

- за новоизграђене стамбено-пословне објекте, на осам стамбених јединица неопходан је 1 контејнер запремине 1,1 m<sup>3</sup>, док је за пословне просторе број и врста судова за одлагање секундарних сировина (папир, пластика, метал) зависи од врсте делатности која се организује у тим просторима;
- планом организације простора требало би предвидети посебан простор за постављање контејнера за примарно селектовање отпада (тзв. рециклажно острво) - по један контејнер запремине 1,1 m<sup>3</sup> за пласитку, папир и картон.
- саобраћајнице за прилаз контејнерском месту или канти за смеће, требало би да имају минималну ширину 3,6 m, висину пролаза 4,0 m и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила-смећара, чија је просечна бруто тежина 18 тона.

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

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

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

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

## 1.6. Услови и мере заштите простора у обухвату плана

### 1.6.1. Заштита непокретних културних добара

За израду Плана детаљне регулације блока улица Булевар Константина Великог, насеља Стари Мост, улице Босутски пут и улице Ђуре Даничића, Град Сремска Митровица неопходно је применити следеће услове чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара, евидентираних непокретности и добара под претходном заштитом и њихове заштићене околине:

- у зони обухвата предметног Плана налазе се следеће непокретности у статусу добра под претходном заштитом: Просторно културно – историјска целина Јеврејско гробље (улица Босутски пут 78) на КП парцели 3699 КО Сремска Митровица са заштићеном околином коју чине КП 3697, 3698, 3700 и 3704/1 КО Сремска Митровица и Спомен место „Свилара“ (Булевар Константина Великог бб) на КП 3629/100 КО Сремска Митровица чију заштићену околину чини простор ширине 3m око спољних ивица наведене парцеле који се налази на делу КП 3629/1 и 3630 КО Сремска Митровица;
- у зони просторно културно-историјске целине Јеврејско гробље дозвољава се санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објеката и обележја, сви радови морају бити обављени према појединачним условима службе заштите;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање, уређење и одржавање припадајуће парцеле добра које неће угрозити споменичка својства просторно културно–историјске целине Јеврејско гробље;
- у зони просторно културно–историјске целине Јеврејско гробље обавезно је чување амбијенталних вредности и просторне организације;
- у зони просторно културно историјске целине Јеврејско гробље забрањује се извођење радова који могу угрозити статичку стабилност објеката и обележја, забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на постојеће објекте и обележја без добијања појединачних услова надлежне службе заштите;
- забрањује се складиштење отпадних и штетних материја у зони заштићене околине просторно културно–историјске целине Јеврејско гробље;
- забрањује се подизање објеката у зони заштићене околине просторно културно–историјске целине који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својства добра под претходном заштитом;
- забрањује се промена намене предметног простора просторно културно–историјске целине Јеврејско гробље;
- дозвољава се замена, адаптација, санација, конзервација, рестаурација постојећег спомен обележја Спомен место „Свилара“ на КП 3629/100 КО Сремска Митровица, сви радови морају бити обављени према појединачним условима службе заштите;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање, уређење и одржавање Спомен места „Свилара“ КП 3629/100 КО Сремска Митровица и



њене заштићене околине на делу КП 3629/1 и 3630 КО Сремска Митровица, а које неће угрозити споменичка својства предметног добра под претходном заштитом. Дозвољава се подизање транспарентне ограде у зони заштићене околине овог добра под претходном заштитом по посебним условима заштите;

- обавезно обезбедити приступ предметној парцели добра под претходном заштитом на КП 3629/100 и његовој заштићеној околини формирањем приступне саобраћајнице која неће обухватити зону заштићене околине;
- забрањује се складиштење отпадних и штетних материја на парцели добра под претходном заштитом Спомен место „Свилара“ и његовој заштићеној околини;
- забрањује се подизање објеката на парцели добра под претходном заштитом Спомен место „Свилара“ и његовој заштићеној околини који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својства добра под претходном заштитом;
- забрањује се промена намене Спомен места „Свилара“ на КП 3629/100 КО Сремска Митровица;
- обавезно прибављање појединачних услова заштите непокретног културног наслеђа у зони обухвата Плана;
- у зони обухвата предметног Плана детаљне регулације обавезан археолошки надзор од стране стручне службе заштите непокретног културног наслеђа;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошке локалитете или археолошке предмете, извођач радова је дужан одмах, без одлагања, да прекине радове и о томе обавести надлежну установу заштите (Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица), као и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети, да се чува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. Став 1. Закона о културним добрима (Сл. гл. РС бр. 71/94, 24/2011, 99/2011);
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошке локалитете или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживња локације, односно да обезбеди потребна средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- у зони обухвата предметног Плана детаљне регулације обавезно је археолошко праћење свих земљаних радова у оквиру уклањања и изградње нових објеката и извођења било каквих инфраструктурних радова;
- посебно се обавезују инвеститори на КП 3698, 3700, 3704/1, 3719/6, 3664, 3663/1, 3630, 3629/2, 3629/94, 3629/95, 3629/1, 3629/99, 3629/13 и 3629/19 КО Сремска Митровица на константан надзор стручне службе Министарства унутрашњих послова приликом извођења свих земљаних радова услед постојања могућности откривања гробних остатака из периода 1914/15. и 1946/47. године.

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

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

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

У контексту заштите воде од загађења предвиђено је:

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

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

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

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

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

### 1.6.3. Услови и мере заштите природних добара

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

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

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

##### 1.6.4.1. Заштита од земљотреса

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

##### 1.6.4.2. Заштита од пожара

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

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

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

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

##### 1.6.4.3. Заштита од удара грома

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

грома уштићени објекат.

Инсталација заштите састоји се од спољашње и унутрашње громобранске инсталације.

#### **Спољашња громобранска инсталација**

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

#### **Унутрашња громобранска инсталација**

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

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

#### **Заштита од пренапона**

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

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

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

#### 1.6.4.4. Заштита од поплава

Обухваћено подручје плана налази се у брањеном подручју насеља. Такође, предметно подручје чија надморска висина варира од 80 – 81 мНВ налази се изнад коте.

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

#### 1.6.4.5. Заштита од ратних дејстава

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

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

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

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

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

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



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

## 1.7. Мере енергетске ефикасности

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

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

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

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

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

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

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

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

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

## 2. Правила грађења

### 2.1. Општа правила грађења

#### 2.1.1. Правила грађења за блокове

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

##### Хоризонтална и вертикална регулација блока

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

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

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

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

Планирани развој постојећег градског ткива у оквиру обухвата Плана

развија се унутар два типа блокова:

- мешовити градски блокови;
- блокови индивидуалног становања.

### **Типологија блокова**

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

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

**Индивидуалне стамбене блокове** чини скуп појединачно изграђених породичних зграда на парцелама величине претежно од 300 m<sup>2</sup> до 600 m<sup>2</sup>. Оивичен је улицама или другим јавним површинама. Објекти су изграђени по ободу блока на регулационој линији. Објекти су стамбене намене, са једним или више станова, претежне спратности од П до П+1+Пк.

### **2.1.2. Правила грађења за парцеле**

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

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

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

#### **Одступања од грађевинске линије**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1.3. Правила грађења за зграде

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

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

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

Габарит објекта је 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 одећену намену;
- амбијенталним и естетским критеријумима.

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

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

**Правила грађења се не односе на непокретна културна добра и евидентиране непокретности, односно, за све грађевинске интервенције на овим објектима, неопходно је прибављање претходних услова и појединачних мера техничке заштите Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица за израду урбанистичких пројеката и пројектне документације у обухвату овог ПДР-а.**

Типолошки посматрано у оквиру обухвата Плана су заступљени само слободностојећи објекти. Слободностојећи објекти су они чије бочне грађевинске линије и грађевинске линије према задњој линији парцеле не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.

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 m<sup>2</sup> 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 међусpratних конструкција.

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

**Висина објекта је:**

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

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

**Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12 m.**



Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (сутерен 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Висинска разлика до 1,2 m се решава денивелацијом 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 ненакривени простор са три односно четири стране затворен сопственим зидовима. Површина се одређује тако да свакој етажи зграде одговара површина од 1 m<sup>2</sup> светларника, при чему он не може бити мањи од 3 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 ненакривени простор са четири старне затворен сопственим зидовима минималне површине 20 m<sup>2</sup>. 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 ненакривени простор са три стране затворен сопственим зидовима. Могућа је изградња објеката са полуатријумом ако је планом детаљне разраде дефинисана изградња таквих објеката или уз претходно прибављену сагласност суседа. Полуатријум новог објекта се мора ускладити са положајем полуатријума суседног објекта. Минимална површина полуатријума је 15 m<sup>2</sup>, 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 равнокрова**

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

#### **Доградња новог дела зграде**

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

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

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

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

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

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

Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

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

#### **Реконструкција постојећих објеката**

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

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

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

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

припадајућој парцели.

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

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

#### **Назидак последњих етажа објеката**

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

#### **Помоћни објекти**

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

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

Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.



## 2.2. Урбанистички параметри и посебна правила грађења по урбанистичким блоковима

### 2.2.1. Блок А<sub>1</sub>

#### Тип блока

Мешовити блок (види 2.1.1. Правила грађења за блокове)

#### Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти.

#### Урбанистички параметри

Максимални **индекс изграђености** на нивоу парцеле је до 1,0.

Предње грађевинске линије се на северној страни – према улици Булевар Константина Великог су обавезујуће, док унутрашње и задња грађевинска линија ограничавају максималну зону у којој је дозвољена изградња објекта високоградње - објекат може бити увучен у односу на њих али их не сме прелазити.

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.

Тачне удаљености грађевинских линија од регулационе приказане су на *графичком прилогу бр. 05 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређењем простора са јавном наменом.*

#### Спратност

Максимална П+1, минимална П.

#### Висина коте приземља

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

#### Висина кровног венца

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

Табела 5 - Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку А<sub>1</sub>

#### Максимална висина објекта

Максимална висина објекта је 10 m.

#### Посебна правила грађења

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

Минимална површина под уређеним зеленим површинама 15 %, од чега компактна озелењена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

Није дозвољено упуштање делова објеката преко јавне површине.

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

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

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

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

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

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

### **Архитектонско обликовање и материјализација**

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

Боју кровног покривача хармонично ускладити са преовађујућом бојом кровних покривача осталих објеката у окружењу и избегавати употребу контрастно обојених кровних покривача.

Обавезан је кров малог нагиба са атиком и употреба лименог кровног покривача.

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

Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - рекламни стубови. Дозвољена висина за рекламне стубове је 24 m. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледивост објеката.

### **Паркирање возила**

На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан је паркинг односно гаражни простор за сваку пословну јединицу. Тачан број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених. Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледиво. На паркинг површинама пожељна је садња континуалних дрвореда. У зависности од планиране делатности у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### **Правила парцелације**

Минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња је 3000 m<sup>2</sup>, док је најмања ширина уличног фронта парцеле (према примарној градској саобраћајници) 50,0 m.

### **Ограђивање парцеле**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати према јавној површини, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 2,2 m;

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

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

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

**2.2.2. Блок А<sub>2</sub>****Тип блока**

Мешовити блок (види 2.1.1. Правила грађења за блокове)

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекат на припадајућој парцели.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Максимална дубина изградње је 60 m.

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је у распону од 10 до 11,5 m од западне међе, и у распону од 0 до 3 m од источне међе као што је приказано на графичком прилогу бр. 05 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређењем простора са јавном наменом.

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

Табела 6 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку А<sub>2</sub>

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 14 m.

**Посебна правила грађења**

Минимално међусобно растојање два објекта је 3 m.

Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,6 m. 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**

Архитектонско-естетско решење објекта мора бити пројектовано за

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

**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 максимални дозвољени нагиб кровних равни је 35°.

### **Паркирање возила**

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

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### **Правила парцелације**

Минимална површина грађевинске парцела за изградњу је 800 m<sup>2</sup>.

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцела је 16 m.

### **Ограђивање парцеле**

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

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

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

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

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

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

Дозвољена је изградња више објеката на парцели у оквиру дефинисане зоне изградње.



**2.2.3. Блок А<sub>3</sub>****Тип блока**

Мешовити блок (види 2.1.1. *Правила грађења за блокове*)

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекти.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Максимална дубина изградње је 22,3 m.

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.

Прецизан положај грађевинских линија је дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са реулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.**

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

Табела 7 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку А<sub>3</sub>

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 14 m.

**Посебна правила грађења**

Минимално међусобно растојање два објекта је 3 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**

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

**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, максимални дозвољени нагиб кровних равни је 35°.

#### **Паркирање возила**

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

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

#### **Правила парцелације**

Пре издавања одобрења за изградњу неопходна је извршити акумулацију парцела бр. 3629/7 и 3629/98, обе К.О. Сремска Митровица.

Минимална површина грађевинске парцела за изградњу је 800 m<sup>2</sup>.

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцела је 16 m.

#### **Ограђивање парцеле**

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

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

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

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

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

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

Дозвољена је изградња више објеката на парцели у оквиру дефинисане зоне изградње.

**2.2.4. Блок А<sub>4</sub>****Тип блока**

Мешовити блок (види 2.1.1. *Правила грађења за блокове*)

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекат.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија је увучена 3,7 m у односу на регулациону.

Максимална дубина изградње је 10,9 m.

Прецизан положај грађевинских линија је дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.*

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

Табела 8 – Висина кровног венца у зависности од сирашности објекта у блоку А<sub>4</sub>

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 14 m.

**Посебна правила грађења**

Минимално међусобно растојање два објекта је 3 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**

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

**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, максимални дозвољени нагиб кровних равни је 35°.

**Паркирање возила**

На јавној површини.

**Правила парцелације**

Минимална површина грађевинске парцела за изградњу је 150 m<sup>2</sup>.

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцела је 12 m.

**Ограђивање парцеле**

Није дозвољено ограђивање парцеле.

