

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА
БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД"

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

АПРИЛ 2018.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града:

Број : 350-90/2018-I
Дана : 27.04.2018.год.



Томислав Јанковић,
магистар инж. менаџмента

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И
ФИЛИПА ВИШЊИЋА БЛОК „БАРА – ЈАЛИЈА”
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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



ДИРЕКТОР
Мирјана ВАШУТ, дипл. прост. планер



Сремска Митровица, април 2018.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА
БЛОК „БАРА-ЈАЛИЈА ЗАПАД“ ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

наручилац израде:



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

израђивач:



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

директор:

Мирјана Вашут, дипл. прост. план.



руководилац одељења:

Младен Врзић, дипл. инж. арх.

Одговорни урбаниста:

Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.



учесници у изради:

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Рајка Миланковић, дипл. инж. пејс. арх.

Никола Симић, дипл. инж. арх.

Владимир Стајчић, грађ. тех.

Биљана Михаиловић, грађ. тех.

Сремска Митровица, април 2018. године

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

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
2. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	3
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	8
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА.....	11
4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	11
4.1.1. ГЕОМОРФОЛОШКЕ И ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И МИКРОРЕЉЕФ	11
4.1.2. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ	12
4.1.3. ХИДРОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ	12
4.2. СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА.....	13
4.2.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	13
4.2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	14
4.2.2.1. Саобраћајна мрежа и објекти.....	15
4.2.2.2. Водна инфраструктура.....	15
4.2.2.3. Енергетска инфраструктура.....	16
4.2.2.4. Телекомуникациона мрежа.....	16
4.2.2.5. Зеленило.....	17
4.2.3. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА.....	17
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	18
1.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ, ЗОНЕ И БЛОКОВЕ	18
1.2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ .	24
1.2.1. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА	26
1.2.2. ЗОНЕ МОГУЋЕ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТ У ГРАНИЦАМА БЛОКА.....	27
1.2.3. ОБЈЕКТИ ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА – ВРСТА И НАМЕНА	27
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 .	30

1.5.	ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	31
1.5.1.	САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	31
1.5.2.	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	37
1.5.3.	ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	38
1.5.3.1.	Снабдевање водом.....	38
1.5.3.2.	Одвођење вода.....	39
1.5.4.	ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	40
1.5.5.	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	41
1.5.6.	КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА	42
1.5.7.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	43
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	45
1.6.5.	УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ЛИЦИМА	48
1.7.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ.....	48
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	50
2.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	50
2.1.1.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ.....	51
2.1.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ.....	52
2.1.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗГРАДЕ	56
2.1.4.	СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО	58
2.2.	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ БЛОКОВИМА.....	65
2.3.	УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	70
2.4.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	72
2.5.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	74
2.6.	ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ.....	74
2.7.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	74

ГРАФИЧКИ ДЕО

01 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – намена површина	(P 1:1000)
02 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – намена објеката са својинском структуром	(P 1:1000)
03 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – организација простора са наменом објеката	(P 1:1000)
04 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – намена површина	(P 1:1000)
05 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – подела на јавно и остало грађевинско земљиште	(P 1:1000)
06 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – подела на просторне целине и блокове	(P 1:1000)
07 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – хоризонтална регулација са предлогом парцелације	(P 1:1000)
08 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – саобраћајнице са уређењем слободних површина	(P 1:1000)
09 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – мреже и објекти инфраструктуре	(P 1:1000)

ОПШТИ ДЕО

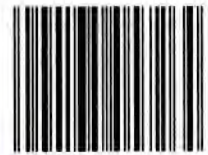


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 6782/2018

Дана, 29.01.2018. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица



5000135057264

Број 51
Датум 31.01.2018 год.
Сремска Митровица

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

Име и презиме: Никола Митровић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

Образложење

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



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

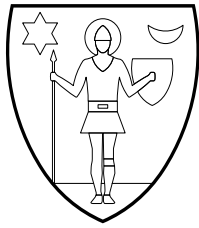
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маслов



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: 782

Датум: *април 2018. 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. 350-25/2016-I о 22.01.2016.) за обављање послова на изради

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА БЛОК „БАРА-ЈАЛИЈА ЗАПАД“ ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

одређује се одговорни урбаниста
Сања ЂУРЧИЋ, дипл. инж. арх.
број лиценце 200 0877 05



ДИРЕКТОР:
Мирјана ВАШУТ, дипл. прост. 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

Сања Р. Ђурчић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2502970895038

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0877 05



У Београду,
15. децембра 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА БЛОК "БАРА – ЈАЛИЈА ЗАПАД" ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

01. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Концепција уређења простора у обухвату плана се заснива на одређивању планских решења каоја ће омогућити утврђивање јавног интереса за регулацију и изградњу планираних саобраћајница (нове улице), уређење насељског блока и комплетно уређење територије у складу са основном наменом које су прописане ПГР-ом 2009. (Потврђене ГУП-ом 2015).

Циљ доношења Плана детаљне регулације блока између Ул. прве јалијске (лучне трасе) и Филипа Вишњића, Град Сремска Митровица је стварање услова за унутарблоковску изградњу површине блока у складу са опредељењем у ПГР-у Града о погушћавању и привођењу намени површина планираних за породично становање у ширем центру Сремске Митровице.

Један од важних циљева који треба да буде остварен је дефинисање просторних критеријума, стандарда и норматива за изградњу објеката породичног и вишепородичног становања са делатностима на припадајућим парцелама.

Унапређивање постојеће и планирање неопходне нове саобраћајне мреже у циљу повезивања нових стамбених целина као и бољег функционисања саобраћаја у овом делу града – стамбеном насељу „Јалија“.



Илустрација -Постојећа саобраћајна мрежа

Илустрација -Планирана саобраћајна мрежа

Општи циљ израде плана је:

- дефинисање рационалног и економичног решења које ће створити услове за

уређење слободних неуређених површина у унутрашњости блока како би се активирало земљиште за изградњу породичних и вишепородичних стамбених објеката;

- формирање стамбене зоне са основном наменом становања са делатностима малих и средњих густина, односно стварање планског основа за прибављање грађевинског земљишта и легализацију објекта изграђених без одобрења;
- реализација планираних садржаја уз усклађивање свих релевантних параметара простора, услова надлежних институција, како у обухвату Плана тако и у утицајном подручју са основним принципима одрживог развоја, односно усклађивање активности у простору и заштите животне средине;
- постизање вишег степена урбанитета насељског блока повећањем површина у јавној намени (пешачких, рекреативних и зелених површина) и њихово уређење коришћењем савременог урбаног мобилијара;
- подизање елемената урбанитета и градскости у стамбеном насељу Јалија.

Посебан циљ уређења простора у обухвату плана је:

- стварање планског основа за формирање правилних грађевинских парцела за изградњу и легализацију објеката са урбаним карактеристикама које овом делу насеља треба да дају савремени изглед и услове живљења;
- стварање услова за изградњу стамбеног блока са правилном насељском саобраћајном-уличном мрежом;
- стварање услова за изградњу стамбеног блока и изградњу недостајуће мреже инфраструктуре;
- стварање услова за изградњу и постављање урбаног мобилијара и допунским садржајима у јавној намени.

Препарцелацијом ће се уредити правилне грађевинске парцеле уз уважавање коришћења простора у затеченом стању.

Посебан циљ израде Плана је такође и створити услове за решавање имовинско правних односа и решавање легализације објеката изграђених без одобрења.

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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. 350-25/2016-I од 22.01.2016., обрађивач плана Јавно предузеће за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица приступило је изради Плана детаљне регулације блока између улица Прве Јалијске и Филипа Вишњића – блок "Бара - Јалија запад" 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).

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

2. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Простор у обухвату Плана се налази на југоисточној граници централне градске зоне, у зони познатој по називу „Јалија“ и то у њеном западни део који је на самој ивици централне градске зоне Сремске Митровице. У обухвату Плана су следеће парцеле: 5137, 5138, 5149/1, 5150/10, 5150/11, 5150/12, 5150/14, 5150/15, 5150/16, 5150/17, 5150/18, 5150/19, 5150/20, 5150/21, 5150/22, 5150/23, 5150/24, 5150/25, 5150/26, 5150/27, 5150/28, 5150/29, 5150/30, 5150/31, 5150/32, 5150/33, 5150/8, 5150/9, 5158/1, 5158/2, 5159/5, 5159/6, 5160/2, 5163, 5165/2, 5165/3, 5165/4, 5165/5, 5286/100, 5286/102, 5286/103, 5286/112, 5286/113, 5286/114, 5286/115, 5286/116, 5286/119, 5286/123, 5286/124, 5286/125, 5286/126, 5286/127, 5286/23, 5286/24, 5286/25, 5286/26, 5286/27, 5286/28, 5286/29, 5286/30, 5286/31, 5286/32, 5286/33, 5286/34, 5286/35, 5286/36, 5286/37, 5286/38, 5286/39, 5286/40, 5286/41, 5286/42, 5286/43, 5286/44, 5286/45, 5286/46, 5286/47, 5286/48, 5286/49, 5286/50, 5286/51, 5286/52, 5286/53, 5286/54, 5286/55, 5286/56, 5286/57, 5286/58, 5286/59, 5286/60, 5286/61, 5286/62, 5286/63, 5286/64, 5286/65, 5286/66, 5286/67, 5286/68, 5286/95, 5286/96, 5286/97, 5286/98, 5287, 5288, 5289, 5290, 5291, 5292, 5293, 5294, 5295, 5296, 5297, 5298, 5299, 5300, 5301, 5302, 5303, 5304, 5305, 5306/1, 5306/2, 5307, 5308, 5309, 5310, 5311/1, 5311/2, 5312, 5313, 5314, 5282/9, 5283/3, 5283/4, 5284/1, 5284/2, 5285, 5286/106, 5286/107, 5286/108, 5286/109, 5286/110, 5286/111, 5286/117, 5286/118 и делови парцела 5136/1, 5136/2, 5160/1, 5165/1, 5286/31, 5973/2, 5273/1 све К.О. Сремска Митровица. Простор обухвата Плана је 9,53 ha.

Граница обухвата Плана полази из тачке 1. која се налази на јужном темену раскрснице Улице Филипа Вишњића и Улице прва јалијска. Одатле и иде на југ до тачке 2 (западно теме раскрснице Улице прва јалијска и Улице Саве Согућа). Из тачке 2 граница иде на југ, западном страном регулационог појаса Улице Саве Согића, преко тачака 3 и 4 до тачке 5 где прелази улицу и наставља на исток преко тачака 5, 7, 8, 9 јужном страном регулационог појаса Улице Радинке Витасовић. Из тачке 9 граница прелази улицу до тачке 10 и иде по ободу парцеле бр. 5163 (објект вишепородичног становања) преко тачке 11 до тачке 12 где прелази улицу и иде на север до тачке 13. Из тачке 13 граница наставља на север међном линијом приватних парцела бр.

5165/2 и 5166, до тачке 14. Из тачке 14 граница иде десно до тачке 15. Из тачке 15 прелази улицу Јалијску 2. до тачке 16. Из тачке 16 граница иде на север међном линијом ул. Јалијске 2. и парцела бр. 5280/3, 5280/27, 5280/4, 5280/24, 5282/9 до тачке 17. Из тачке 17 наставља даље ка северу преко улице Јалијске 2. међном линијом парцеле 5285 до тачке 18. Одатле граница иде лево према западу до тачке 19. Из тачке 19 иде северно преко парцела 5286/31 и тачке 20 међне линије парцеле 5286/16 до тачке 21. Одатле граница наставља међном линијом приватних парцела бр. 5286/23 и 5286/22 до тачке 22 где иде на север и прелази улицу до тачке 23. Од тачке 23 до тачке 24 граница иде по северној страни регулационог појаса Улице Филипа Вишњића. У тачки 24 наставља на запад и прелази улицу до тачке 25 одакле продужава по западној



Илустрација – граница обухвата Плана

страни регулационог појаса Улице прва јалијска до тачке 26 на северном темену раскрснице Улице Филипа Вишњића и Улице прва јалијска. Из тачке 26 граница иде до тачке 1 затварајући границу обухвата Плана.

Попис катастарски парцела у обухвату ПДР/имовинско стање

бр.парцеле	врста права	облик својине	имаоци права на парцели	Р(парц)/m ²
5136/1	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (улица Саве Согића)	део 3909
5136/2	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (улица Радинке Витесовић)	део 5533
5137	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЈОВОВИЋ (НИКОЛА) АНА	573
5138	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ТЕОДОРОВИЋ (СЛАВКА) ЈУЛКА ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА (51 стан)	515
5149/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС		1014
5150/8	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА РАДОВАНОВИЋ (СВЕТИСЛАВ) РАДОСЛАВ	2149
5150/9	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КРНТИЋИЋ (НЕБОЈША) САЊА, КОВАЧИЋ (НЕБОЈША) ИВАНА И МИОДРАГ И КОВАЧИЋ (ПЕТАР) МИРЈАНА	481
5150/10	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС		469
5150/11	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПЕТКОВИЋ () ГОСПОЈИНКА ГАРАПИЋ (МИЛАН) ДУШАНКА (хипотека из 1972)	465
5150/12	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС		488
5150/14	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/15	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/16	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/17	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/18	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/19	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/20	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/21	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/22	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/23	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/24	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/25	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/26	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/27	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/28	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/29	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/30	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/31	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5150/32	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18

5150/33	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	18
5158/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ГРОЗДАНИЋ (ДАНИЛО) БРАНИСЛАВ, РАДМАНОВИЋ-ГРОЗДАНИЋ (ПРЕДРАГ) НАДА	495
5158/2	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ИВКОВИЋ (БРАНА) ЗДРАВКО, ИВКОВИЋ (ВУКАШИН) ДАРГИЦА ИВАНКОВИЋ (БРАНА) ЗДРАВКО, ИВАНКОВИЋ (ВУКАШИН)	437
5159/5	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ДРАГИЦА	11
5159/6	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (улица Радинке Витесовић)	780
5160/1	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (улица Јовице Трајковић)	део 868
5160/2	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ИВАНКОВИЋ (БРАНА) ЗДРАВКО, ИВАНКОВИЋ (ВУКАШИН)	24
5163	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ДРАГИЦА ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА (21 стан)	325
5165/1	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (улица Јовице Трајковић)	део 7375
5165/2	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КЕЊДРИШИЋ (ИЛИЈА) ЗОРИЦА ИВАНКОВИЋ (БРАНА) ЗДРАВКО, ИВАНКОВИЋ (ВУКАШИН)	434
5165/3	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ДРАГИЦА ИВАНКОВИЋ (БРАНА) ЗДРАВКО, ИВАНКОВИЋ (ВУКАШИН)	106
5165/4	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ДРАГИЦА ИВАНКОВИЋ (БРАНА) ЗДРАВКО, ИВАНКОВИЋ (ВУКАШИН)	3
5165/5	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ДРАГИЦА	8
5282/9	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	44
5283/1	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (улица друга јалијска)	део 1611
5283/3	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (улица друга јалијска)	52
5283/4	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	МАЛЕТИЋ (СИМО) ДУШАНКА	3
5284/1	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ПАВЛОВИЋ (РАЈКО) СМИЉАНА	255
5284/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ПАВЛОВИЋ (РАЈКО) СМИЉАНА	2
5285	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (улица)	113
5286/23	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ВУЛОВИЋ (СЕНИША) ЖЕЉАНА, ВУЛОВИЋ (МИЛАН) ГОРАН	505
5286/24	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЂОНЛИЋ (ОБРАД) ОЛИВЕРА	372
5286/25	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	АЛИМАНОВИЋ (СМАИЛ) ОСМАН	186
5286/26	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	160
5286/27	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	451
5286/28	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЈОВАНОВИЋ (ЦВИКО) ДАНИЈЕЛА, САНТРАЧ (ДУШАН) САЊА	334
5286/29	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ИКОВАЦ (МИЛАН) НЕВЕНКА	234
5286/30	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КЕЊДРИШИЋ (МИЛОШ) СТЕВАН	441
5286/31	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	део 21940
5286/32	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	(улица Прва Јалијска)	1148
5286/33	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	634
5286/34	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	477
5286/35	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	328
5286/36	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	342
5286/37	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	331

5286/38	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	191
5286/39	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	498
5286/40	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	СМАЈЛОВИЋ (КАСИМ) ЗУХРА	426
5286/41	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	1009
5286/42	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ХОРНУНГ (ДАНИЛО) РАДИСЛАВКА	262
5286/43	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	477
5286/44	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	589
5286/45	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ПОПОВИЋ () СЛОБОДАН ГОЛУБОВИЋ (ЖИВАН) СЛАВКО, ГОЛУБОВИЋ (ЖИВАН) ЂОРЂЕ ДИМИТРИЈЕВИЋ (ДРАГУТИН)	622
5286/46	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	СПОМЕНКА	809
5286/47	ПРАВО ЗАКУПА	ДРЖАВНА РС	СМОМЕНКА	442
5286/48	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	421
5286/49	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	СТАНИСАВЉЕВИЋ (МИРОСАВ) МИЛЕНКО	298
5286/50	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	31684
5286/51	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	515
5286/52	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	485
5286/53	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	521
5286/54	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КРНЕТА (ЈОВАН) ЗОРАН	455
5286/55	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	БЛАГОЈЕВИЋ (БЛАГОЈЕ) СТАНКО	536
5286/56	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	306
5286/57	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	СУБАШИЋ (РАДИВОЈ) БОШКО	739
5286/58	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	151
5286/59	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ТОМИЋ (КОСТА) ЉУБОЈКА, АНТИЋ (ПЕРА) ВЕЛИНКА ОБРАДОВИЋ (ТОМА) ПАВЛЕ, ОБРАДОВИЋ (ТОМА) СРЕТЕН РАМЉАК (ИВАН) ИВАНА, РАМЉАК (ЈОСИП) ИВАН РИМАЦ (ЈОВАН) ЖЕЉКО, ТОМИЋ (ВИДАН) ИВАНКА ЈОВАНОВИЋ (МИЛАН) САЊА, ЈОВАНОВИЋ (МИЛАН)	597
5286/60	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	АЛЕКСАНДАР	183
5286/61	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	БОШКОВИЋ (ПЕТАР) ЂОРЂЕ РИСТИЋ (ДИМИТРИЈЕ) РАДОЈКА, РИСТИЋ (ДИМИТРИЈЕ) МИОДРАГ	296
5286/62	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ДРАЧА (ЊАТИЈА) МИЛКА	238
5286/63	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	СИМУРДИЋ (ДУШАН) ДРАГАН	134
5286/64	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ГОВЕДАРИЦА СЛОБОДАНКА	235
5286/65	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	505
5286/66	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	НЕНАДИЋ (МИЛЕ) РАДОВАН	364
5286/67	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	БЛАГОЈЕВИЋ (БЛАГОЈЕ) СТАНКО	135
5286/68	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	3
5286/69	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БОШКОВИЋ (ПЕТАР) ЂОРЂЕ	64
5286/70	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	39
5286/71	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	261
5286/72	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КРНЕТА (ЈОВАН) ЗОРАН	25
5286/73	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	1
5286/74	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	34
5286/75	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАЛЕТИЋ (СИМО) ДУШАНКА	238
5286/76	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	7
5286/77	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЈОВАНОВИЋ (ЦВИКО) ДАНИЈЕЛА, САНТРАЧ (ДУШАН) САЊА	213