**Изградња другог објекта на парцели**

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

## 2.2.5. Блок Б

### Тип блока

Мешовити блок (види 2.1.1. Правила грађења за блокове)

### Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти.

### Урбанистички параметри

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

Грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Максимална дубина изградње за објекте у Улици Булевар Константина Великог је 15 m, а за објекте у Улици Радничко игралиште је 12 m.

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је у распону од 12 m од западне међе као што је приказано на графичком прилогу бр. 05 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређењем простора са јавном наменом.

### Спратност

Максимална П+2, минимална П+1.

### Висина коте приземља

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

### Висина кровног венца

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

Табела 9 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку Б

### Максимална висина објекта

Максимална висина објекта је 15 m.

### Посебна правила грађења

Минимално међусобно растојање два објекта је 3 m.

Назидак таванске етаже на новим објектима није дозвољен.

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

### Архитектонско обликовање и материјализација

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

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

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 пословну јединицу.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### **Правила парцелације**

Минимална површина грађевинске парцела за изградњу је 800 m<sup>2</sup>.

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцела је 16 m.

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

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

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

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

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

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

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

Дозвољена је изградња више објеката на парцели.



**2.2.6. Блок В<sub>1</sub>****Тип блока**

Отворни блок (види 2.1.1. Правила грађења за блокове)

**Типологија објеката у блоку**

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

**Урбанистички параметри**

Максимални **индекс изграђености** на нивоу парцеле је до 5,0.

Грађевинска линија увучена 1 m у односу на регулациону линију.

Прецизан положај грађевинских линија и регулационих линија дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.**

**Спратност**

Максимална П+3+Пк, минимална П+2+Пк.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+2+Пк	12	10,5
П+3	13	12
П+3+Пк	15	13,5

Табела 10 - Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку В<sub>1</sub>

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 20 m.

**Посебна правила грађења**

**Назидак таванске етажне** - на новим 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 јавној површини у оквиру насеља.

**2.2.7. Блок В<sub>2</sub>****Тип блока**

Објекти гаража.

**Типологија објеката у блоку**

Објекти гаража.

**Урбанистички параметри**

Максимални индекс изграђености на нивоу парцеле је до 1.

Грађевинска линија се поклапа са међном линијом – парцеле под габаритом Прецизан положај грађевинских линија је дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са рекулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.

**Спратност**

Максимална П.

**Висина коте приземља**

Максимално 0,2 m од коте тротоара.

**Висина кровног венца**

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	3	2,5

Табела 11 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку В<sub>2</sub>

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 5 m.

**Архитектонско обликовање и материјализација**

На парцели је дозвољена искључиво изградња објекта паркинг гаража.

Оне се могу градити искључиво као приземни објекти. Кровне равни формирати тако да слив воде буде ка припадајућем дворишту. Уколико је ширина објекта већа од 6 m кров може бити једноводни уколико је нагиб крова до 15°.

Обавезна боја кровног покривача је црвена.

Обавезан је кров малог нагиба.

**2.2.8. Блок В<sub>3</sub><sup>i</sup>****Тип блока**

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

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекти.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија се поклапа са регулационом

Максимална дубина изградње је 20 m;

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- од источне међе 0,6 m;
- од западне међе 5 m.

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.

Прецизан положај грађевинских линија је дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.*

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

*Табела 12 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку В<sub>3</sub>*

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 12 m.

**Посебна правила грађења**

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

<sup>i</sup> За објекте гаража који се налазе у овом блоку важе идентични параметри и правила грађења дефинисана у блоку В<sub>2</sub>

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

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

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

**Назидак таванске етаж**е - 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 етаж 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.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### Правила парцелације

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

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

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m<sup>2</sup>** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за

образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m<sup>2</sup>.**

### **Ограђивање парцеле**

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

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

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

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

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

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

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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



**2.2.9. Блок Г****Тип блока**

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

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекти.

**Урбанистички параметри**

Максимални **индекс изграђености** на нивоу парцеле (са изузетих 30% површине парцеле резервисане за зеленило) је до 1.

Грађевинске линије ће бити прецизно дефинисане урбанистичким пројектом с тим да се морају поштовати минимална растојања дефинисана на графичком прилогу бр. 05 – **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.**

Максималне димензије габарита објеката су 15 × 20 m.

**Спратност**

Максимална П+3, минимална П+2.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

Табела 13 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку Г

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 18 m.

**Посебна правила грађења**

Минимална површина под уређеним зеленим површинама са дечијим игралиштима 30 %.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта, а не може бити мања од 10 m. 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 5,5 m.

Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 5,5 m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној или задњој фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 3m.

На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе

са њом удаљен:

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

**Назидак таванске етаже** - на новим објектима вишепородичног становања није дозвољен.

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

### **Архитектонско обликовање и материјализација**

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

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

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.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### **Правила парцелације**

Најмања грађевинска парцела за изградњу слободностојећих вишепородичних објеката је 1000 m<sup>2</sup>.

Најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу слободностојећих вишепородичних објеката је 20 m.

### **Ограђивање парцеле**

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

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

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

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

Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван

регулационе линије парцеле.

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

На парцели је дозвољена изградња објекта паркинг гаража.

Оне се могу градити искључиво као приземни објекти. Кровне равни формирати тако да слив воде буде ка припадајућем дворишту. Уколико је ширина објекта већа од 6 m кров може бити једноводни уколико је нагиб крова до 15°.

Гаража се може градити уз постојећи главни објекат на парцели.

**2.2.10. Блок Д<sub>1</sub>****Тип блока**

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

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекти.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија:

- за објекте у Улици Булевар Константина Великог и Улици Ђуре Даничића поклапа се са регулационом линијом;
- за објекте у улици која спаја Улицу Ђуре Даничића са Улицом радничко игралиште је увучена 2,3 m у односу на регулациону линију;
- за објекте у Улици радничко игралиште је увучена 5 m у односу на регулациону линију;

Максимална дубина изградње је:

- за објекте у Улици Булевар Константина Великог и Улици Ђуре Даничића 15 m;
- за објекте у улици која спаја Улицу Ђуре Даничића са Улицом радничко игралиште и у Улици радничко игралиште 15 m;

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- за објекте у Улици Булевар Константина Великог и улици која спаја Улицу Ђуре Даничића са Улицом радничко игралиште:
  - од западне међе 0,6 m;
  - од источне међе 2,5 m.
- за објекте у Улици Ђуре Даничића и Улици радничко игралиште:
  - од северне међе 0,6 m;
  - од јужне међе 2,5 m.

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто

Прецизан положај грађевинских линија за дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.*

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

Табела 14 – Висина кровној венца у зависности од сигурности објекта у блоку Д<sub>1</sub>

### Максимална висина објекта

Максимална висина објекта је 12 m.

### Посебна правила грађења

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

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

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

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

**Назидак таванске етаж** - 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 етаж 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.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### 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 m<sup>2</sup>

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

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m<sup>2</sup>** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m<sup>2</sup>**.

### Ограђивање парцеле

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

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

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

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

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

### Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

Помоћни објекат (анекс) се може градити уз постојећи главни објекат на парцели. У том случају бочне грађевинске линије главног објекта су обавезујући оквир за постављање помоћног објекта. Ако се помоћни објекат

гради као слободностојећи, независан од главног објекта, њихова међусобна минимална удаљеност је 2,5 m.



**2.2.11. Блок Д<sub>2</sub>****Тип блока**

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

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекти.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија:

- за објекте у Улици Ђуре Даничића поклапа се са регулационом линијом;
- за објекте у Улици радничко игралиште је увучена 5 m у односу на регулациону линију;

Максимална дубина изградње је:

- за објекте на ободу бока, изузев објеката у улици која спаја Улицу Ђуре Даничића са Улицом радничко игралиште је 15 m;
- за објекте у улици која спаја Улицу Ђуре Даничића са Улицом радничко игралиште је 12 m;
- за објекте у унутршњости блока је 10 m;

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

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

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.

Прецизан положај грађевинских линија за дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.*

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

Табела 15 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку Д<sub>2</sub>

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 12 m.

### Посебна правила грађења

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

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

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

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

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

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

### Архитектонско обликовање и материјализација

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

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

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.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### Правила парцелације

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

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

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m<sup>2</sup>** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих

садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m<sup>2</sup>.**

### **Ограђивање парцеле**

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

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

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

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

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

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

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

**2.2.12. Блок Дз****Тип блока**

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

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекти.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија:

- за објекте у Улици Ђуре Даничића поклапа се са регулационом линијом;
  - за објекте у новопланираној улици која спаја Улицу радничко игралиште и Улицу Ђуре Даничића је увучена 5 m у односу на регулациону линију;
- Максимална дубина изградње је 15 m.

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

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

Прецизан положај грађевинских линија за дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.*

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

Табела 16 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку Дз

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 12 m.

**Посебна правила грађења**

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

Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне границе парцеле је 2,5 m, а

мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6 m.

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

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

**Назидак таванске етажe** - 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 етажe 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.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

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

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m<sup>2</sup>** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m<sup>2</sup>**.

### Ограђивање парцеле

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

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

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

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

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

### Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

**2.2.13. Блок Д<sub>4</sub>****Тип блока**

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

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекти.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија је увучена 0,9 m у односу на регулациону линију;

Максимална дубина изградње је 12 m;

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

- од западне међе 0,6 m;
- од источне међе 2,5 m.

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.

Прецизан положај грађевинских линија за дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – *ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.*

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

*Табела 17 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку Д<sub>4</sub>*

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 12 m.

**Посебна правила грађења**

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

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



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

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

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

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

### Архитектонско обликовање и материјализација

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

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

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.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### Правила парцелације

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

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

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m<sup>2</sup>** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m<sup>2</sup>**.

### Ограђивање парцеле

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

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

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

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

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

### Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

**2.2.14. Блок Д<sub>6</sub>****Тип блока**

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

**Типологија објеката у блоку**

Слободностојећи објекти.

**Урбанистички параметри**

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

Грађевинска линија:

- за објекте у Улици босутски пут поклапа се са регулационом линијом;
- за објекте у новопланираним улицама је увучена 5 m у односу на регулациону линију;

Максимална дубина изградње је:

- за објекте у Улици босутски пут 12 m;
- за објекте у новопланираним улицама 15 m;

Удаљеност објекта од границе парцеле према суседу је:

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

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.

Прецизан положај грађевинских линија за дефинисан је на графичком прилогу бр. 05 – ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом.

**Спратност**

Максимална П+1+Пк, минимална П.

**Висина коте приземља**

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

**Висина кровног венца**

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

Табела 18 – Висина кровног венца у зависности од спратности објекта у блоку Д<sub>6</sub>

**Максимална висина објекта**

Максимална висина објекта је 12 m.

### Посебна правила грађења

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

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

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

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

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

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

### Архитектонско обликовање и материјализација

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

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

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.

Приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### Правила парцелације

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

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

У зони породичног становања средњих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 1500 m<sup>2</sup>** за изградњу планираног породичног стамбеног, стамбено-пословног и пословног објекта и пратећих

садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m<sup>2</sup>.**

### **Ограђивање парцеле**

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

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

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

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

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

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

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

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

Приликом изградње, обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели, изузев ако овим планом за неке локације није другачије дефинисано – могућност паркирања делом на сопственој и делом на јавној површини или могућност паркирања на само јавној површини. 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 на један стан. За пословни простор критеријум за утврђивање потребног броја паркинг места је, једно паркинг место на сваких 70 m<sup>2</sup> збира нето површине пословних јединица.

Ако се приликом реконструкције и доградње објеката 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. и графичким прилозима П.1., П.2. и П.3 на илустрацији 29 - Шеме за површинска паркиралишта, и графичким прилозима Х.1. и Х.2. на илустрацији 31 - Паркин места за хендикейрана и инвалидна лица. 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 Г.5. на илустрацији 30 - Гараже за паркирање аутомобила, и графичким прилозима Х.1. и Х.2. на илустрацији 31 - Паркин места за хендикейрана и инвалидна лица. У случају одступања од задатих граничних вредност обавезно је у пројекту приказати проверу проходности за меродавно возило – путнички аутомобил;

Савладавање висинских разлика између различитих нивоа врши се путем рампи. Минимална ширина рампе у правцу је 3,50 m. 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 прикључња 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...).

### 2.4.1. Услови прикључења објекта на водоводну мрежу

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

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

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

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

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

Код изградње нових зграда колективног становања потребно је обезбедити да свака стамбена и пословна јединица има засебан водомер, који се мора поставити у заједничке просторије уз монтажу заједничког водомера у шахту



којим би се мерила кумулативна потрошња воде. Индивидуални водомер са арматуром у вишестамбеном објекту по правилу мора бити смештен у касети - ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, а лоциран у заједничким просторијама.

Склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника на максимално 1 m од регулационе линије.

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

#### **2.4.2. Услови прикључења објеката на мрежу фекалне канализације**

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником ДН 160 mm.

#### **2.4.3. Услови прикључења објеката на електроенергетску мрежу**

За потребе прикључења планираног комерцијално-пословног центра потребно је планирати нове електроенергетске објекте (ТС и кабловске водове 20кV) у складу са потребама инвеститора.

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

#### **2.4.4. Услови прикључења објеката на телекомуникациону мрежу**

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

#### **2.4.5. Услови прикључења објеката на топлководну мрежу**

У оквиру обухвата плана не постоје техничке могућности за прикључење на постојећу дистрибутивну мрежу ЈКП „Топлификација“ која снабдева вишестамбене објекте у насељу „Стари мост“. На преосталом делу обухвата плана не постоји изграђена мрежа топловода.

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

Предходни услови за прикључке планираних објеката су:

- објекат мора да има одобрење за изградњу односно употребну дозволу,

- да је поднет захтев за прикључење,
- да се са ЈП „Срем-Гас“ закључи уговор о прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу,
- за потребе снабдевања природним гасом објекта, корисник пројектује и изводи унутрашњу гасну инсталацију након сагласности техничке службе ЈП „Срем-Гас“.