5286/111	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАЛЕТИЋ (СИМО) ДУШАНКА	314
5286/112	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЕРДЕЉАН (МИЛИВОЈ) ГОРДАНА	47
5286/113	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЕРДЕЉАН (МИЛИВОЈ) ГОРДАНА	199
5286/114	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЕРДЕЉАН (МИЛИВОЈ) ГОРДАНА	281
5286/115	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РИМАЦ (ЈОВАН) ЖЕЉКО, ТОМИЋ (ВИДАН) ИВАНКА	433
5286/116	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	АЛИМАНОВИЋ (СМАИЛ) ОСМАН	351
5286/117	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	277
5286/118	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	11
5286/119	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	РАМЉАК (ИВАН) ИВАНА, РАМЉАК (ЈОСИП) ИВАН	149
5286/123	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	СУБАШИЋ (РАДИВОЈ) БОШКО	67
5286/124	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ОСТОЈИЋ (ЂОКА) СВЕТОЗАР	389
5286/125	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РАДИЋ () СПОМЕНКА	226
5286/126	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РАДИЋ () СПОМЕНКА	53
5286/127	СВОЈИНА	ЈАВНА СВОЈИНА	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	86
5287	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ХАЛИЛОВИЋ (МЕХМЕДА) АТИФ	272
5288	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КУЗМАНЧЕВИЋ (ЈОВАН) ЉУБИЦА БЕГАНОВИЋ (РАША) ЗОРАН, ЖИШЌОВ (СТЕВАН) СОЊА, МАРИНКОВИЋ (ЖИВАН) МАРА, СТАНОЈЕВИЋ (ЈОВАНКА)	234
5289	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	НЕНАД, СТАНОЈЕВИЋ (ДОБРИЛА) ЉИЉАНА, СТАНОЈЕВИЋ (ЖИВАН) САВА	569
5290	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	СТУПАР (ДУШАН) ДЕСАНКА, СТУПАР (МИЛОРАД) ГОРАН	231
5291	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	СТУПАР (ДУШАН) ДЕСАНКА, СТУПАР (МИЛОРАД) ГОРАН	518
5292	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	БУШЉЕТА (ИВАН) ЗВОНИМИР	448
5293	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	БУШЉЕТА (ИВАН) ЗВОНИМИР	830
5294	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	СОЛАР (ПЕТАР) ДИМИТРИЈЕ, СОЛАР (ПЕТАР) МИРЈАНА	464
5295	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ШВАБ (ЂУРА) АНТУН, ТЕРЕЗИЈА, ТЕРЕЗА	365
5296	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	СЕГИЋ (АНТУН) БИЉАНА, МАРТ (АНТУН) МИРЈАНА, АЂИЋ (СТЕВАН) СТЕВАН	353
5297	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ЂАКОВИЋ (АРСЕНИЈЕ) НАДА, ЛАЂЕВАЦ (ПАВЛЕ) ЈОВАНКА, ЂАКОВИЋ (ЖИВАН) СЛОБОДАН	378
5298	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПАНИЋ (ФРИДРИХ) ПРЕДРАГ, КРИЖЊАК (ЈОСИП) ЖЕЉКО	333
5299	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БАЈУК (СТЈЕПАН) АЛБЕРТ	192
5300	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ПАЖУР (БОЛТО) ИВАН, ПАЖУР (ВУЈО) ЗЛАТА	173
5301	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ШАРИЋ (ЈОВАН) ДЕЈАН	417
5302	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ГОЛУБОВИЋ (ЛУКА) ВЕЛИНКА, ГОЛУБОВИЋ (ТИМОТИЈЕ) ПЕРИЦА	180
5303	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	ГОЛУБОВИЋ (ЛУКА) ВЕЛИНКА, ГОЛУБОВИЋ (ТИМОТИЈЕ) ПЕРИЦА	215
5304	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	КЉАИЋ (НИКОЛА) ДРАГИЦА	419
5305	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ДОМБА (ЈОВАН) САВА	442
5306/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ШТЕРЛЕМАН (ПАВЛЕ) ТЕРЕЗИЈА, ШТЕРЛЕМАН (ИВАН) ВЛАДИМИР	401
5306/2	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ТОМАШЕВИЋ (СВЕТИСЛАВ) САВА	495
5307	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	МЛИНАЦ АНА, МЛИНАЦ (ИВАН) ПЕРА И СЛАВИЦА	526
5308	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	МЛИНАЦ АНА, МЛИНАЦ (ИВАН) ПЕРА И СЛАВИЦА	337

5309	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЛИКИЋ (РАДОСЛАВ) ЂУРЂИЦА	434
5310	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ОДАК (МАРТИН) МАРКО	373
5311/1	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	РАДОСАВЉЕВИЋ (АГАН) СМИЉКА	406
5311/2	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ТОМАШЕВИЋ (СВЕТИСЛАВ) САВА	424
	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ЛЕШЧУК (СТЕВАН) ЈАСМИНКА, ЛЕШЧУК (ЈОСИПА) ИЛИЈА, МИЛЕР (ИРЕНА) АНТУН, КАЛЕНИЋ (СТЕВАН) АНЂЕЛКА	417
5312				
5313	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	ТРБОЈЕВИЋ (МИЛЕНКО) ЈОВАН	429
5314	ПРАВО КОРИШЋЕЊА	ДРЖАВНА РС	БИРОВИЋ (САФЕТ) МИРЈАНА	370
5973/2	СВОЈИНА	ПРИВАТНА	МАРЕЉ (МИЛОШ) БОРКО	15

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Постојеће и планирано стање у обухвату овог плана је разматрано кроз планску документацију на свим нивоима урбанистичког планирања и то:

- 1) Генерални урбанистички плана Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 04/2015)(У даљем тексту „ГУП 2015“);
- 2) План генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009)(У даљем тексту „ПГР 2009“);
- 3) Регулациони План стамбене зоне „Исток“ у Сремској Митровици („Службени лист општина Срема“ бр. 13/2000 и бр. 23/2003) – Стављен ван снаге доношењем ПГР-а Града (2003 – 2009).

Извод из ПГР-а 2009 (који није у супротности са ГУП-ом 2015):

(стр. 15) *„Типичне градске целине (ТГЦ) одређене су према локацијским карактеристикама унутар Урбанистичке зоне у којој се налази. Описи, објашњења и дефинисање специфичности ТГЦ дају су према усвојеним критеријумима који подразумевају карактеристичне урбане показатеље, форме, матрице, морфологију и историјске урбане јединице-блока одређених површинама у јавној функцији.*

Унутар сваке ТГЦ даља диференцијација, са становишта могуће изградње, извршена је према типичним параметрима основних морфолошких јединица - блокова, а затим према основним карактеристикама типичне парцеле (зачењене изражености, висине, заузетости земљишта).“

Простор обухваћен овим планом дефинисан је као Типична градска целина 5 - насеља породичног становања (ТГЦ5).

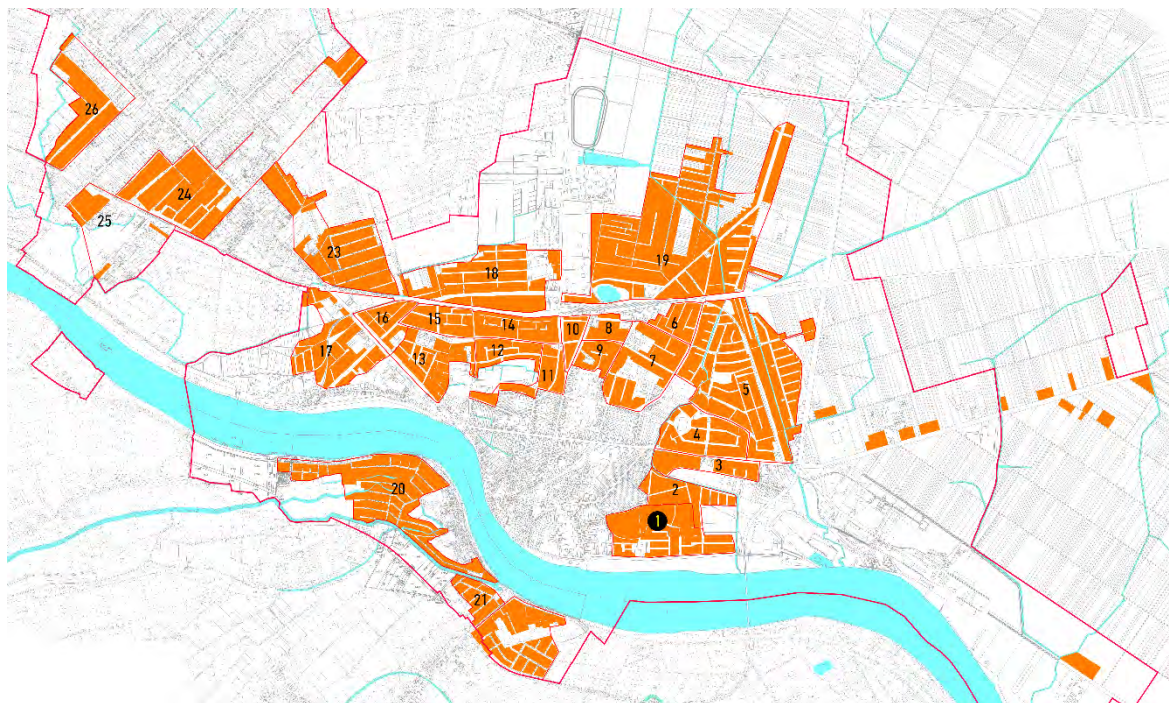
(стр. 18) *„Ова ТГЦ5 је широко распрострањена у ужој и широј периферији Сремске Митровице. Бројна урбана стамбена насеља малих и средњих јединица као што су: „Блок Б“, „25. Мај“, „М. П. Камењар“, „С. Сремац“, „Дудар“, „Н. Тесла“, „Алеја“, појас између Ул. Милоша Обилића и друге, „Триве Вишасовић“, „Шалабара“, „Северно од Планинске“, „Рагиначки булевар“.*

У Лаћарку стамбено насеље „Ваширише“ и „Варга“.

У Мачванској Митровици стамбено насеље „Колонија“, „Могран“ и „Кривајско поље“.

Ову ТГЦ5 карактерише станавање малих и средњих јединица разне типологије, али ниско. У матрици која је урбанистички попуњена и завршена, са уским и гушћим парцелама, стамбени објекти су углавном слободностојећи, с тим што су идући ка центру чешићи низови с континуалним уличним фронтном.

Блокови ове ТГЦ5 су често настали постепеном трансформацијом основног шипа (рурално становање траћевинска парцела са окућницом) тако што се плански оформио правилан низ унутрашњих парцела са новом стамбеном улицом и јусти израдила укућна тако освојена површина унутар раније великог блока. Често је та израћа и у неколико редова породичних кућа.



Илустрација - Блокови ТГЦ5 (ПГР 2009)

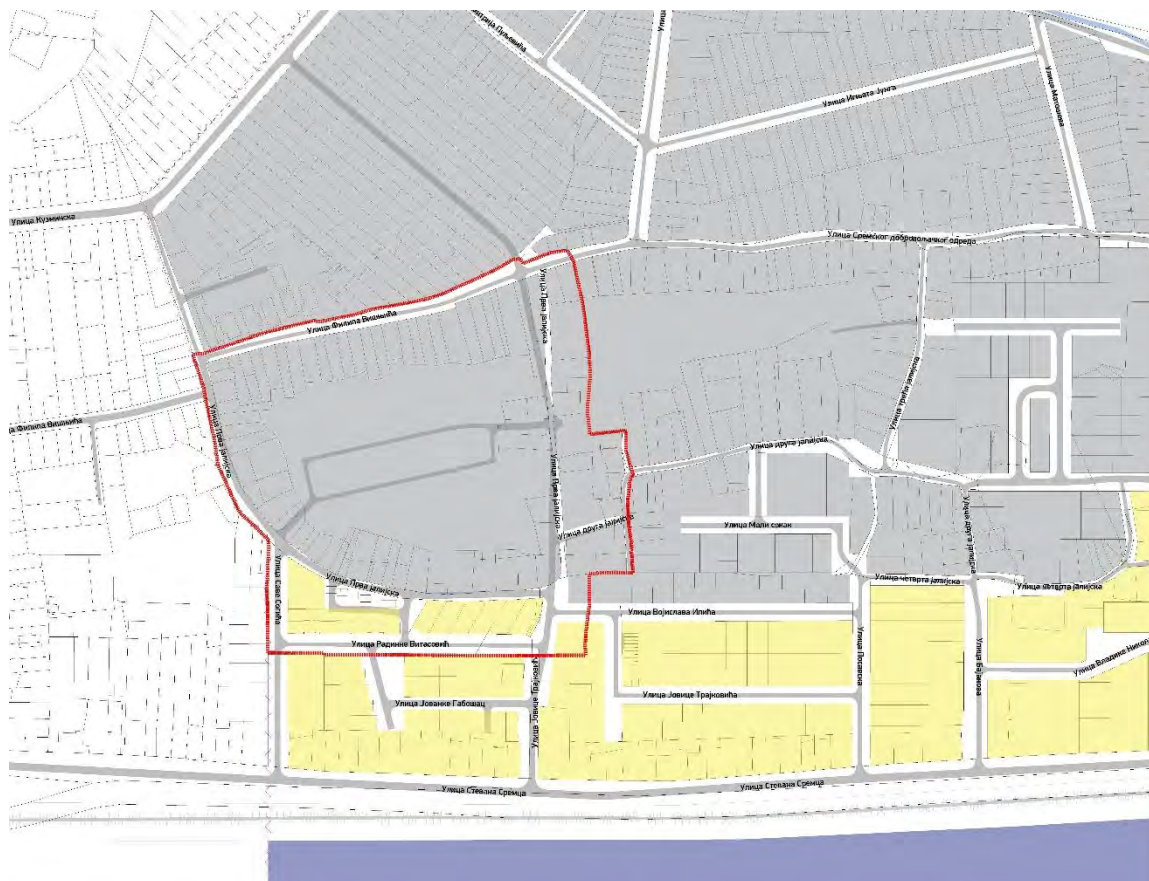
Урбанистички параметри: увидом у геодетске подлоге и на лицу места констатована је знатна заузетост површине парцеле како главним тако и помоћним објектима и креће се од 40-50% за велику већину парцела. Парцеле димензија преко 600 m² (40 m × 15 m) имају око 30 % заузетости. Код парцела где доминирају функције делатности над стамбеним заузетост је и до 70 %. Сиратност у насељима ниског становања, сагледавајући сумарно је на 50 % парцела приземна а на 50 % парцела П+1 (П+По). Местимично се јавља и сиратност П+1+По, али не у знатнијој мери. С тим у вези и степен израћености у преовлађујућем делу парцела износи од 0,4 - 0,7 (макс. 1,0). Сви наведени урбанистички параметри се односе на траћевински гео парцела.

ТГЦ5 садржи 27 блокова породичног становања нумерисаним од бр. 1 до бр. 27 и то:

- | | |
|-------------|----------------------|
| Бл. 1 – 20 | Сремска Мићровица; |
| Бл. 21 – 23 | Мацванска Мићровица; |
| Бл. 24 – 27 | Лаћарак. |

Сремска Мићровица:

Бл. 1 „Насеље Стеван Сремац“ између улица: Сремског добровољачког одреда, Димићрија Фрушића, Стевана Сремца, Саве Соћића, Јалијска I - Површине око 37,0 ha.“



Илустрација - Обухваћ Плана приказан на ПГР целина 2 стамбене зоне „Исток“ 2017.

Интерпретирани текст из ГУП-а 2015 и ПГР-а 2009 који се односи на овај План:

ПГР-ом 2009 планирано је да се планови са детаљном урбанистичком разрадом израђују за насељске блокове где је неопходно прибављање земљишта у јавној намени за потребе формирања нових улица и препарцелацију у циљу легализације објеката изграђених без одобрења, као и за све остале елементе који подразумевају регулацију у простору објеката ниско и високо градње.

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

У складу са опредељењима из ПГР-а 2009 за погушћавањем постојећих зона за становање на локацијама блиским централној градској зони, Планом ће бити решено саобраћајно повезивање унутарблоковских простора са ободним саобраћајницама Ул. прве јалијске (лучне трасе), Ул. Филипа Вишњића са улицама у стамбеном насељу „Стеван Сремац“ – насеље „Пејтон“ (Ул. Јовице Трајковића, Ул. Радојке Витасовић и Ул. Саве Согића). Такође, ПДР-ом ће бити регулисано интерно раздвајање јавног од осталог грађевинског земљишта и урбано решење „површина за породично становање са делатностима малих густина“ у централном простору овог блока.

Правилима уређења и грађења биће дати урбанистички нормативи за уређење стамбеног блока. Планом се кроз правила уређења и грађења дају потребни елементи

пре свега за формирање стамбеног блока, а затим и правила грађења за појединачне објекте и међусобних односа неопходне инфраструктурне мреже у блоку и ван блока.

Изво из ДГР -целина 2 – источни део Града Сремска Митровица (Сл- лист Града СМ 15/2017)

ПДР блока између улица Прве Јалијске и Филипа Вишњића - блок "Бара – Јалија запад" (одлука о изради - "Сл. лист Града Сремска Митровица бр. 1/2016) – површине око 8,66ха

Овај ПДР је у фази доношења и његова решења потпуно коинцидирају како са ГУП-ом из 2015. Тако и са решењима овог Плана .

Основни мотив израде ПДР-а у овом обухвату је поред , новог саобраћајног решења, и чињеница да је предметни простор у Постојећем стању представљен као "Неизграђено земљиште" , а у Планском решењу целокупни простор је намењен за породично и вишепородично становање на деловима блока отвореног типа.

ПДР Блок Јалија Запад планира активира унутрашња површина, која је у власништву града, за парцелацију и изградњу породичних и вишепородичних објеката након опремања грађевинског земљишта.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Простор у обухвату Плана се налази у југоисточном делу града Сремска Митровица, у граничном појасу централних градских блокова и зоне стамбених насеља породичног становања. Простор стамбеног насеља Јалија подразумева 3 блока у окружењу субстандардних саобраћајница чији су унутарблоковски простори денivelисане површине бившег забареног терена. Предмет овог Плана је западни блок који је најближи центру града, а самим тим и најатрактивнији за породично становање.

Простор у обухвату Плана је са свих страна окружен просторним блоковима исте урбане структуре (ивично становање са унутрашњим простором делимично насутог барског земљишта у власништву града СМ), које је резерва градског грађевинског земљишт планирана за привођење намени породичног становања са регулационим појасевима нових улица и пуном опремом. Карактеристика постојећих изграђених објеката (П+0) је мала густине становања и субстандардна градња, неправилне и минијатурне стамбене парцеле, као и неодговарајући – субстандардни регулациони коридори уличних пролаза и неадекватно решене раскрснице улица у насељу Јалија.

4.1. Природне карактеристике простора

4.1.1. ГЕОМОРФОЛОШКЕ И ГЕОЛОШКЕ И КАРАКТЕРИСТИКЕ

Простор јавних саобраћајница – насељских улица које окружују предметни блок је углавном раван на коти 78,5 мНВ док је унутрашњи простор блока у знатном паду (исушена бара) према центру простора који је на коти 76,4 мНВ.

СЕИЗМИКА

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

ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Простор у обухвату Плана је део стамбеног насеља „Јалија“. Јалија на турском значи обала, празан – запуштен простор поред реке, низак забарен простор. Након изградње савског кеја 1970. године, на овом простору је остао низак терен, који је био забарен у кишном делу године. Овај простор је sukcesивно насипан растреситим материјалом и грађевинским шутом. На делу према реци Сави, терен је насут песком и реализовано је стамбено насеље „Стеван Сремац“, док је унутрашњи простор остао денivelисан.

4.1.2. КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

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

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

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

Кише падају у облику пљускова у јуну месецу. Просечна количина падавина је 650 l/m². Падавине у облику снега су ограничене на период од децембра до половине марта.

Облачност, која спречава осунчање и смањује интензитет сунчеве инсолације, је најмања у августу (3,6 десетина покривености неба или 36%) док је највећа облачност у децембру (75%) Просечна годишња облачност је 57% што не представља велику вредност. У величину облачности улазе и високи, танки и прозирни облаци а и они који нису у зениту и на путу сунчевих зрака, те добијене вредности тако треба и посматрати. Ведри дани су заступљени са 16,3% и има их просечно годишње око 60 дана. Мутни дани, просечна годишња учесталост је 28,8% или 105 дана. Највећи број дана у години долази на умерену облачност.