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



Илустрација 32 – Положај локација предвиђених за даљу урбанистичко архитетонску разраду урбанистичким пројектом у оквиру обухвата Плана

Овим планом се предвиђа обавезна урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом за простор дефинисан као:

### УП<sub>1</sub>

Зона Б (1,34 ha) - катастарске парцеле бр. 3629/2, 3630 и део парцеле бр. 3638, све К.О. Сремска Митровица - Зона спортско-рекреативног комплекса фудбалског игралишта „Раднички“ са пратећим садржајима (угоститељство, пословање) са паркирањем на припадајућој парцели за пословање. Неопходна је израда Урбанистичког пројекта у циљу дефинисања урбанистичко-архитектонских

решења планираних објеката уз регулациону линију према Ул. Булевар Константина Великог (пословни објекти, угоститељски, хотел и сл.)

#### УП<sub>2</sub> и УП<sub>3</sub>

Зона Г (1,31 ha) – делови катастарских парцела бр. 3664 и 3629/1, све К.О. Сремска Митровица - Простор у централном делу блока са објектима вишепородичног становања спратности П+3, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама, ће обавезно бити тема Урбанистичког пројекта у циљу дефинисања урбанистичко-архитектонских решења планираних објеката П+3, помоћних објеката – гаража и партерног уређења и ограђивања. У оквиру ововог простора биће нужна израда два Урбанистичка пројекта обзиром на власничку структуру (два власника).

#### УП<sub>4</sub>

део Блока Д<sub>6</sub> (0,53 ha) - део катастарске парцеле бр. 3664 К.О. Сремска Митровица - Зона слободностојећих породичних стамбених објеката спратности П+1+Пк, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама. Приступ до ове локације је из Ул. Ђуре Даничића, а нове стамбене парцеле су лоциране уз 2 нове саобраћајнице трасиране кроз блок (спој Ул. Ђ. Јакшића и Ул. Босутски пут). Предметна локација ће обавезно бити тема Урбанистичког пројекта у циљу дефинисања будућих парцела породичног становања П+1+Пк, као и урбанистичко-архитектонских решења планираних стамбених и помоћних објеката – гаража, партерног уређења и ограђивања.

## 2.6. Фазе реализације

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 реализацију планираног комплекса пословно-комерцијалне намене са приступом из Ул. Булевар Константина Великог.
- 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 грађевинских парцела породичног и вишепородичног становања и привођење намени.

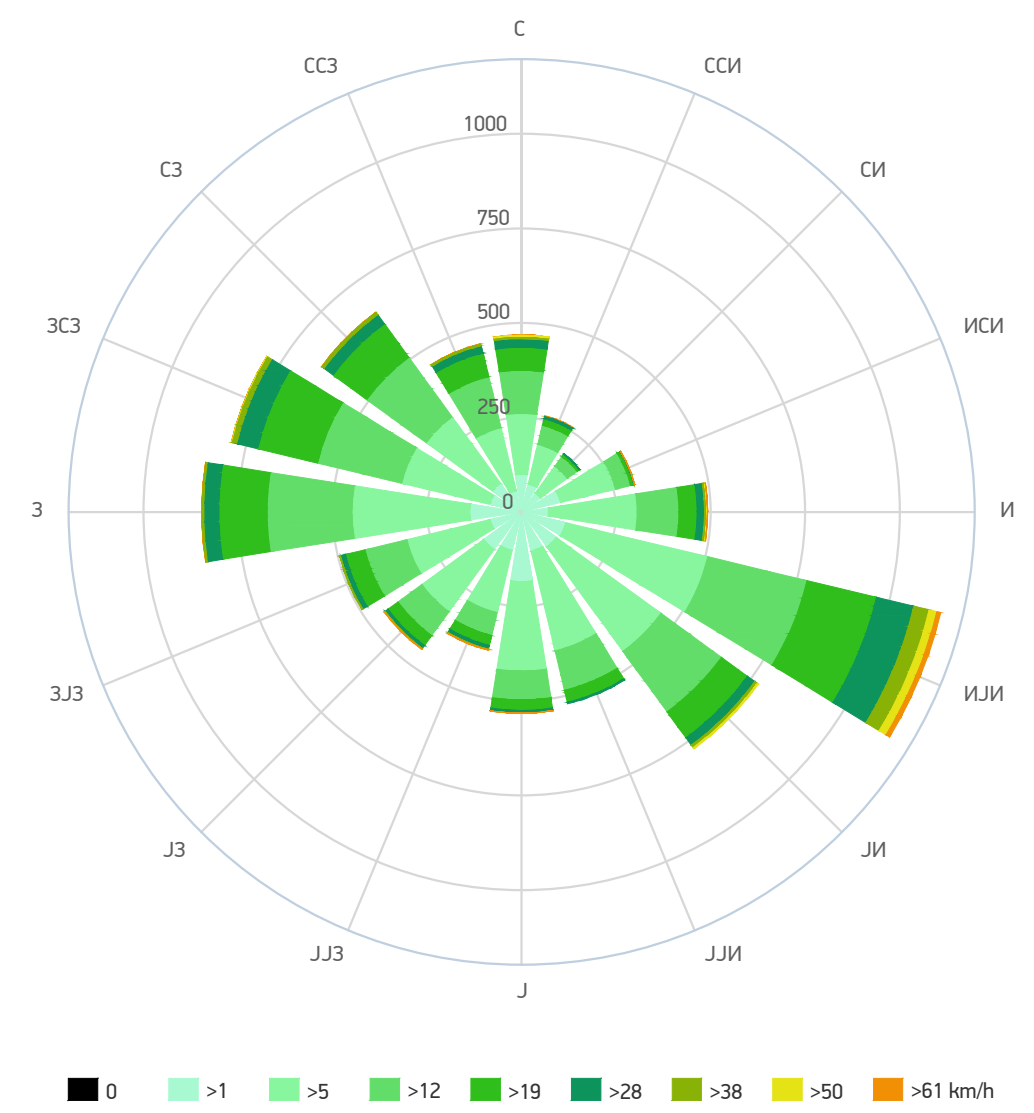
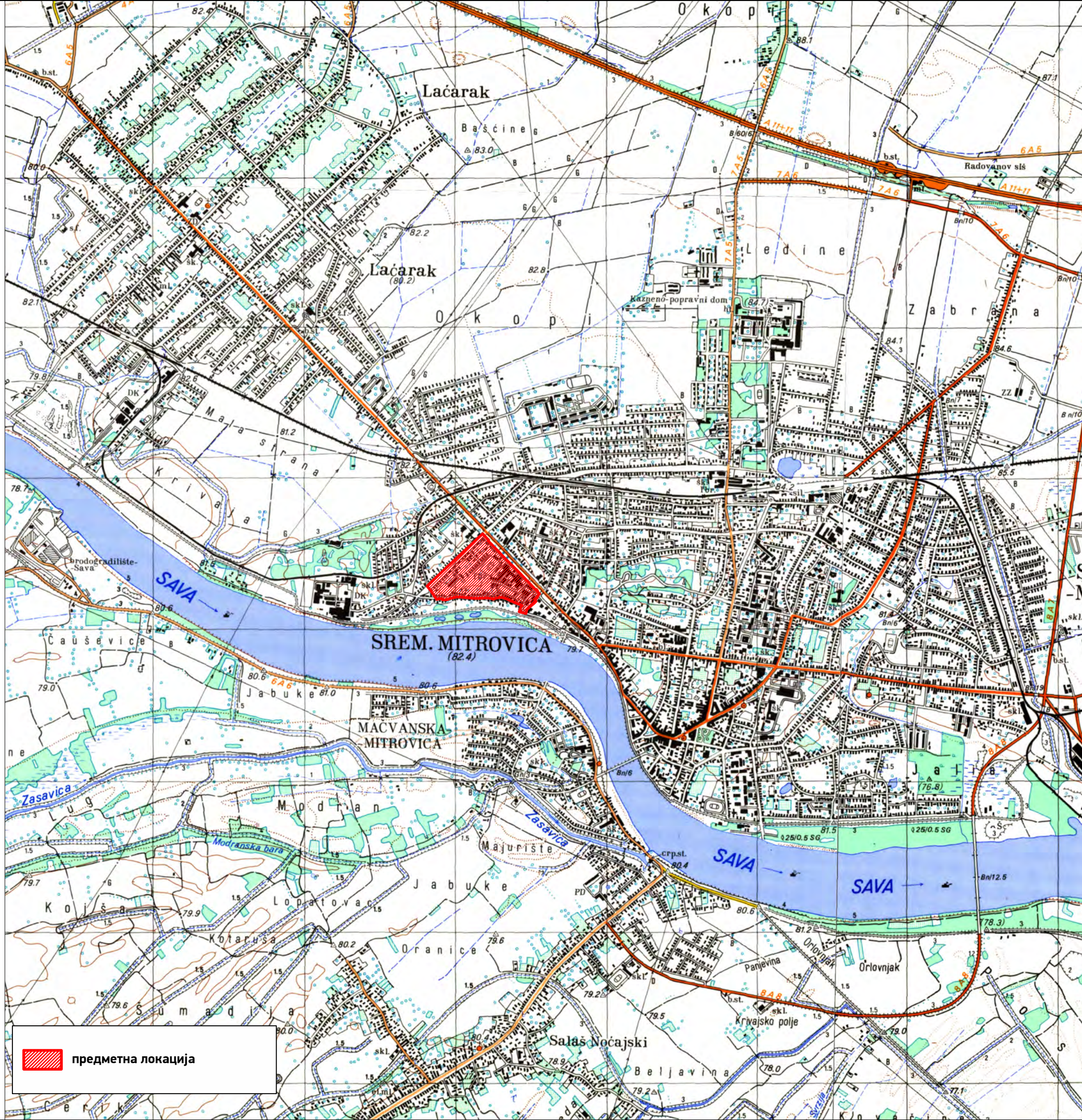
Такође за реализацију овим ПДР-ом предвиђених мера урбане обнове за ободне просторе мини блокова породичног становања (Ул. Ђуре Јакшића и Ул. босутски пут), планира се неопходна реализација Предфазе плана.

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



## ГРАФИЧКИ ДЕО





НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА  
БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ,  
УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:  
Град Сремска Митровица