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

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

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

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

4.1.3. ХИДРОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

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

Простор обухвата се у хидролошком погледу налази на алувијалној тераси реке Саве и под директним је њеним утицајем. Потхрањивање издани у време максималних водостаја се налази испод нивоа реке. Хидрауличка веза између нивоа воде површинских токова и нивоа подземних вода је веома изражена. Максимални водостаји на реци се јављају у пролеће (април – мај) и у јесен (новембар – децембар).

Минимални водостај је у лето (јули и август) и у зиму (јануар-фебруар). Средњи годишњи протицај реке је $Q = 1561 \text{ m}^3/\text{s}$.

4.2. СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

У обухвату Плана изграђене су ободне саобраћајнице незадовољавајућег просторног капацитета што се овим Планом коригује, нарочито источни део Ул. прва јалијска који се потпуно реконструише. Јужно део обухваћеног простора је урбанистички потпуно уређен (део стамбеног насеља „Стеван Сремац“) са породичним и вишепородичним становањем, а у обухвату плана је због своје диспозиције који детерминише и дефинише саобраћајну матрицу предметног блока "Јалија – запад". У простору обухвата Плана, према постојећем начину коришћења земљишта разликују се две целине:

Целина постојећег становања са изграђеним објектима породичног становања, спратности П+0, изграђени на регулационој линији, а у унутрашњости парцеле изграђени су помоћни објекти, узурпирани и нивелисани делови градских парцела.

Целина слободних неуређених површина ниског земљишта, неизграђено грађевинско земљиште. Унутрашњост блока је неуређен терен који је неопходно насути.

На простору уличних коридора у ободним улицама блока, на земљишту у јавној намени изграђена је:

- Нисконапонска мрежа,
- Водоводна мрежа и мрежа фекалне канализације,
- ТТ и ЈР мрежа,
- Насељске саобраћајнице.

ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Ограничења код израде Плана су уклапање планских поставки, односно формирање унутарблоковске саобраћајнице и препарцелација са затеченим стамбеним објектима без одобрења.

4.2.1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Простор обухвата Плана је површине 9,53 ha.

Планом су обухваћене улице:

- Прва Јалијска;
- Филипа Вишњића;
- Улица Рдинке Витасовић;

и делови улица :

- Саве Согића;
- Друга Јалијска;
- Јовице Трајковића;
- Војислава Илића.

Простор у обухвату је подељен улицом Првом Јалијском на северну зону, која је великим делом неуређена, делимично изграђена површина и јужну, уређену зону,

урбанистички дефинисану и плански изграђену.

СЕВЕРНА ЗОНА

Регулациони појас улица по ободу обухвата 1,84 ха, што је мали проценат земљишта у јавној намени, око 19,3%. Ширина појаса регулације улице Прве Јалијске је недовољна за изградњу потребне инфраструктуре двосмерне, сабирне градске саобраћајнице па је неопходно његово проширење у планском решењу.

Земљиште уз улицу Прву Јалијску и Филипа Вишњића је изграђено породичним стамбеним објектима мале спратности (претежна П,а до П+1+Пк) на парцелама нуједначене површине и ширине уличног фронта. Површина изграђене зоне је 3,05ха, што је 31,9% површине у обухвату плана. Процес урбанизације зоне становања и замене старих објеката новим уз улицу Прву Јалијску је започео у протеклој деценији, након асфалтирања саобраћајнице. Велики број објеката је у веома лошем стању, спонтано подигнутих на градском земљишту.

Неуређено и неизграђено земљиште у средишту блока заузима површину од 1,64ха што је 17,2% укупне површине у обухвату. Неуређено и делимично изграђено земљиште, спонтаном градњом, претежно на градском земљишту, обухвата 2,69ха, што је 28,3% укупне површине обухваћене Планом. Укупна површина неуређеног земљишта је око 4,33ха, што је приближно половини зоне у обухвату Плана.



ЈУЖНА ЗОНА

Све парцеле јужно од улице Прва Јалијска су формиране урбанизацијом овог дела града 70-их година XX века и то пре изградње објеката. Зона је у потпуности дефинисана и изграђена слободностојећим објектима породичног (П+1) и вишепородичног становања (П+2 и П+4) као и породичним објектима у непрекинутом низу мале спратности (П и П+Пк).

У овој зони, није до краја разрешена саобраћајна инфраструктура, укрштање улица Прве Јалијске, Јовице Трајковића и Војислава Илића. Укрштене спонтаном и парцијалном изградњом асфалта не испуњавају потребне услове и правила за пројектовање и изградњу.

4.2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

- Електромрежа постојећа и планирана – ЕПС дистрибуција;
- ТТ мрежа постојећа и планирана - Телеком Србија а.д.;
- Водоводна мрежа постојећа и планирана – ЈКП Водовод СМ;

- Гасна мрежа средњег притиска – ЈП Срем гас;
- Топловодна мрежа – ЈКП Топлификације СМ;
- Одвођење атмосферских и отпадних вода постојећа и планирана - ЈКП Водовод СМ;
- Услови за гашење пожара – Одељење за ванредне ситуације СМ;
- Услови за одлагање комуналног отпада – ЈКП Комуналије СМ;
- Услови заштите непокретног културног добра – Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- Саобраћајни услови- Сирмијум пут Д.О.О.
- Претходни услови ЈВП Воде Војводине, Нови Сад

4.2.2.1. Саобраћајна мрежа и објекти

Саобраћајна путна мрежа дефинисана је ободним саобраћајницама које представљају део секундарне градске путне мреже - саобраћајни прстен у оквиру границе предметног плана дефинисан улицама Сремског добровољачког одреда, Јалијска 1., Саве Согића, Јовице Трајковић и Радојке Витасовић.

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

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

Унутар обухвата плана не постоје изграђене саобраћајне површине за кретање моторних возила.

4.2.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Водоснабдевање у оквиру обухвата плана решено је водоводном мрежом у улицама Прва Јалијска и Филипа Вишњића која је стара цца 40-так год., тако да постоји реална потреба за реконструкцијом и заменом материјала уз избацивање старог азбестцементног цевовода, као и ПВЦ материјала изведеног различитим пречницима.

Унутар обухвата плана нема изграђене водоводне мреже.

Одвођење воде- канализациона мрежа

У Сремској Митровици је усвојен сепаратни систем одвођења отпадних вода.

- **Фекална канализација**

У оквиру обухвата плана у предметним улицама делимично је изведен систем одвођења отпадних санитарних вода фекалном канализацијом преко постојећих колекторских праваца до реципијента-реке Саве, без пречишћавања отпадних вода.

Мрежа је изведена до свих објеката и корисника на посматраном подручју. Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја која се прикључују на главни колектор фекалне канализације.

Атмосферска канализација

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

4.2.2.3. Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа и објекти

У предметном обухвату Плана, у улици Филипа Вишњића постоји изграђена НН ел. мрежа 0.4 кВ на бетонским стубовима (АБС), проводником типа СКС Х00/0-А 3x70+50/8+2x16мм², а у улици Прва Јалијска постоји изграђена НН ел. мрежа 0.4 кВ на бетонским стубовима (АБС), проводником типа А1Се 4x50+2x25мм². Постојеће НН мреже се налазе поред постојећих саобраћајница.

У унутрашњости планираног блока не постоји изграђена НН ел. мрежа.

Гасоводна инфраструктура

У просторном обухвату ПДР постоји делимично изграђена полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска.

Топловодна инфраструктура

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

4.2.2.4. Телекомуникациона мрежа

Корисници на подручју обухваћеним овим планским документом су делом прикључени на телекомуникациону мрежу Сремска Митровица – Центар преко кабловског правца број 5 а делом на ТК мрежу СМ – Камењар преко кабловског правца број 4. Капацитет и квалитет ових делова телекомуникационих мрежа задовољава потребе садашњих и будућих корисника, што корисницима омогућава приступ свим услугама широкопојасних сервиса.

Примарна ТК мрежа на овом подручју је грађена подземно а секундарна ТК мрежа је једним делом грађена надземно по дрвеним и бетонским ТТ упориштима а другим делом подземно. Поред каблова у ископан ров је положена резервна цев ПЕ фи 40мм. Уколико постојећи капацитети не буду задовољили потребе постојећих и будућих корисника проширење постојеће телекомуникационе мреже ће се вршити постављањем уређаја типа МИМАН потребног капацитета.

4.2.2.5. Зеленило

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

4.2.3. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА

На основу услова Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 9-07/17-3 од 14.02.2017. године, нема евидентираних и заштићених културних добара. Обавезно је прибављање појединачних услова утврђених по сваком захтеву Инвеститора за изградњу на читавом подручју обухвата Плана.

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Подела на урбанистичке целине, зоне и блокове

Укупна површина у обухвату ПДР-а (9,53ha) је појасом регулације јавних саобраћајних површина (2,95ha) подељена на три зоне становања са компатибилним делатностима, и то:

- А- планирани отворени блокови вишепородичног становања (а1- а4);
- В- постојећи отворени блокови вишепородичног становања (b1, b2);
- С- блокови породичног становања (с1-с7)

Зону А (1,41ha) чине четири ново-планирана блока (а1, а2, а3, а4) вишепородичног становања са компатибилним делатностима. Сви планирани објекти су слободностојећи, спратности П+2+Пк (Пс), са пратећим садржајима у отвореном блоку, гаражама и отвореним површинама за мирујући саобраћај, поплочаним пешачким површинама (стазе, трг), парком са простором за игру деце и уређеним зеленим површинама и урбаном опремом свих отворених јавних површина:

блок а1 (0,83ha) - централни део планом обухваћеног подручја;

- планирано је формирање велике, заједничке површине отвореног блока са парцелама за изградњу пет објеката вишепородичног становања, П+2+Пк (Пс), површине у основи око 450m² на парцелама од 650- 700m²
- на заједничкој површини отвореног блока планиране су површине за мирујући саобраћај, уређена парковска површина са стазама за пешаке и простором трга у функцији свих блокова зоне А.



блок а2 (0,33ha) - југоисточна зона планираног унутарблоковског подручја;

- планирано је формирање заједничке парцеле отвореног блока са парцелама за изградњу два објекта вишепородичног становања, П+2+Пк (Пс), површине у основи око 450m² на парцелама око 650m²;

- имајући у виду положај блока а2, на улазу у унутарблоковски простор, планиране су две парцеле за изградњу објеката за гаражирање возила (10 и 24 гаражних места) оужених колско-пешачким пролазом у функцији свих блокова зоне А;
- део преостале заједничке површине планиран је за озелењавање, а паркинг места за објекте у блоку планирана су у оквиру регулационог појаса сабирне улице која дефинише блок.



блок а3 (0,17ha) – источна зона планираног унутарблоковског простора;

- планирано је формирање заједничке парцеле отвореног блока са парцелама за изградњу два објекта вишепородичног становања, П+2+Пк (Пс), површине у основи око 300 и 450m² на парцелама око 430 и 730m²;
- део преостале заједничке површине планиран је за озелењавање и део потребног броја паркинг места, а преостали део је планиран у оквиру регулационог појаса стамбене улице која дефинише блок са западне стране.

блок а4 (0,09ha) – западна зона планираног унутарблоковског простора;

- планирано је формирање заједничке парцеле отвореног блока са парцелом за изградњу једног објекта вишепородичног становања, П+2+Пк (Пс), површине у основи око 300m² на парцели од око 500m²;
- на слободној отвореној површини блока планиран је коско-пешачки пролаз као разграничење парцеле вишепородичног становања и парцела породичног становања на западној страни;
- део преостале заједничке површине планиран је за озелењавање и део потребног броја паркинг места, а преостали део паркинг места је планиран у оквиру регулационог појаса стамбене улице која дефинише блок са северне стране.

Зону В (0,42ha) чине два постојећа блока (b1 и b2) вишепородичног становања. Објекти ове зоне су слободностојећи:

блок b1- (0,34ha) – постојећи блок на југо-западној страни обухвата Плана;

- урбанистички дефинисана целина са једним објектом вишепородичног становања спратности Су+П+2, габаритом велике ширине око 96m, изграђеним са три сегмента, са одвојеним улазима у објекат;
- површина око објекта је уређена зелена површина са колско-пешачким пролазом и паркингом;
- у овој зони, на већ формираним парцелама у време изградње стамбеног објекта, планирана је изградња два објекта за гаражирање возила (12 гаражних места), без могућности надградње или промене планиране намене.



блок b2-(0,07ha) – део постојећег блока на југо-источној страни обухвата Плана;

блок b2 је сегмент урбанистички дефинисане целине, отвореног блока вишепородичног становања; у обухвату Плана је један стамбени, слободностојећи објекат П+4, док блок у целости има три објекта П+4 са свим пратећим садржајима на заједничкој површини блока, тениски терен, уређене зелене површине, гараже и паркинг простор уз регулациони појас улице.



Зону С (4,75ha) чини седам ново-планираних блокова (с1-с7) породичног становања са компатибилним делатностима. Планирана су три основна типа објеката:

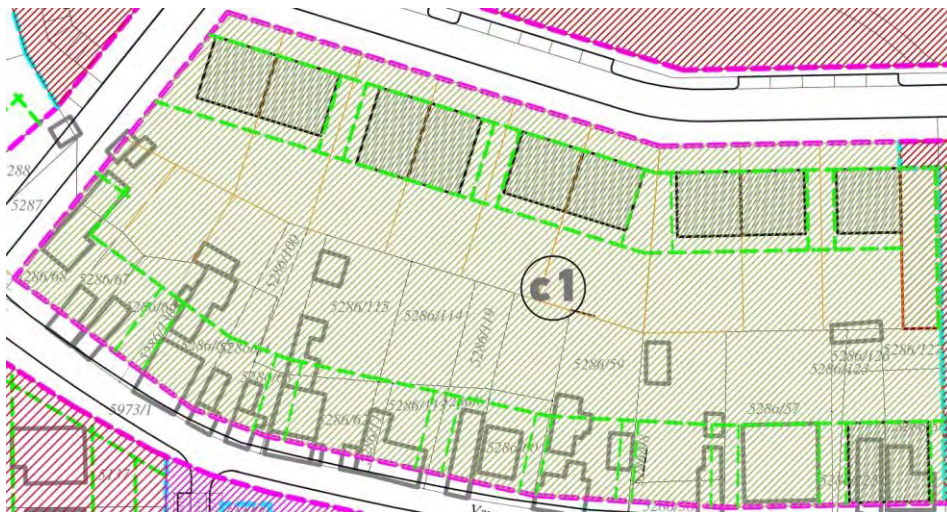
1. слободностојећи, спратности од П+1- П+1+Пк;
2. у прекинутом низу, спратности П+1+Пк;
3. у непрекинутом низу, спратност П+1.

блок с1-(1,11ha) – централни део обухвата Плана, породичних објеката спратности П+1+Пк двострано оријентисаних, ка северу и ка југу :

- према ново-планираној сабирној саобраћајници на северној страни; дат је предлог парцелације за формирање парцела, од 500-600m², за изградњу породичних стамбених објеката. Објекти су типа прекинутог низа, плански постављени на једној бочној граници парцеле, а од друге удаљени 2,5m, у свему према графичком прилогу (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-граф.прилози бр. 3 и 7). Минимална удаљеност два објекта на суседним парцелама, на страни на којој не налажу на границу парцеле, је 5m; предња грађевинска линија је обавезујућа, удаљена од планиране регулационе линије 5m;
- на јужној страни, према улици Јалијска 1, планирано је укрупњавање парцела и успостављање урбанистичког реда, за изградњу слободностојећих породичних објеката према предлогу парцелације у графичком прилогу; планирана регулациона линија се повлачи у унутрашњост блока у односу на постојећу регулацију од 2 до 3m (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-граф.прилози бр. 7); грађевинске линије

дефинисане у графичким прилозима су обавезујуће; задата грађевинска линија се поклапа са планираном регулационом линијом; ако су испоштовани сви задати урбанистички параметри (величина парцеле, ширина уличног фронта и др.), могућа је изградња два објекта у низу, на две парцеле, на заједничкој бочној међи, на минималној удаљености објеката од суседних, бочних граница парцела од 2,5m, у свему према графичким прилозима Плана (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-граф.прилози бр. 3 и 7);

- предметни блок породичног становања се на источној страни граничи са блоком вишепородичног становања; северни низ објеката породичног становања се наслања на објекат гаража, и тако почиње прекинути низ од по два објекта; а на јужној страни, минимална удаљеност објекта вишепородичног становања од првог породичног објекта, у блоку је 8m;
- за нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације (члан 65, Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2015) за формирање парцела према планираној намени предметног плана.



блок c2-(0,78ha) – северна страна новопланиране централне зоне у обухвату Плана, планирани породични објекти спратности П+1+Пк оријентисаних на југ :

- према ново-планираној сервисној саобраћајници на северној страни; дат је предлог парцелације за формирање парцела, од 500-600m², усаглашен са постојећом парцелацијом на северној страни (улица Филипа Вишњића) за изградњу породичних стамбених објеката;
- објекти су слободностојећи на припадајућој парцели, од источне бочне границе парцеле удаљени 0,5m, а од западне 2,5m, у свему према графичком прилогу (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-граф.прилози бр. 3 и 7); минимална удаљеност два објекта на суседним парцелама је 3m; предња грађевинска линија је обавезујућа, удаљена од планиране регулационе линије 5m;



- са циљем успостављања урбанистичког реда, у графичком прилогу дат је предлог секундарне парцелације како би се формирале парцеле уједначене дубине и правилнијег облика; ова парцелација није обавезујућа имајући у виду изграђеност постојећих парцела у улици Филипа Вишњића и вишедеценијски континуитет употребе простора у затеченим стању.

блок с3-(1,58ha) – северо-западна страна обухвата Плана; изграђена зона породичних објеката са тенденцијом замене старих објеката новим породичним објектима максималне спратности П+1+Пк;

- планирано је проширење регулационог појаса постојећих улица Јалијске 1 и Филипа Вишњића повлачењем регулационе линије у унутрашњост блока од 1 до 2,5m, према графичком прилогу (*ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-граф.прилози бр. 3 и 7*); планирана грађевинско-регулациона линија дефинисана је на основу новоизграђених породичних објекта;
- имајући у виду велику дубину парцела у улици Филипа Вишњића, дубина зоне планиране изградње је до 20m; грађевинска линија је од регулационе удаљена од 0 до 2,5m;
- у улици Јалијска 1, зона планиране изградње, максималне спратности П+1+Пк је 15m;
- за нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације (члан 65, Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2015) за формирање парцела према планираној намени предметног плана.

блок с4-(0,49ha) – зона спонтане изградње породичних објеката, на градском земљишту са делимичном парцелацијом уз северо-источну границу обухвата Плана;

- у планском решењу дат је предлог за формирање парцела према затеченом стању употребе простора уз обавезно озакоњење објеката који нису у појасу планиране регулације северног крака улице Јалијска 1.; имајући у виду да је изграђено више нових објекта обострано уз северни крак улице Јалијска 1., планирано је минимално проширење регулационог појаса на 7m, и формирање једносмерне, сервисне саобраћајнице за прилаз постојећим објектима, њихову реконструкцију или замену у Планом дефинисаној зони;
- имајући у виду постојећу парцелацију и мале парцеле у затеченом стању, максимална спратност планираних слободностојећих, породичних објеката је П+1, на парцелама од 300 до 500m²;
- предметни блок се са јужне стране граничи са отвореним блоком

вишепородичних објекта, а минимална удаљеност првог у низу породичног објекта је 6m;

- за нову градњу, односно реконструкцију са доградњом обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације (члан 65, Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2015) за формирање парцела према планираној намени предметног плана.

блок с5-(0,38ha) – зона спонтане изградње породичних објеката, већим делом на градском земљишту са делимичном парцелацијом уз источну границу обухвата Плана;

- за планом дефинисану градњу, односно реконструкцију са доградњом обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације (члан 65, Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2015) за формирање парцела према планираној намени предметног плана;
- имајући у виду постојећу парцелацију и мале парцеле у затеченом стању, максимална спратност планираних слободностојећих, породичних објеката је П+1, на парцелама од 300 до 500m²; изузетак је један објекат, северно од планираног кружног тока, угаони објекат на регулационој линији, спратности П+1+Пк; грађевинска линија овог објекта дефинисана је на основу новоизграђених објекта припадајуће улице суседног блока источно од обухваћене зоне Планом.
- након изградње новог крака улице Јалијска 2., постојећи крак улице на парцели бр. 5286/31 се укида и парцелацијом и препарцелацијом постаје део блока с5, тј. земљиште за изградњу породичних објеката са компатибилним наменама.