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

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

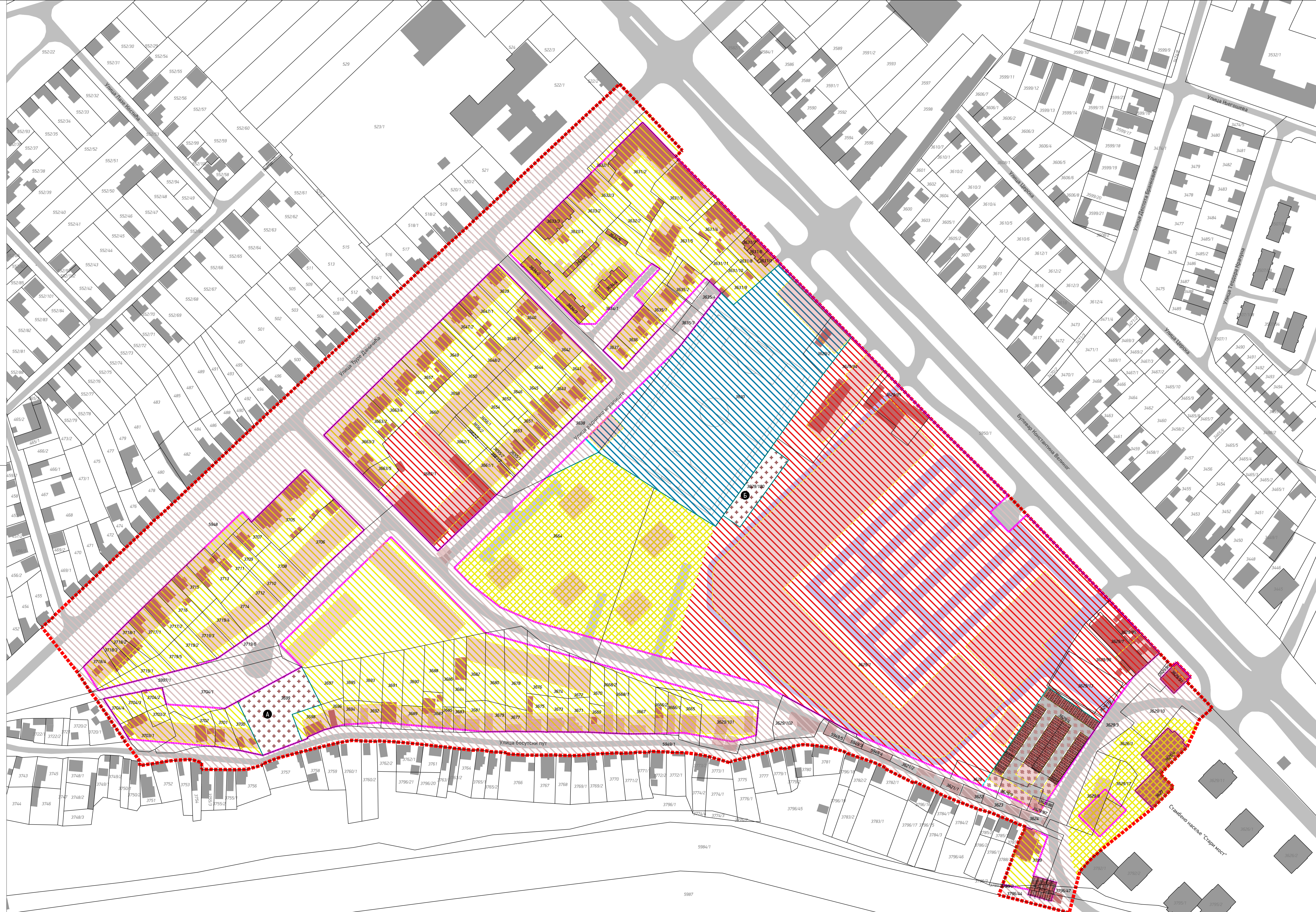
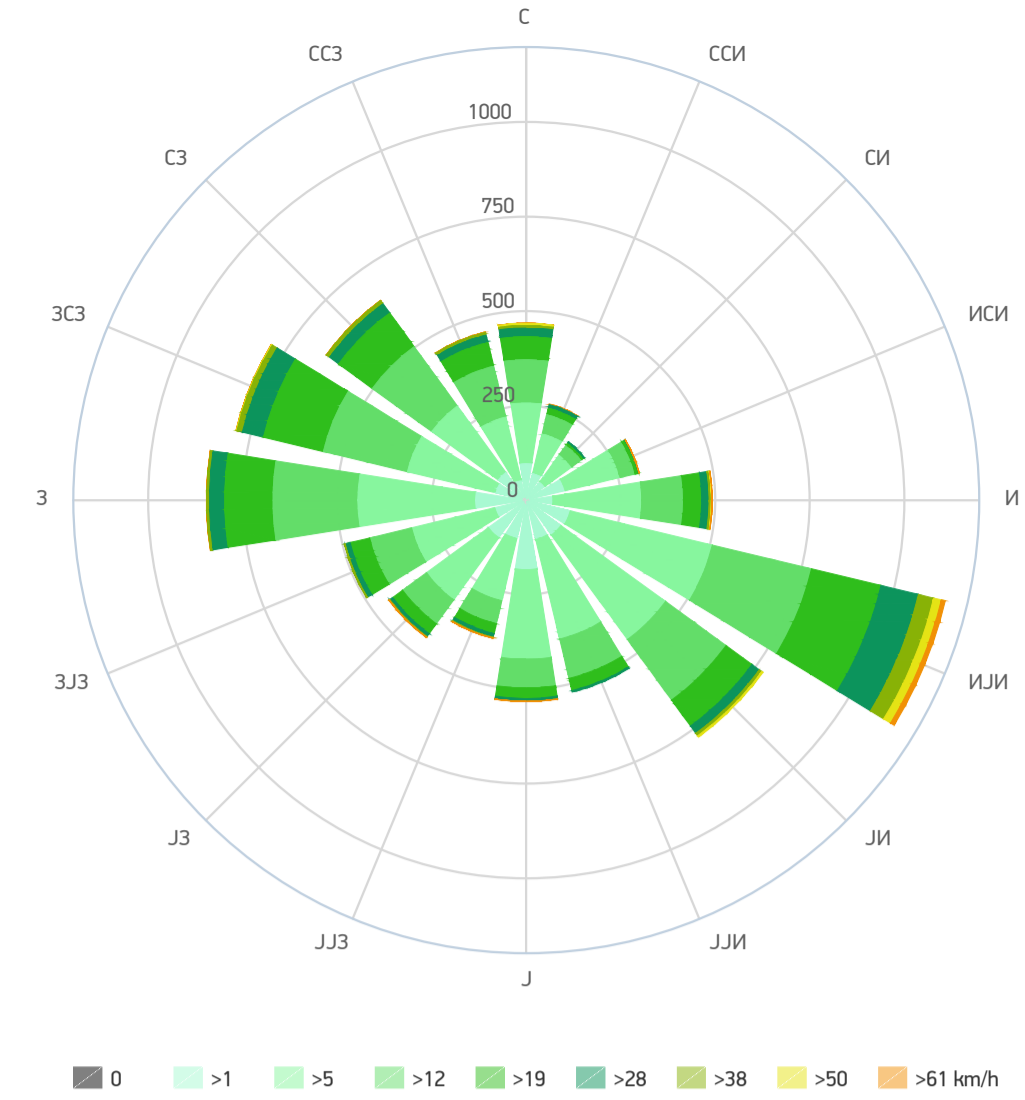
ДАТУМ:  
септембар  
2017. год.  
Е-БРОЈ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ  
шира локација

1:25 000

01





**ЛЕГЕНДА:**

- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата 18,54 ha
- граница грађевинске парцеле
- 523/1 број грађевинске парцеле
- 3629/1 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- планирана регулациона линија блока
- планирана регулациона линија унутар блока

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

- колске саобраћајнице на јавном грађевинском земљишту
- колске саобраћајнице на осталом грађевинском земљишту

**ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**

- постојећи објекти
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- постојећи објекти планирани за уклањање ради реализације површина у јавној намени
- планиране зоне изградње објеката високоградње

**НАМЕНА ПОВРШИНА**

<span style="background-color: #ffff00; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	породично становање	5,61 ha	30,3 %
<span style="background-color: #ffff00; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	вишепородично становање (стамбено насеље "Стари мост")	1,69 ha	9,2 %
<span style="background-color: #ff0000; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	пословно-комерцијалне делатности	4,85 ha	26,2 %
<span style="background-color: #0000ff; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	спортско-рекреативни садржаји	1,34 ha	7,2 %
<span style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	комуналне површине	0,23 ha	1,2 %
<span style="color: red;">Ⓐ</span>	јеврејско гробље	0,16 ha	0,8 %
<span style="color: red;">Ⓑ</span>	спомен обележје - логор "Свилара"	0,07 ha	0,4 %
<span style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	поседна намена - гараже (у функцији стамбеног насеља "Стари мост")	0,30 ha	1,6 %
<span style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	јавне саобраћајне површине	4,51 ha	24,3 %

**НАЗИВ ПЛАНА:**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ, УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

НАРУЧИЛАЦ:  
Град Сремска Митровица

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

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

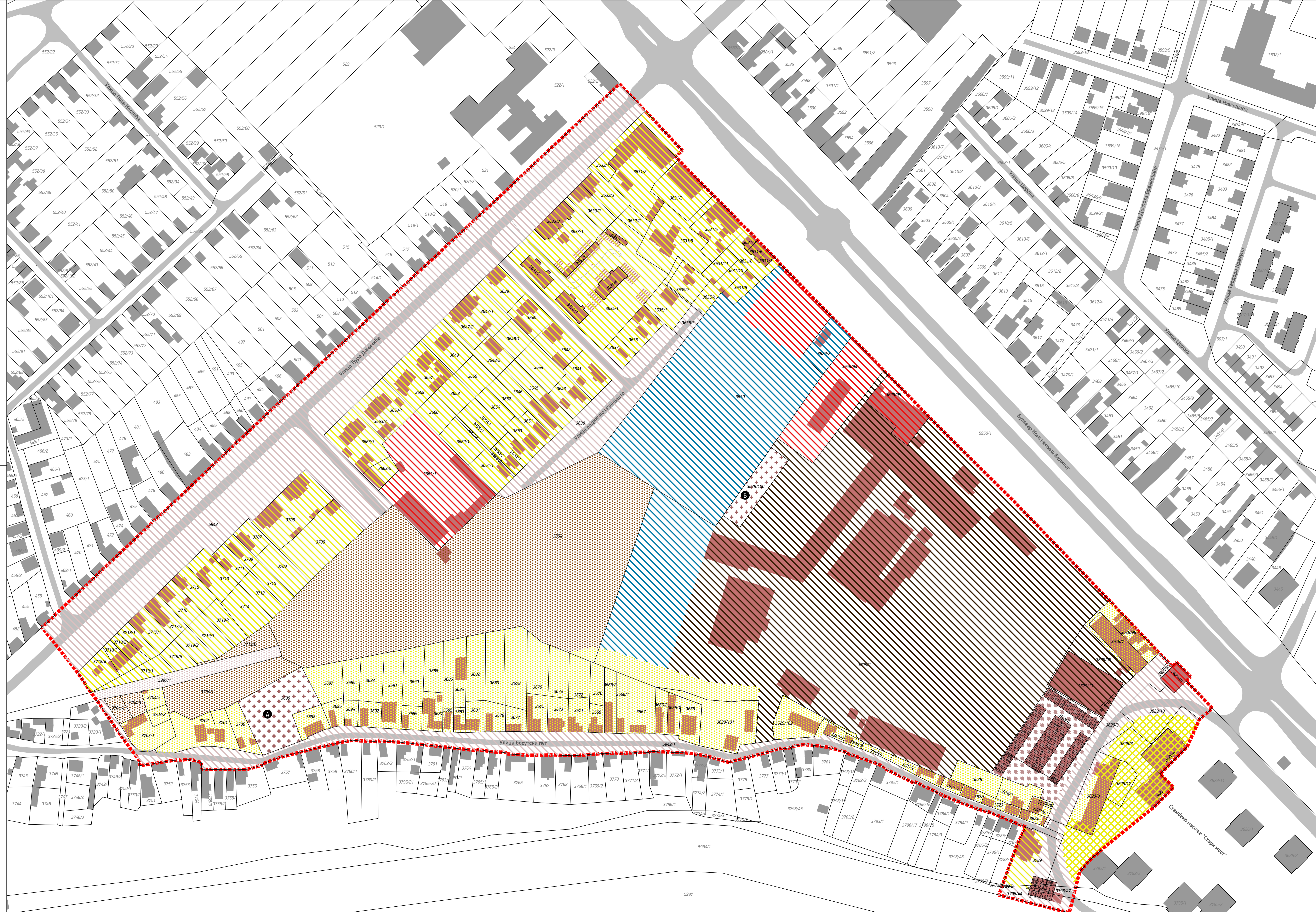
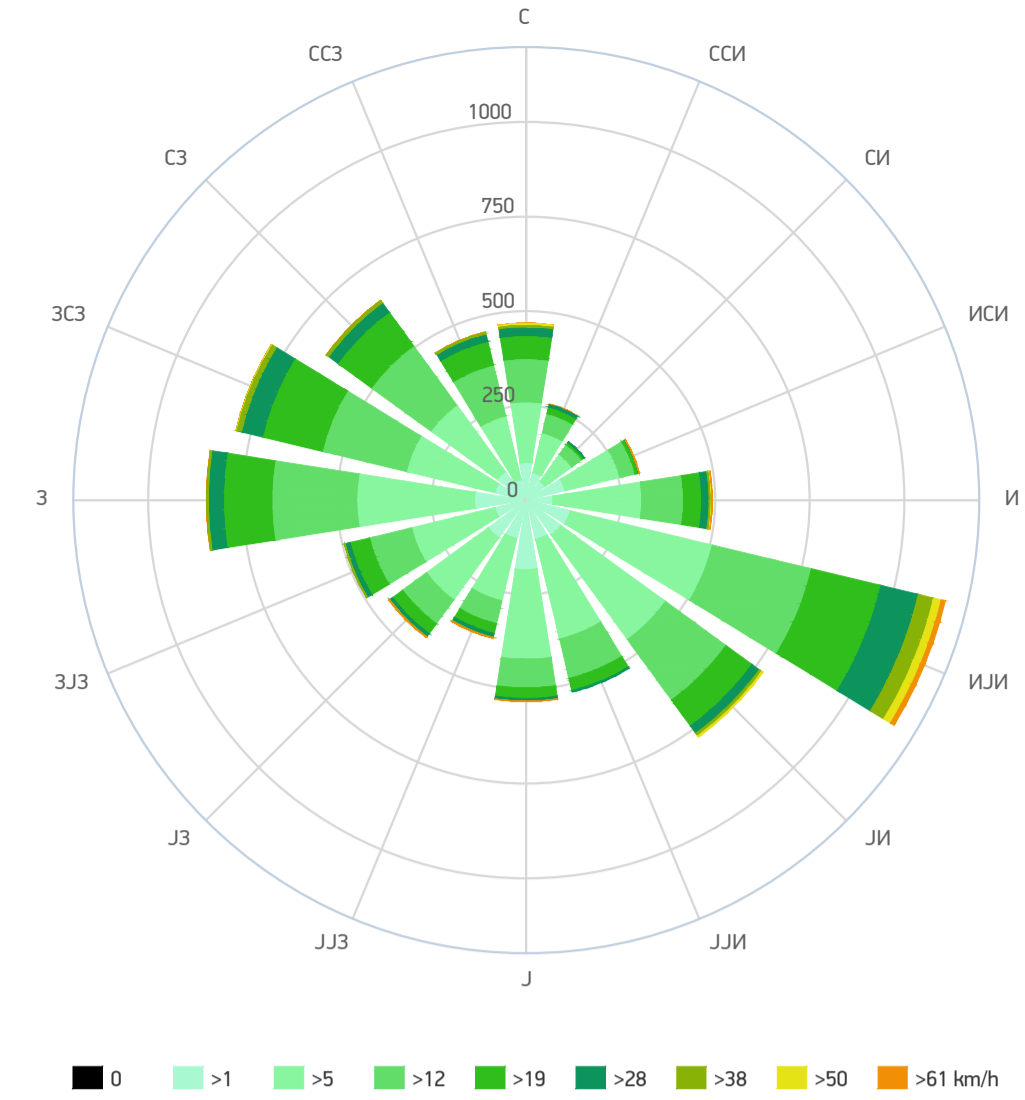
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Младен Врзић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:  
Никола Симић, дипл. инж. арх.

ДАТУМ:  
септембар 2017. год.

Е-БРОЈ:





**ЛЕГЕНДА:**

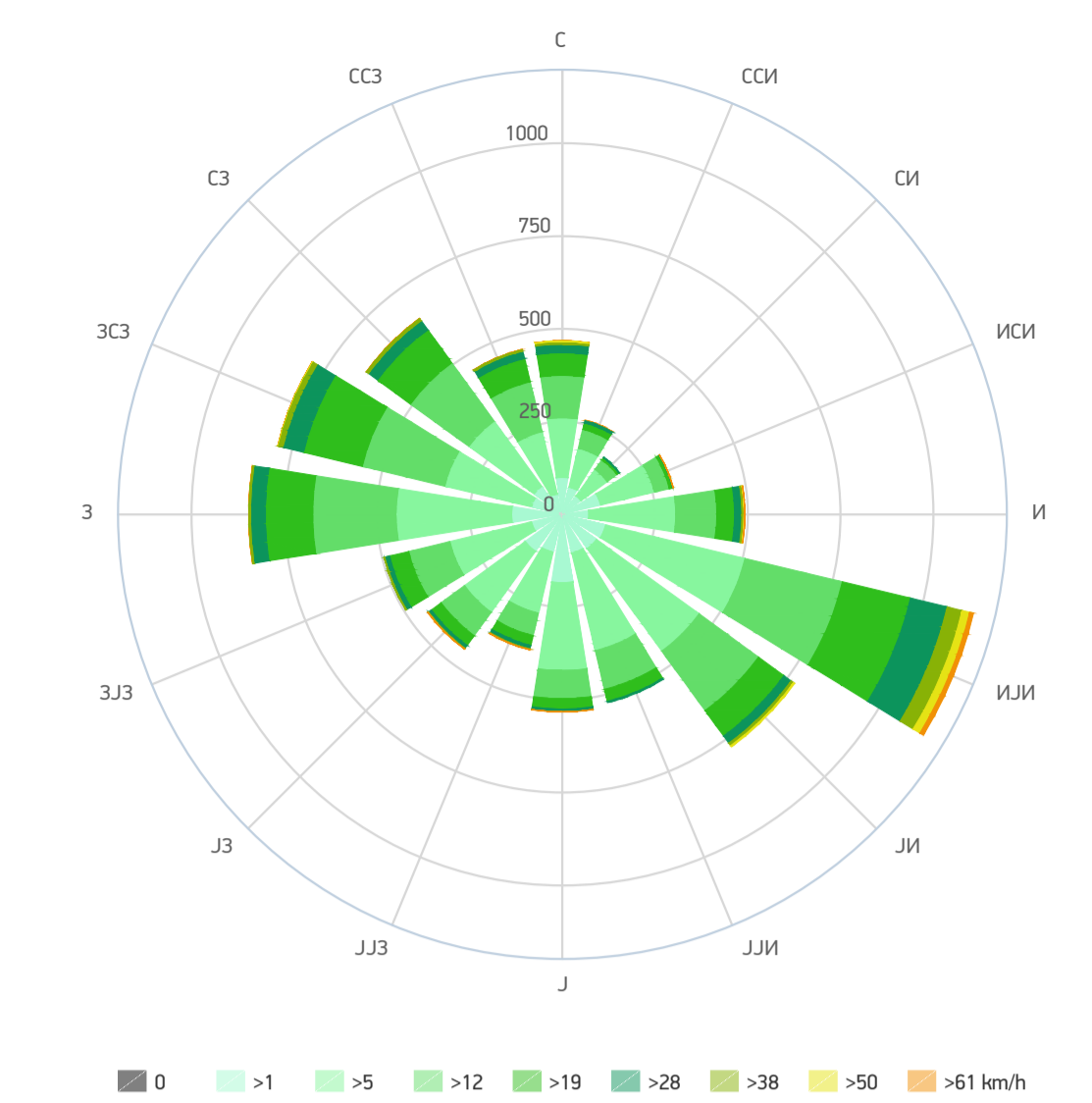
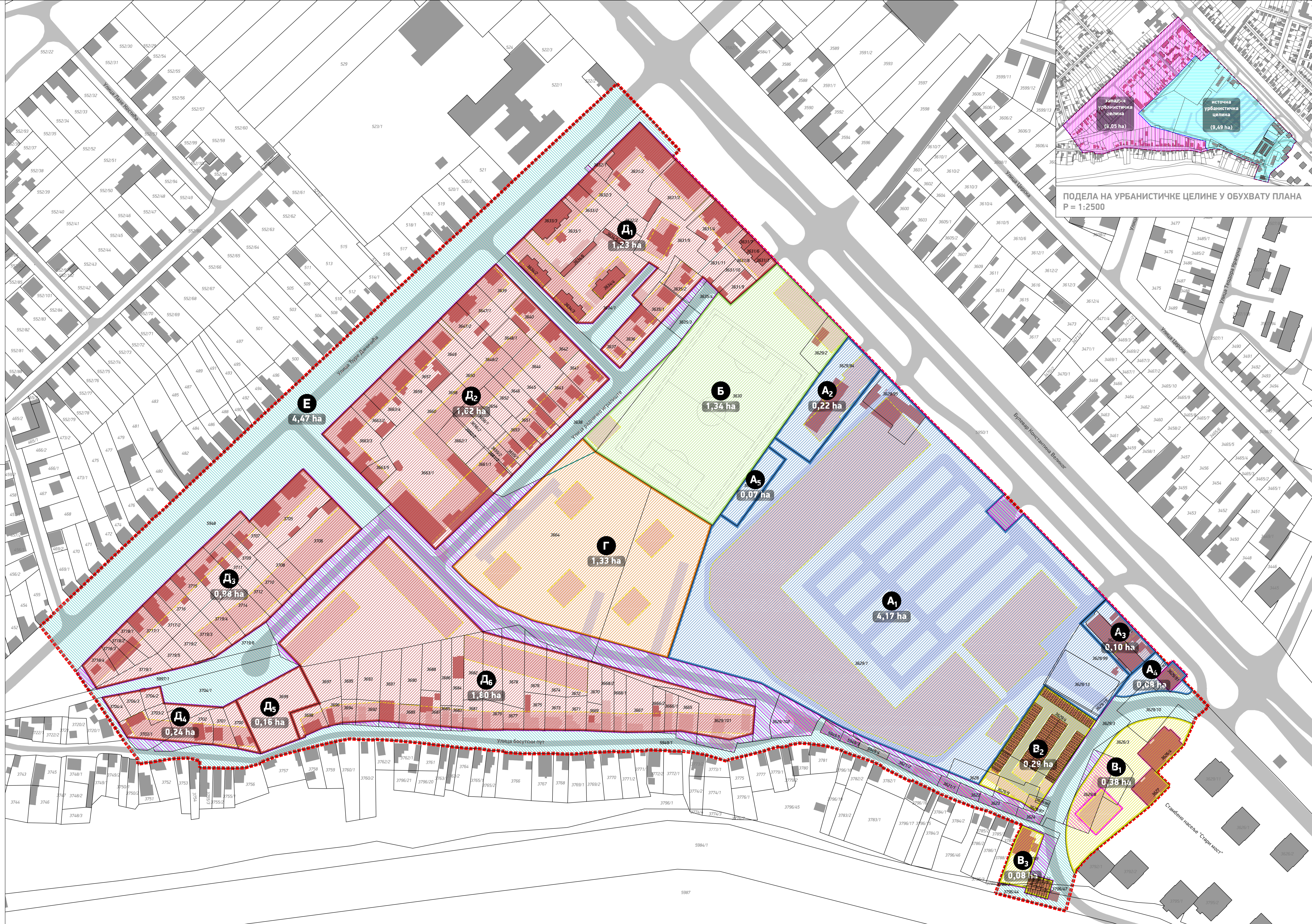
- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата 18,54 ha
- граница грађевинске парцеле
- 523/1 број грађевинске парцеле
- 3629/1 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
  
- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- колске саобраћајнице
  
- ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**
- постојећи објекти
- постојећи објекти (у обухвату плана)
  
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- породично становање 3,69 ha 19,9 %
- вишепородично становање 0,36 ha 2,0 %
- субстандардно становање 2,07 ha 11,1 %
- пословно-комерцијалне делатности 0,83 ha 4,5 %
- спортско-рекреативни садржаји 1,59 ha 8,6 %
- комуналне површине 0,23 ha 1,2 %
- Ⓐ јеврејско гробље 0,16 ha 0,8 %
- Ⓑ спомен обележје - логор "Свилара" 0,07 ha 0,4 %
- бивши индустријски комплекс ван функције 4,17 ha 22,5 %
- неизграђене и неуређене површине 2,11 ha 11,4 %
- посебна намена - гараже (у функцији стамбеног насеља "Стари Мост") 0,28 ha 1,5 %
- јавне саобраћајне површине 3,11 ha 16,8 %
- бивши коридор индустријске железнице ван функције 0,09 ha 0,5 %

**НАЗИВ ПЛАНА:**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА  
БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ,  
УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

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





**ЛЕГЕНДА:**

- граница обухвата ПДР-а површина обухвата 18,54 ha
- граница грађевинске парцеле
- 52/1 број грађевинске парцеле
- 362/1 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- планирана регулациона линија блока

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- колске саобраћајнице на јавном грађевинском земљишту
  - колске саобраћајнице на осталом грађевинском земљишту

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

**ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

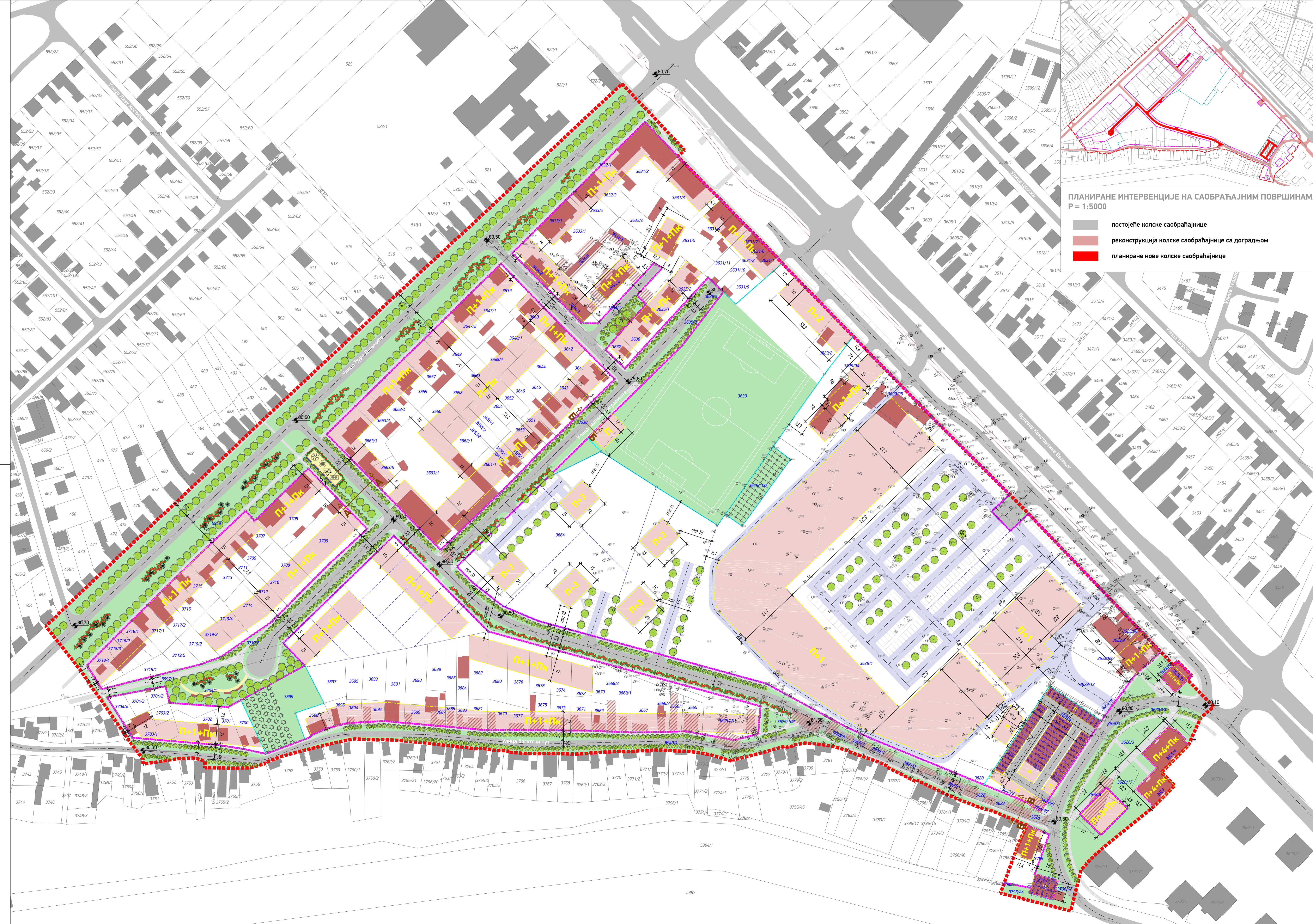
<span style="color: blue;">■</span> А	зона пословно-комерцијалних објеката и комплекса са паркирањем на припадајућим парцелама	4,64 ha	25,0 %
<span style="color: green;">■</span> Б	зона спортско-рекреативног комплекса са пратећим садржајима (угоститељство, пословање) са паркирањем на припадајућој парцели <i>*обавезно је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом</i>	1,34 ha	7,2 %
<span style="color: red;">■</span> В	зона дела стамбеног насеља "Стари мост", слободностојећи објекти вишепородичног становања са гаражама на парцелама под габаритом - блок отвореног типа	0,75 ha	4,1 %
<span style="color: orange;">■</span> Г	зона слободностојећих објеката вишепородичног становања, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама <i>*обавезно је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом</i>	1,33 ha	7,2 %
<span style="color: brown;">■</span> Д	зона слободностојећих породичних стамбених објеката са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама (становање са компатибилним делатностима)	6,01 ha	32,4 %
<span style="color: blue;">■</span> Е	зона градске саобраћајне мреже са пратећим инфраструктуром и системом зеленила	4,47 ha	24,1 %

**НАЗИВ ПЛАНА:**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ, УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Ваушт, дипл. прост. план.	ДАТУМ: септембар 2017. год.
	ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбангизм" Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Младен Врзић, дипл. инж. арх.	САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх.