блок с6-(0,30ha) – постојећи, потпуно дефинисан, изграђен и уређен блок породичних објеката у непрекинутом низу, спратности П+Пк;

- могућа је надградња постојећих објеката до максималне спратности П+1 уз очување архитектонских карактеристика постојећих објеката, по правилима изградње објеката у непрекинутом низу;
- колски улаз на парцелу ширине 2,5m је са задње стране парцеле; дозвољена је изградња другог објекта на парцели, поред колског пролаза, максималне дубине 6m, уз задњу границу парцеле, уједно и регулациону линију улице јалијске 1.;
- нису дозвољени отвори на бочним странама објекта при реконструкцији и доградњи.



блок с7-(0,11ha) – постојећи, потпуно дефинисан, изграђен и уређен блок породичних, слободностојећих објеката, максималне спратности до П+1+Пк;

- могућа је надградња постојећих објеката до максималне спратности П+1+Пк уз очување архитектонских карактеристика слободностојећих објеката;
- дозвољена је изградња другог објекта на парцели, максималне дубине 5,4m, уз задњу границу парцеле, уједно и регулациону линију отвореног блока објекта вишепородичног становања;

1.2. Детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене



Илустрација - Постојећа намена површина



Илустрација - Планирана намена површина

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Планирана претежна намена површина у обухвату Плана је становање са делатностима малих и средњих густина. По ободу блока уз регулациони појас постојећих улица претежна намена је породично становање док је у централном делу, на неизграђеној површини у постојећем стању, доминантна намена вишепородично становање (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-граф.прилог бр. 4: Намена површина).

Површине у јавној намени:

Саобраћајне површине ће се уредити као колске, пешачке и бицикличке и површине за мирујући саобраћај. Нове саобраћајнице се планирају у складу са стандардима за планирану намену у блоку која ће се ослонити на постојећу саобраћајну матрицу. Планирано је уређење пешачких површина и у планираним и у постојећим

улицама које ће омогућити пешачки саобраћај за планирани број становника, односно густину насељености. У централном делу блока формираће се јавна зелена површина - парк са уређеним партерним пешачким простором са клупама, дрворедом и поплочањем, као место за окупљање.

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

Површине у осталој намени:

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

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

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋА		ПЛАНИРАНА	
1. вишепородично становање са компатибилним делатностима	0,13 ha	1,4%	0,85 ha	8,91%
2. породично становање са компатибилним делатностима	3,05 ha	31,9%	4,78 ha	50,16%
3. мирујући саобраћај и гараже			0,34 ha	3,56%
4. саобраћајне површине- регулациони појас градских саобраћајница	1,84 ha	19,3%	2,98 ha	31,26%
5. унутарблоковске пешачке површине			0,13 ha	1,36%
6. уређене зелене површине	0,17 ha	1,78%	0,44 ha	4,62%
7. неизграђено, неуређено земљиште	1,64 ha	17,2%		
8. делимично изграђено, неуређено земљиште	2,69 ha	28,23%		

Табела – Намена површина

1.2.1. Биланс намене површина

зона	блок	типологија објеката	површина (ha)	укупна површина (ha)	% од укупног обухвата	намена
А	a ₁	слободностојећи објекти	0,83	1,41	14,8 %	вишепородично становање са пратећим слободним, уређеним површинама и помоћним објектима
	a ₂	слободностојећи објекти са гаражама	0,33			
	a ₃	слободностојећи објекти	0,17			
	a ₄	слободностојећи објекти	0,09			
В	b ₁	слободностојећи објекат са гаражама	0,34	0,42	4,4 %	вишепородично становање са пратећим помоћним објектима
	b ₂	слободностојећи објекат	0,07			
С	c ₁	објекти у прекинутом низу и слободностојећи објекти	1,11	3,64	38,20 %	породично становање са компатибилним делатностима
	c ₂	слободностојећи објекти	0,78			
	c ₃	слободностојећи објекти	1,58			
	c ₄	слободностојећи објекти	0,49			
	c ₅	слободностојећи објекти	0,38			
	c ₆	објекти у непрекинутом низу	0,30			
	c ₇	слободностојећи објекти	0,11			
D		објекти нискоградње	2,94	2,95	30,95 %	саобраћајна и инфраструктурна мрежа и систем зеленила
		инфраструктурни објекти	0,01			
укупно				9,53	100 %	простор у обухвату ПДР-а

Табела– Биланс површина према урбанистичким зонама и блоковима

1.2.2. Зоне могуће изградње објекат у границама блока*(граф. прилог :ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 03 - организација простора са наменом објекта)*

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

1.2.3. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена*(граф. прилог :ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 04 – намена површина)*

Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама, према графичком прилогу 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 садржаји који нису компатибилни стамбеном окружењу, објекти намењени за складиштење отпадака, објекти у којима се у технолошком процесу врши испуштање и просипање материја које су по свом саставу опасне и штетне за подземне и површинске воде, објекти у којима се производи бука и вибрације који нису у границама дозвољених вредности за стамбено окружење и слично.

- **у зонама са ознаком А - вишепородичног становања** у којима је планирана урбана трансформација од неуређеног земљишта до уређеног стамбеног блока отвореног типа, изградња забрањена у обухвата овог плана су производни објекти, објекти мале привреде и производног занатства, аутомеханичарске радионице и аутопраонице, бензиске станице, пословнице техничког прегледа и све остале делатности које за своје функционисање захевају знатно одступање од постојећег режима саобраћаја за предметне улице.
- **у зонама са ознаком 1- породично становање**, могуће је поред основне намене као додатну намену градити и објекте мале привреде и производног занатства уз услов да је делатност компатибилна стамбеном окружењу, односно да не загађује стамбену околину штетним еманацијама, саобраћајним и паркинг потребама за простором јавне намене, буком и сл.

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 и унутарблоковских улица са саобраћајницама, паркинзима и уређеним зеленилом. То је простор од општег интереса намењен за изградњу саобраћајница, паркинга, пешачких површина, уређене зелене површине, комуналне инфраструктуре и разделних зелених површина.

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

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.

Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене

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

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

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

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за

уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом.

Површине јавне намене

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

1.3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом

(граф. прилог :ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 05 – подела на јавно и остало грађевинско земљиште)

Укупна површина обухвату ПДР је 9,53 ha.

Постојеће земљиште у јавној намени чини:

- саобраћајне површине (појас регулације сабирних и сервисних улица са саобраћајницама, паркинг простором и зонама зеленила) 2,94 ha,
- уређене зелене површине (унутарблоковске уређене парковске површине, поплочане површине за пешаке- кретање и окупљање и површине за мирујући саобраћај) 0,76 ha,

укупно 3,70 ha, што је приближно 38,82 % земљишта у обухвату Плана.

		постојеће		планирано	
		површина (ha)	површина (%)	површина (ha)	површина (%)
јавна функција грађевинског земљишта	саобраћајне површине	1,80	18,9	2,94	30,84
	уређене зелене површине	0,05	0,5	0,76	8,0
	неуређено градско земљиште	4,73	49,6		
	укупно	6,58	70	3,7	38,84
остале, нејавне функције грађевинског земљишта	изграђено грађевинско земљиште	2,95	30,95	5,83	61,16
укупно у обухвату Плана		9,53	100,0	9,53	100,0

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

Овим Планом се неуређено градско земљиште уређује и дели на регулациони појас улица и преостале површине за изградњу породичних и вишепородичних објеката.

Неизграђено и неуређено земљиште у власништву града (око 50% обухвата плана), се дели на уређену јавну површину (20%) и остало земљиште за изградњу стамбених објеката (30%).

1.1.1. Попис парцела у јавној намени

Парцеле и делови парцела за планирано јавно грађевинско земљиште:

Јавне саобраћајнице:

- улица Филипа Вишњића – делови парцела бр. 5973/1, 5286/45, 5286/44, 5286/43, 5286/42, 5286/41, 5286/40, 5286/39, 5286/24, 5286/23;
- улица Јалијска 1. – делови парцела бр. 5973/1, 5286/32, 5298, 5297, 5296, 5295, 5294, 5292, 5289, 5288, 5287, 5286/68 5286/67, 5286/66. 5286/130, 5286/65, 5286/64, 5286/63, 5286/62, 5286/112, 5286/113, 5286/61, 5286/60, 5286/59, 5286/98, 5286/58, 5286/57, 5286/123, 5286/125, 5286/56, 5286/55, 5286/54, 5286,53, 5286/30, 5286/52, 5286/95, 5286/51, 5286/31, 5286/50, 5286/124, 5286/33, 5286/34, 5286/35, 5286/27, 5286/26, 5286/25, 5286/37, 5286/116, 5286/31, 5286/38, 5286/39, 5286/24;
- улица Јалијска 2. – делови парцела бр. 5283/1, 5283/3 и 5282/9;
- улица Саве Согића – 5161/1 (део)
- улица Радојке Витасовић – 5136/2
- улица Радојке Витасовић – 5159/6
- улица Јовице Трајковића – 5165/1 (део)
- унутарблоковска јавна површина – делови парцела бр. 5288, 5287, 5286/50, 5286/51, 5286/32, 5286/34, 5286/35 и 5286/36.

1.3.4. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

У обухвату плана нису планирани јавни објекти високоградње осим инфраструктурних објеката у појасу регулације планираних улица.

На графичком прилогу (*граф. прилог :ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 09 –мреже и објекти инфраструктуре*) плански је дефинисана парцела у централној зони унутарблоковског простора за електроенергетски објекат , планирану МБТС, за проширење електроенергетске мреже.