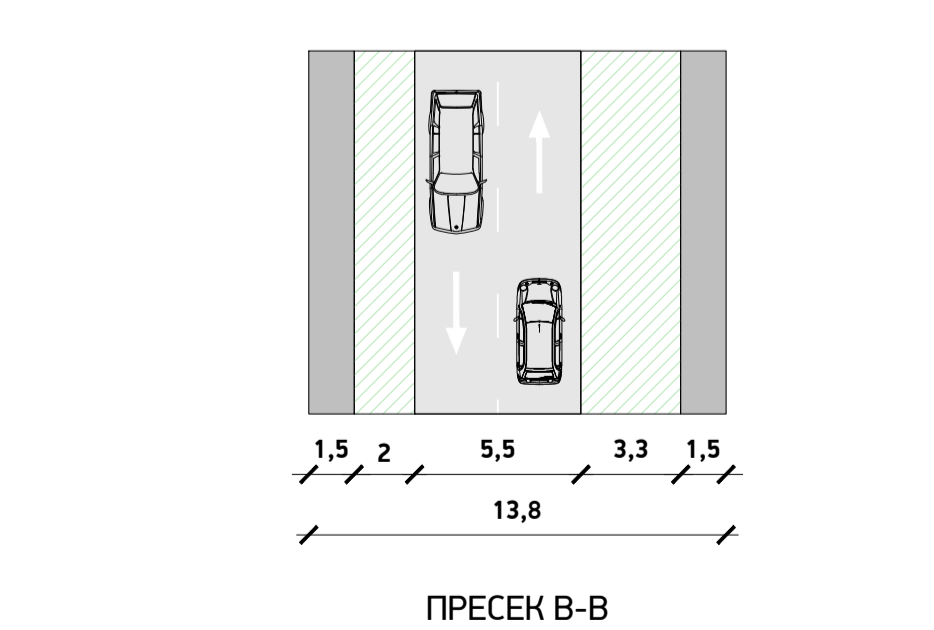
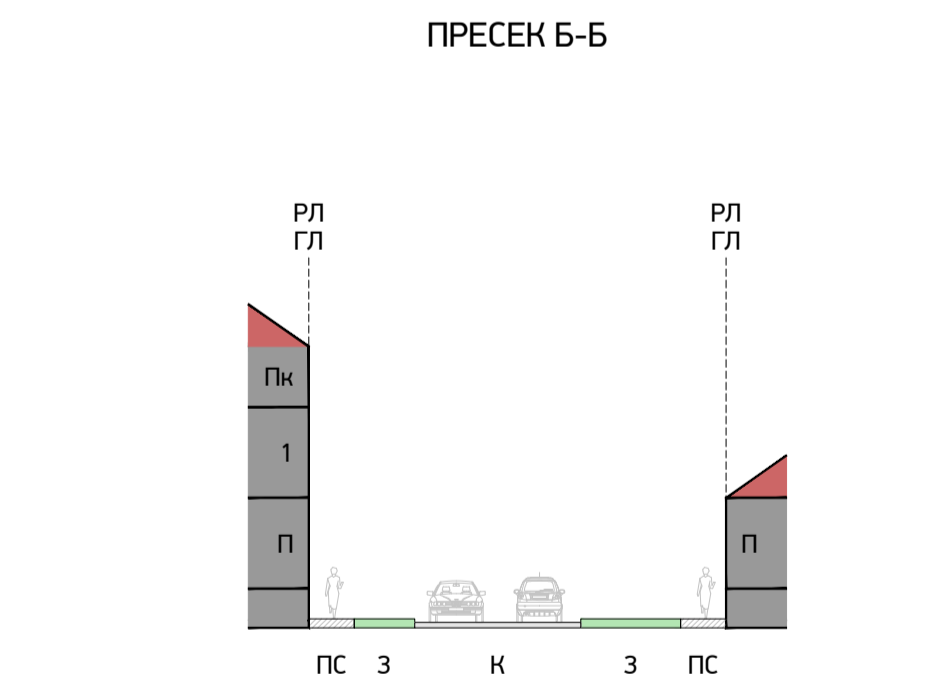
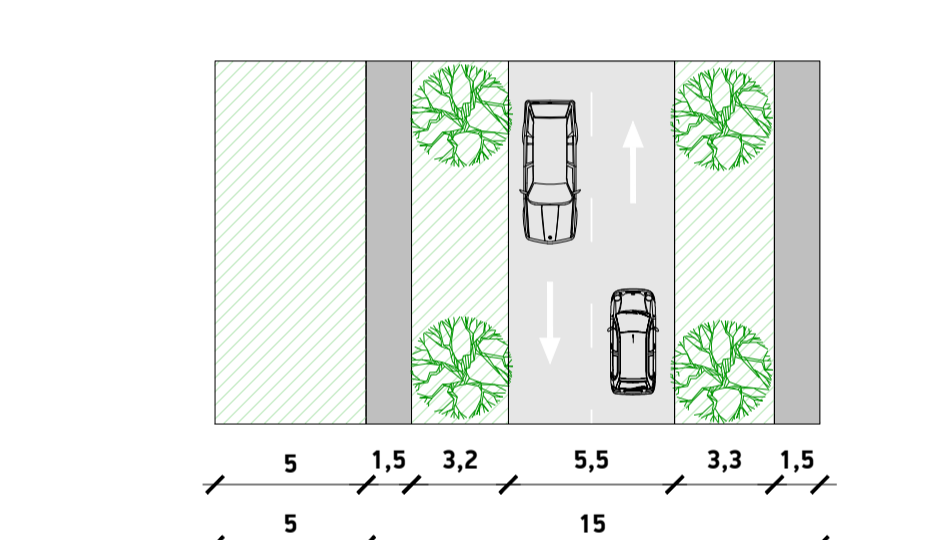
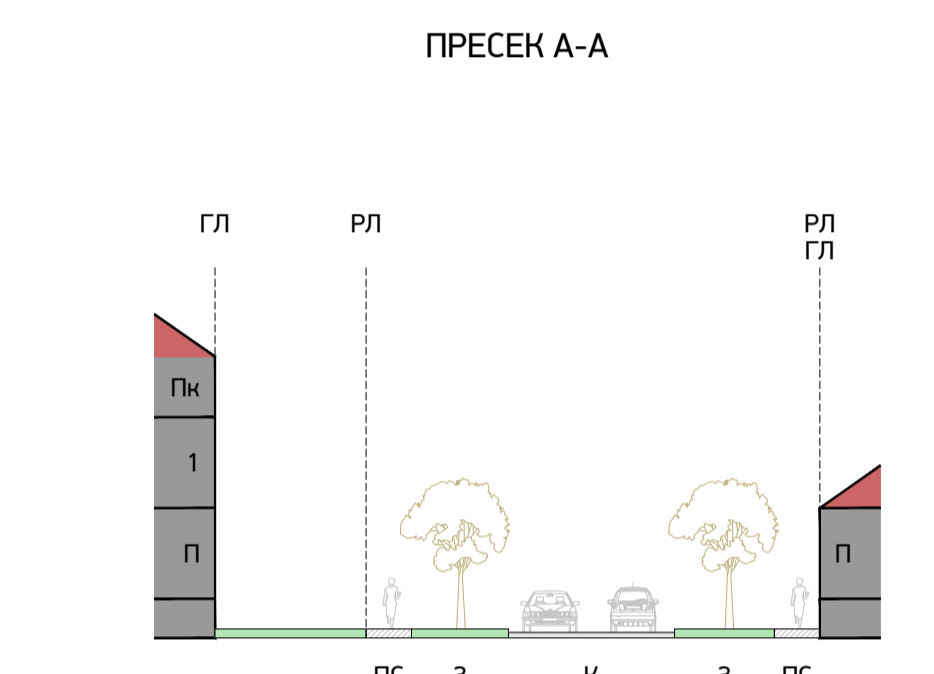
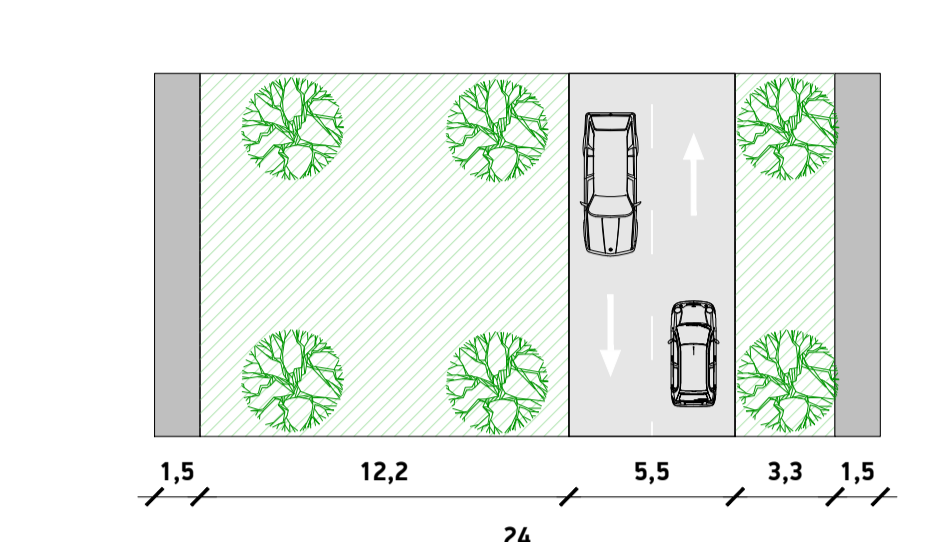




**ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА САОБРАЋАЈНИМ ПОВРШИНАМА**  
P = 1:5000

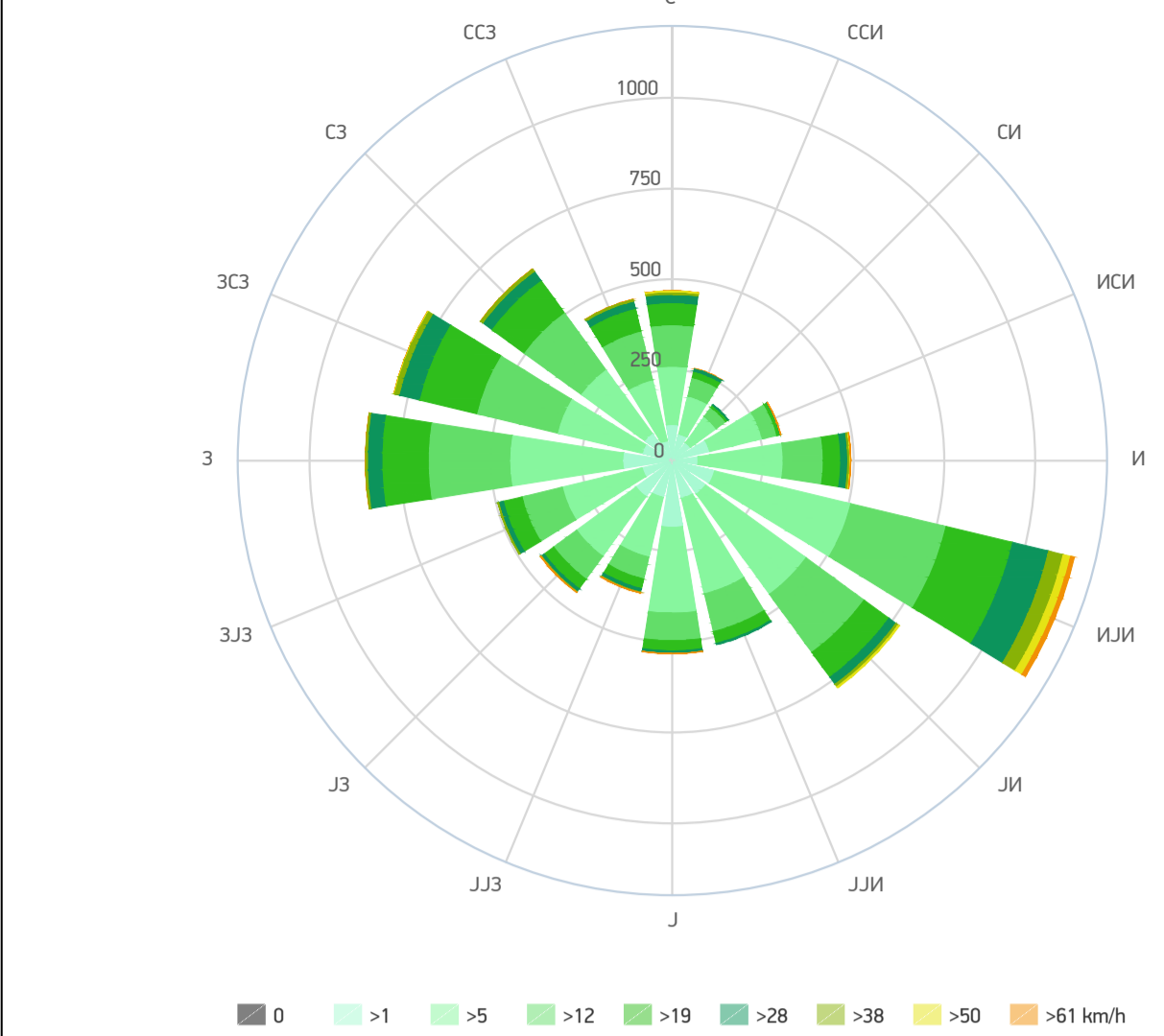
- постојеће колске саобраћајнице
- реконструкција колске саобраћајнице са доградњом
- планиране нове колске саобраћајнице

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ P = 1:250



**ЛЕГЕНДА**

- РЛ - регулациона линија
- ГЛ - грађевинска линија
- К - коловоз саобраћајнице
- П - паркинг за путничка возила
- Пс - пешачка стаза
- З - зелене површине



**ЛЕГЕНДА:**

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- планирана граница грађевинске парцеле
- број грађевинске парцеле
- број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- планирана регулациона линија блока
- планирана регулациона линија унутар блока
- планирана грађевинска линија

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

- колске саобраћајнице на јавном грађевинском земљишту
- колске саобраћајнице на осталом грађевинском земљишту
- паркинг за путничка возила
- пешачке саобраћајнице

**ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**

- постојећи објекти
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- објекти предвиђени за уклањање у циљу формирања планираних јавних површина
- планиране зоне изградње објеката високоградње (назначене спратности су максималне, минималне спратности су за једну етажу ниже)

**ЕЛЕМЕНТИ УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

- ЗЕЛЕНИЛО**
  - дворедни високи лишћари
  - средњи лишћари
  - четинари
  - шибље
  - травњаци
- МОБИЛИЈАР**
  - клупа
  - клицалица
  - љуљашка
  - пеналица
  - њихалица

**НАЗИВ ПЛАНА:**

**ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ, УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА**

**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**НАРУЧИЛАЦ:**  
Град Сремска Митровица

**В.Д. ДИРЕКТОРА:**  
Мирјана Вахут, дипл. прост. план. одговорни урбаниста:  
Младен Врзић, дипл. инж. арх.

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

**САРАДНИЦИ:**  
Никола Симић, дипл. инж. арх.  
Оливер Буџићковић, дипл. инж. саоб.  
Владимир Стајић, граф. тех.

**ДАТУМ:**  
септембар 2017. год.

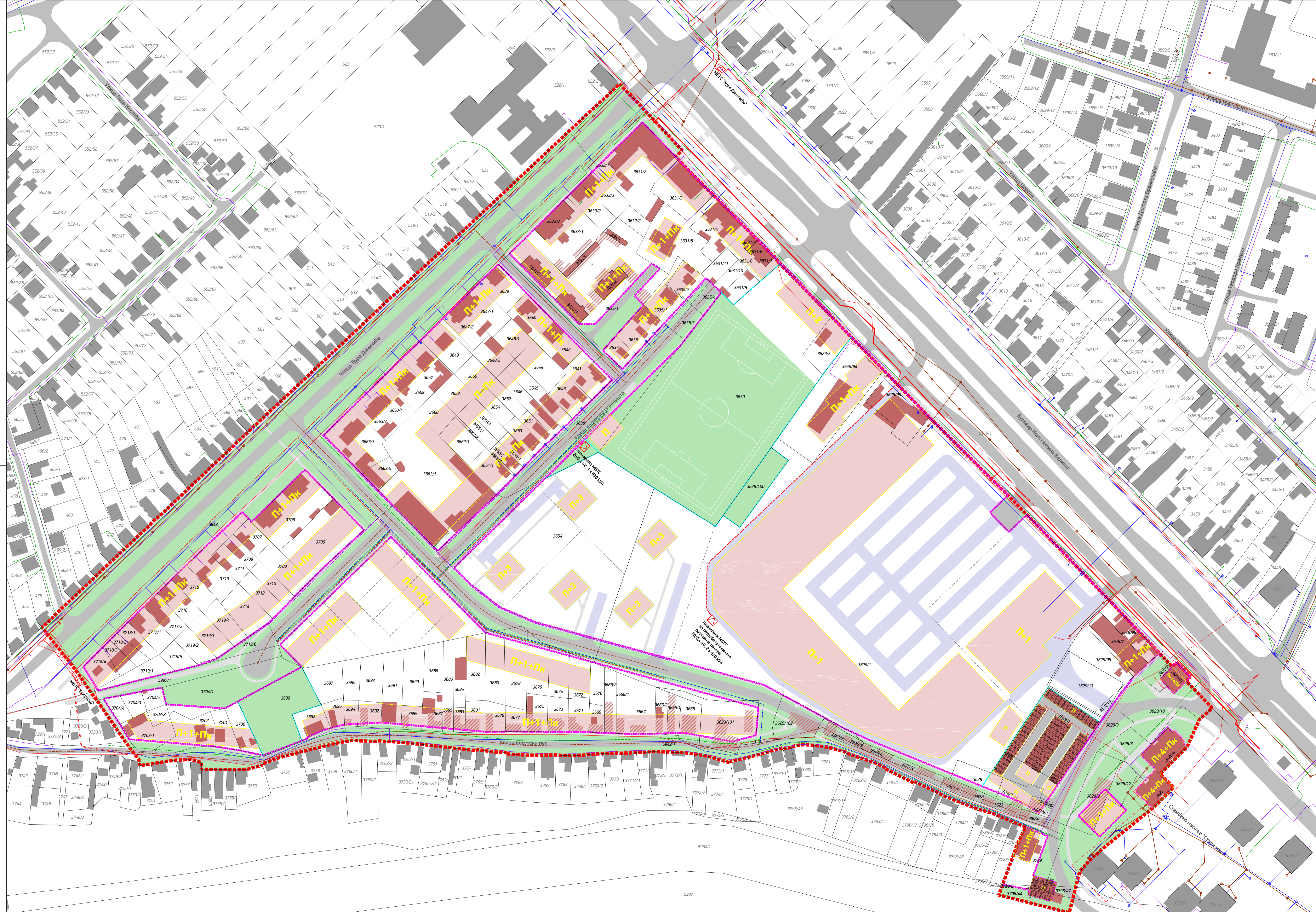
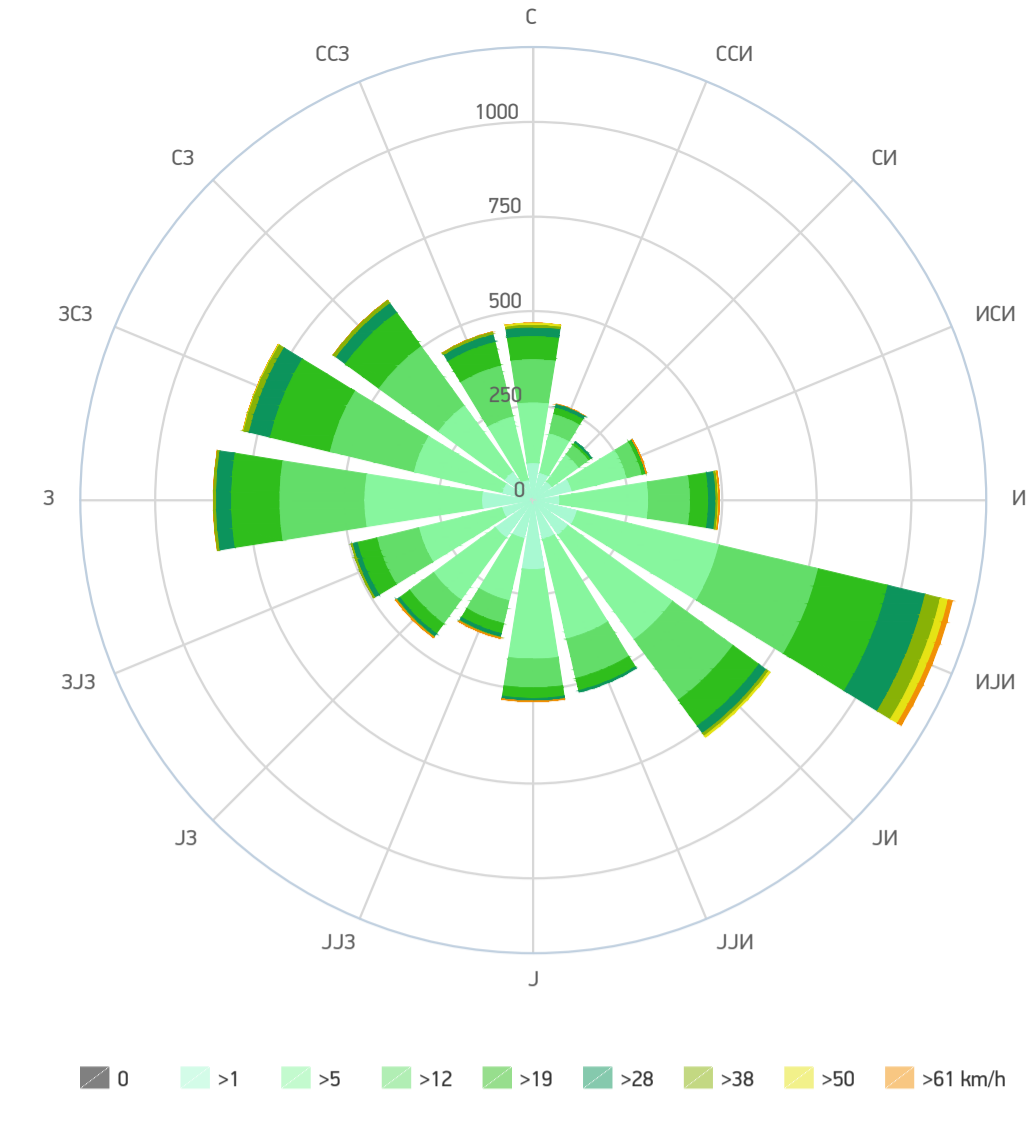
**Е-БРОЈ:**

**ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ**  
саобраћајнице са регулационо-нивелационим планом и уређење простора са јавном наменом

1:1000

**05**





**ЛЕГЕНДА:**

- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата 18,54 ha
- граница грађевинске парцеле
- планирана граница грађевинске парцеле
- 523/1 број грађевинске парцеле
- 3629/1 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- планирана регулациона линија блока
- планирана регулациона линија унутар блока
- планирана грађевинска линија

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

- колске саобраћајнице на јавном грађевинском земљишту
- колске саобраћајнице на осталом грађевинском земљишту
- пешачке саобраћајнице
- зелене површине

**ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**

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

**ИНФРАСТРУКТУРА**

- постојећи водовод
- планирани водовод
- постојећа фекална канализација
- планирана фекална канализација
- постојећи гасовод
- планирани гасовод
- постојећи електро кабловски водови
- планирани електро кабловски водови
- постојећи ТТ водови
- планирани ТТ водови
- трафостаница

**НАЗИВ ПЛАНА:**

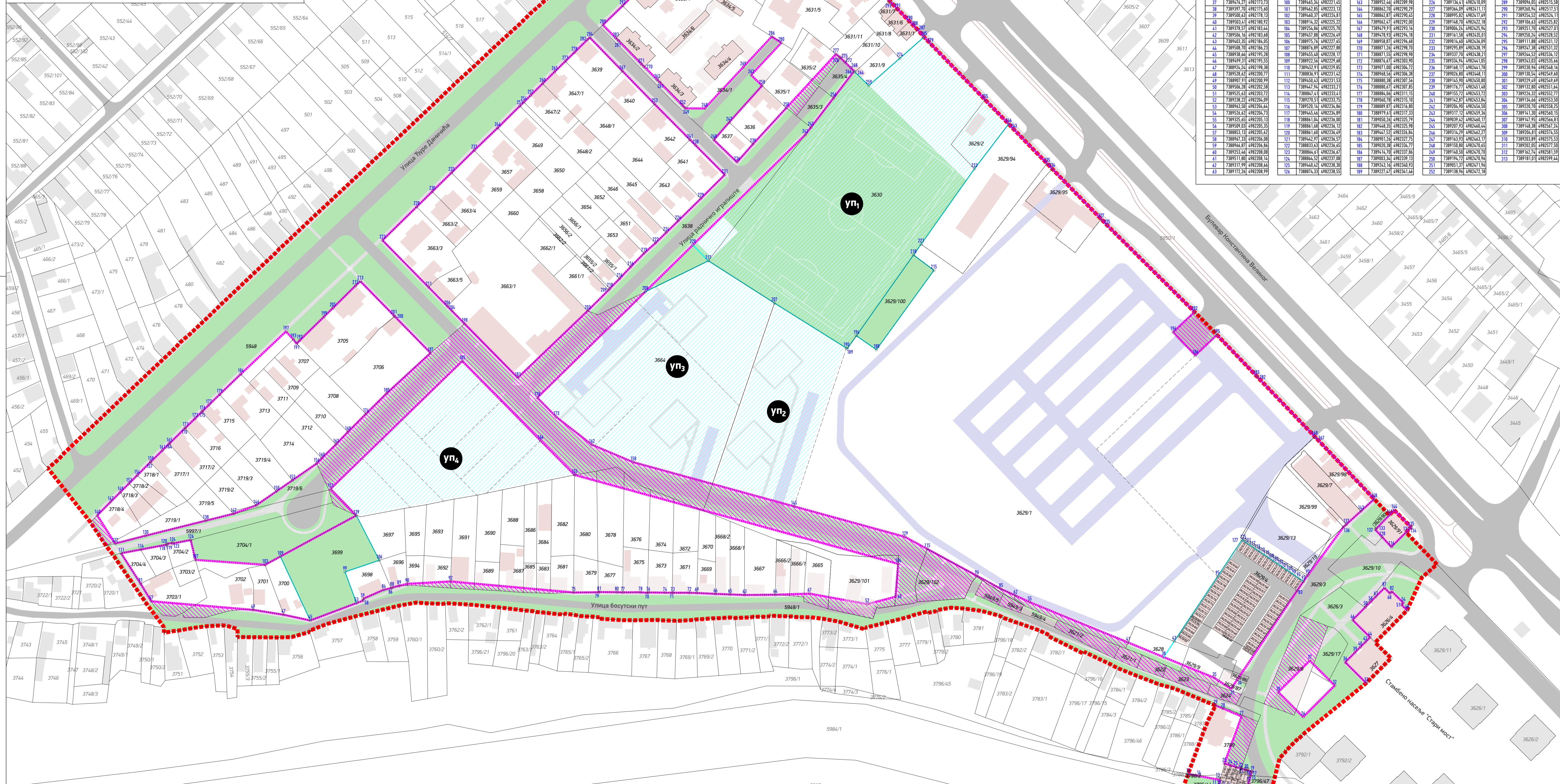
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА  
БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ,  
УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбангизм" Сремска Митровица</p>	<p>В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вахут, дипл. прост. план.</p> <p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Младен Врзић, дипл. инж. арх.</p> <p>САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх. Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб. Владимир Стајић, грађ. тех.</p>	<p>ДАТУМ: септембар 2017. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
---	--	---



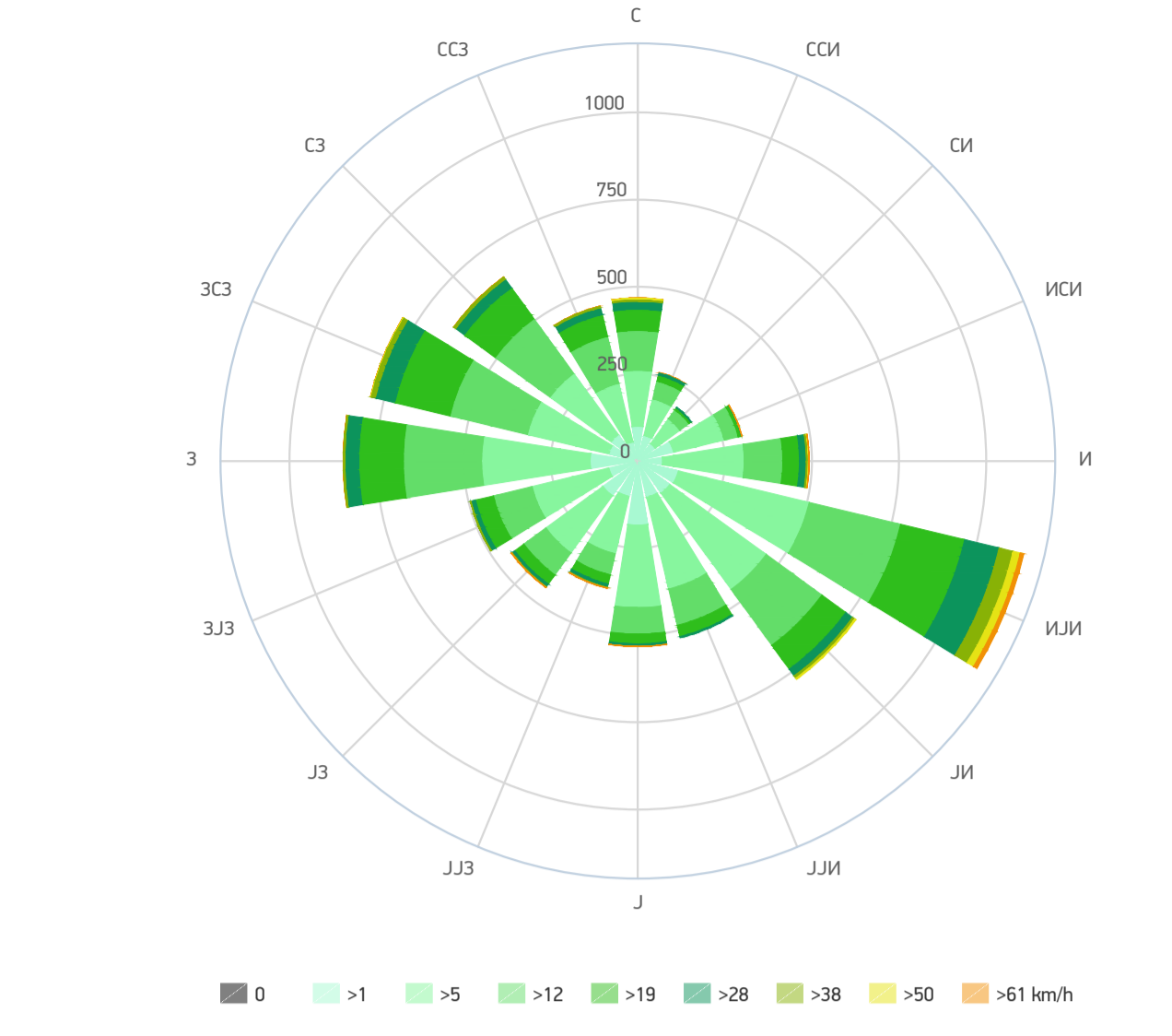


УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ/БЛОКОВИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА  
P = 1:5000



АПСОЛУТНЕ КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ  
(вредности у табели су приближне)

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	738944.94	498212.32	17	738943.84	498228.68	190	738927.99	498234.74	253	7389123.88	4982472.94
2	738944.94	498212.44	18	738943.84	498228.80	191	738927.99	498234.74	254	7389123.88	4982473.06
3	738944.81	498212.55	19	738943.71	498228.91	192	738927.99	498234.74	255	7389123.88	4982473.18
4	738944.68	498212.66	20	738943.58	498229.02	193	738927.99	498234.74	256	7389123.88	4982473.30
5	738944.55	498212.77	21	738943.45	498229.13	194	738927.99	498234.74	257	7389123.88	4982473.42
6	738944.42	498212.88	22	738943.32	498229.24	195	738927.99	498234.74	258	7389123.88	4982473.54
7	738944.29	498212.99	23	738943.19	498229.35	196	738927.99	498234.74	259	7389123.88	4982473.66
8	738944.16	498213.10	24	738943.06	498229.46	197	738927.99	498234.74	260	7389123.88	4982473.78
9	738944.03	498213.21	25	738942.93	498229.57	198	738927.99	498234.74	261	7389123.88	4982473.90
10	738943.90	498213.32	26	738942.80	498229.68	199	738927.99	498234.74	262	7389123.88	4982474.02
11	738943.77	498213.43	27	738942.67	498229.79	200	738927.99	498234.74	263	7389123.88	4982474.14
12	738943.64	498213.54	28	738942.54	498229.90	201	738927.99	498234.74	264	7389123.88	4982474.26
13	738943.51	498213.65	29	738942.41	498230.01	202	738927.99	498234.74	265	7389123.88	4982474.38
14	738943.38	498213.76	30	738942.28	498230.12	203	738927.99	498234.74	266	7389123.88	4982474.50
15	738943.25	498213.87	31	738942.15	498230.23	204	738927.99	498234.74	267	7389123.88	4982474.62
16	738943.12	498213.98	32	738942.02	498230.34	205	738927.99	498234.74	268	7389123.88	4982474.74
17	738942.99	498214.09	33	738941.89	498230.45	206	738927.99	498234.74	269	7389123.88	4982474.86
18	738942.86	498214.20	34	738941.76	498230.56	207	738927.99	498234.74	270	7389123.88	4982474.98
19	738942.73	498214.31	35	738941.63	498230.67	208	738927.99	498234.74	271	7389123.88	4982475.10
20	738942.60	498214.42	36	738941.50	498230.78	209	738927.99	498234.74	272	7389123.88	4982475.22
21	738942.47	498214.53	37	738941.37	498230.89	210	738927.99	498234.74	273	7389123.88	4982475.34
22	738942.34	498214.64	38	738941.24	498231.00	211	738927.99	498234.74	274	7389123.88	4982475.46
23	738942.21	498214.75	39	738941.11	498231.11	212	738927.99	498234.74	275	7389123.88	4982475.58
24	738942.08	498214.86	40	738940.98	498231.22	213	738927.99	498234.74	276	7389123.88	4982475.70
25	738941.95	498214.97	41	738940.85	498231.33	214	738927.99	498234.74	277	7389123.88	4982475.82
26	738941.82	498215.08	42	738940.72	498231.44	215	738927.99	498234.74	278	7389123.88	4982475.94
27	738941.69	498215.19	43	738940.59	498231.55	216	738927.99	498234.74	279	7389123.88	4982476.06
28	738941.56	498215.30	44	738940.46	498231.66	217	738927.99	498234.74	280	7389123.88	4982476.18
29	738941.43	498215.41	45	738940.33	498231.77	218	738927.99	498234.74	281	7389123.88	4982476.30
30	738941.30	498215.52	46	738940.20	498231.88	219	738927.99	498234.74	282	7389123.88	4982476.42
31	738941.17	498215.63	47	738940.07	498231.99	220	738927.99	498234.74	283	7389123.88	4982476.54
32	738941.04	498215.74	48	738939.94	498232.10	221	738927.99	498234.74	284	7389123.88	4982476.66
33	738940.91	498215.85	49	738939.81	498232.21	222	738927.99	498234.74	285	7389123.88	4982476.78
34	738940.78	498215.96	50	738939.68	498232.32	223	738927.99	498234.74	286	7389123.88	4982476.90
35	738940.65	498216.07	51	738939.55	498232.43	224	738927.99	498234.74	287	7389123.88	4982477.02
36	738940.52	498216.18	52	738939.42	498232.54	225	738927.99	498234.74	288	7389123.88	4982477.14
37	738940.39	498216.29	53	738939.29	498232.65	226	738927.99	498234.74	289	7389123.88	4982477.26
38	738940.26	498216.40	54	738939.16	498232.76	227	738927.99	498234.74	290	7389123.88	4982477.38
39	738940.13	498216.51	55	738939.03	498232.87	228	738927.99	498234.74	291	7389123.88	4982477.50
40	738939.99	498216.62	56	738938.90	498232.98	229	738927.99	498234.74	292	7389123.88	4982477.62
41	738939.86	498216.73	57	738938.77	498233.09	230	738927.99	498234.74	293	7389123.88	4982477.74
42	738939.73	498216.84	58	738938.64	498233.20	231	738927.99	498234.74	294	7389123.88	4982477.86
43	738939.60	498216.95	59	738938.51	498233.31	232	738927.99	498234.74	295	7389123.88	4982477.98
44	738939.47	498217.06	60	738938.38	498233.42	233	738927.99	498234.74	296	7389123.88	4982478.10
45	738939.34	498217.17	61	738938.25	498233.53	234	738927.99	498234.74	297	7389123.88	4982478.22
46	738939.21	498217.28	62	738938.12	498233.64	235	738927.99	498234.74	298	7389123.88	4982478.34
47	738939.08	498217.39	63	738937.99	498233.75	236	738927.99	498234.74	299	7389123.88	4982478.46
48	738938.95	498217.50	64	738937.86	498233.86	237	738927.99	498234.74	300	7389123.88	4982478.58
49	738938.82	498217.61	65	738937.73	498233.97	238	738927.99	498234.74	301	7389123.88	4982478.70
50	738938.69	498217.72	66	738937.60	498234.08	239	738927.99	498234.74	302	7389123.88	4982478.82
51	738938.56	498217.83	67	738937.47	498234.19	240	738927.99	498234.74	303	7389123.88	4982478.94
52	738938.43	498217.94	68	738937.34	498234.30	241	738927.99	498234.74	304	7389123.88	4982479.06
53	738938.30	498218.05	69	738937.21	498234.41	242	738927.99	498234.74	305	7389123.88	4982479.18
54	738938.17	498218.16	70	738937.08	498234.52	243	738927.99	498234.74	306	7389123.88	4982479.30
55	738938.04	498218.27	71	738936.95	498234.63	244	738927.99	498234.74	307	7389123.88	4982479.42
56	738937.91	498218.38	72	738936.82	498234.74	245	738927.99	498234.74	308	7389123.88	4982479.54
57	738937.78	498218.49	73	738936.69	498234.85	246	738927.99	498234.74	309	7389123.88	4982479.66
58	738937.65	498218.60	74	738936.56	498234.96	247	738927.99	498234.74	310	7389123.88	4982479.78
59	738937.52	498218.71	75	738936.43	498235.07	248	738927.99	498234.74	311	7389123.88	4982479.90
60	738937.39	498218.82	76	738936.30	498235.18	249	738927.99	498234.74	312	7389123.88	4982480.02
61	738937.26	498218.93	77	738936.17	498235.29	250	738927.99	498234.74	313	7389123.88	4982480.14
62	738937.13	498219.04	78	738936.04	498235.40	251	738927.99	498234.74	314	7389123.88	4982480.26
63	738936.99	498219.15	79	738935.91	498235.51	252	738927.99	498234.74	315	7389123.88	4982480.38



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- површина обухвата 18,54 ha
- граница грађевинске парцеле
- планирана граница грађевинске парцеле
- број грађевинске парцеле
- број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- планирана регулациона линија блока
- планирана регулациона линија унутар блока
- планирана тачка регулације

површина за коју је потребно извршити регулацију имовинско-правних односа ради формирања парцеле јавног грађевинског земљишта 1,11 ha 6,0 %

ЛОКАЦИЈЕ ПЛАНИРАНЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- уп<sub>1</sub> зона спортско-рекреативног комплекса фудбалског игралишта "Радички" са пратећим садржајима (угоститељство, пословање) (на парцелама бр. 3629/2, 3630 и делу парцеле бр. 3638, сас Н.О. Сремска Митровица)
- уп<sub>2</sub> објекти вишеспородног становања спратности П.З. са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама (на делу парцеле бр. 3629/1 Н.О. Сремска Митровица)
- уп<sub>3</sub> објекти вишеспородног становања спратности П.З. са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама (на делу парцеле бр. 3664 Н.О. Сремска Митровица)
- уп<sub>4</sub> зона слободностојећих породичних стамбених објеката спратности П.З.П. са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама (на делу парцеле бр. 3664 Н.О. Сремска Митровица)

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ


- колске саобраћајнице на јавном грађевинском земљишту
- колске саобраћајнице на осталом грађевинском земљишту
- пешачке саобраћајнице
- уређене зелене површине

ОБЈЕКТИ ВИСОГРАДЊЕ

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

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БУЛЕВАР КОНСТАНТИНА ВЕЛИКОГ, НАСЕЉА СТАРИ МОСТ, УЛИЦЕ БОСУТСКИ ПУТ И УЛИЦЕ ЂУРЕ ДАНИЧИЋА**  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

 НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вахут, дипл. прост. план. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Младен Врзић, дипл. инж. арх. САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх.	ДАТУМ: септембар 3128. год. Е-БРОЈ: 
---	--	--