1.4. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом

Правила парцелације за грађевинске парцеле се утврђују тако да се максимално поштује затечено стање када су у питању грађевинске парцеле на којима су изграђени објекти без одобрења у постојећим улицама (обод блока). У унутрашњости блока уз планирану улицу формираће се нове грађевинске парцеле које ће пратити ритам грађевинских парцела у ободу блока тако да се успостави систем „леђа у леђа“ односно да се дворишни делови парцела правилно наслањају једна на друга. Обавезан урбанистички параметар је да новоформиране парцеле имају већу површину од 300 m². Ширина уличног фронта парцеле за изградњу слободностојећег породичног објекта не може бити мања од 10 m, изузев постојећих парцела у постојећим улицама.

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

1.1.2. Саобраћајна инфраструктура

Општа правила

Концепт саобраћаја заснива се на постојећој саобраћајној матрици уз формирање нових унутарблоковских саобраћајних површина намењених за пешачки и мирујући саобраћај. Планом су формиране нове унутарблоковске саобраћајнице које су повезане на постојећу путну мрежу. Предвиђена је изградња, доградња и реконструкција саобраћајних површина у целој ширини планиране регулације, са циљем формирања геометријских профила који испуњавају савремене стандарде и прописе везане за саобраћајну инфраструктуру. Планиране регулационе – грађевинске линије, елементи нивелационог и ситуационог плана и попречни профили регулације саобраћајница приказани су на графичком прилогу (граф. прилог: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 08 – саобраћајнице са уређењем слободних површина.

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

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

а. Ободне саобраћајнице представљају део секундарне градске путне мреже и саобраћајни прстен на границама предметног плана. Траса ових саобраћајница се поклапа са улицама Сремског добровољачког одреда, Јалијска 1., Саве Согића, Јовице Трајковић и Радојке Витасовић. Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање унутарблоковских саобраћајница са градском мрежом путева.

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

Планиране интервенције на саобраћајним површинама:

Планира се изградња нових унутарблоковских саобраћајних површина у рангу приступних саобраћајница.

У улицама Сремског добровољачког одреда, Јалијска 1., Саве Согића, Јовице Трајковић и Радојке Витасовић планира се реконструкција саобраћајних површина у смислу усклађивања са савременим захтевима и стандардима, што подразумева да се примењују сегрегатне саобраћајне површине намењене за кретање моторних возила, немоторизовани и стационарни саобраћај.

Раскрсница улица Јалијска 1., Војислава Илића и Јовице Трајковић планира се као раскрсница са кружним током саобраћаја.

На западном делу обухвата плана формирана је нова јавна површина и пројектована мини кружна раскрсница са новим саобраћајним краком (темена тачка Т10) који представља продор у северозападни део неуређеног градског грађевинског земљишта.

Посебна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајних површина

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

Коловоз за кретање возила-важи за све саобраћајнице

Ширина коловоза за улице са двосмерним саобраћајем износи 6,0m или 5,5m. Изузетно, за краће деонице које имају приступни ранг може се пројектовати коловоз ширине 4,8m.

Ширина коловоза за једносмерне саобраћајнице износи 3,5m. Ради се о северном краку Улице Јалијска 1. од Т13-Т16 и приступног пута за гараже, јужно од темене тачке Т16.

Ширине саобраћајних (возних) трака за двосмерне улице су 3,0 m, 2,75 или 2,4; примењује се $VP \leq 40$ km/час.

Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона, минимум 6,0 тона.

Приликом реконструкције коловоза предвидети гравитационо одводњавање са једностраним или двостраним попречним нагибом до сливника затворене атмосферске канализације.

Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.

Изградња нових саобраћајница пројектује се и гради истовремено са затвореном атмосферском канализацијом.

Елементи ситуационог плана морају да испуне услове за проходност меродавног возила-комунално возило.

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

Димензионисање и приказ граничних вредности дати су у табели П.1. и графичким прилозима: графички прилог ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 08 - саобраћајнице са уређењем слободних површина, Геометријски попречни профили; Шеме за површинска паркиралишта – графички прилози П.1., П.2. и П.3. и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2. За отворена паркиралишта на јавној површини користе се вредности из табеле П.1. које се односе на краткотрајно паркирање.

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

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

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

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

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

Бицикличке стазе

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

Проритетно је вођење бицикличких стаза уз пешачке стазе, са граничним условом да им се саобраћајни профили додирују.

Могуће је вођење бицикличких стаза непосредно уз коловоз намењеног за кретање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,50m. Слободни профили коловоза намењеног за кретање возила и бицикличке стазе могу улазити један у други али је тада обавезна примена издигнутих ивичњака за оивичење коловоза.

Могуће је вођење бицикличких стаза непосредно уз коловоз намењеног за мировање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,75 m.

Минимална ширина бицикличких стаза за једносмерни саобраћај је 1,5 m за слободни профил, односно 1,0 m за саобраћајни профил.

Пешачке саобраћајне површине - (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. Пешачке површине у оквиру централног дела интегрисане су са зеленим парковским површинама. Димензионисање пешачких стаза приказано је на Графичком прилогу ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 08 - саобраћајнице са уређењем слободних површина-Геометријски попречни профили

Ширина пешачких стаза за приступне саобраћајнице је минимум 1,5 m за саобраћајни профил (изузетно 0,8 m за једносмерни саобраћај), односно 2,0 m за слободни профил(изузетно 1,2 m за једносмерни саобраћај),.

Одводњавање је гравитационо, са попречним нагибом максимално 2% усмереним ка осовини саобраћајнице.

Обавезна је денивелација са дефинисаним максималним вредностима:

а) максимално +12cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила

- на месту контакта са подужним паркингом

б) максимално +10cm - на месту контакта са управним и косим паркинзима.

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

Нивелациони план јавних површина

На графичком прилогу ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 08 - саобраћајнице са уређењем слободних површина приказане су оквирне планиране коте саобраћајница. Прецизније утврђивање нивелационог плана јавних саобраћајних површина биће утврђено при изради одговарајуће пројектно техничке документације.

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

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

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

ШЕМЕ ЗА ПОВРШИНСКА ПАРКИРАЛИШТА

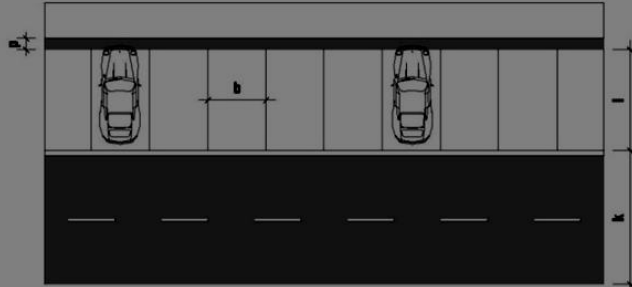
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



П. 1. ПОДУЖНО ПАРКИРАЊЕ



П. 2. КОСО ПАРКИРАЊЕ



П. 3. УПРАВНО ПАРКИРАЊЕ

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

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

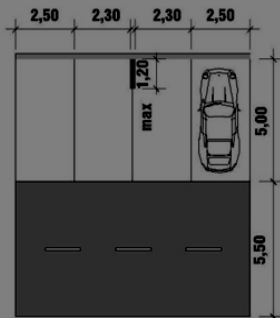
НАПОМЕНА:

l, b, k, p - Краткотрајно паркирање

l₁, b₁, k₁, p₁ - Дуготрајно паркирање

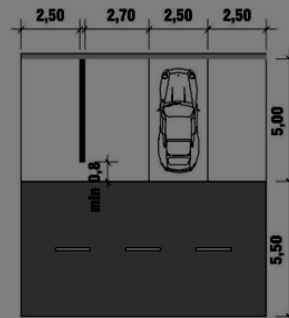
ГАРАЖЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА
КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



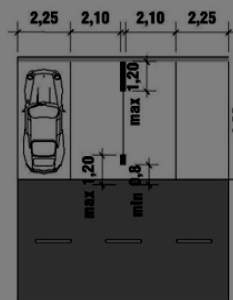
Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ

ПМ - паркинг место

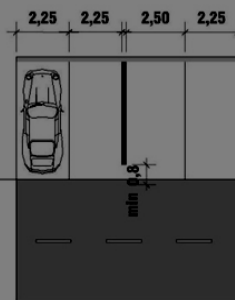


Г. 2. Једнострано ограничено ПМ

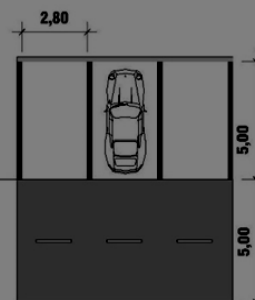
ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ



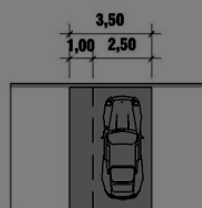
Г. 4. Једнострано ограничено ПМ



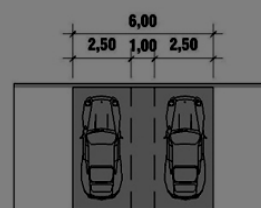
Г. 5. Двострано ограничено ПМ

ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ХЕНДИКЕПИРАНА И ИНВАЛИДНА ЛИЦА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ (МИНИМАЛНИХ) ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



Х. 1. Самостално ПМ



Х. 2. Двоструко ПМ

1.5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Слободне зелене површине

Слободне зелене површине, у централном делу блока, уредити у слободном пејсажном стилу са биљкама које мењају боју у свом биолошком циклусу.

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

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

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

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

Улични дрвореди

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

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

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

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

Општа правила уређења за зелене површине

обавезна израда Идејног пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;

озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;

дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од инсталација и то од: водовода, канализације и гасовода 1,5 m, електрокаблова до 2,5 m, ТТ и КДС мрежа 1,0 m;

избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте;

учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% (оптимално 50%), а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама, од укупног минималног процента грађевинске парцеле под зеленим површинама;

не планирати садњу инвазивних врста: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*);

планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева;

у простору према фреквентним саобраћајницама избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би привукле животиње и повећале њихов морталитет, а паркинг просторе равномерно прекрити високим лишћарима;

Саднице треба да буду I класе. Саднице лишћара треба да имају обим 10/12 или 12/14 цм на висини од једног метра у односу на коренов врат, да су висине садница 250-300 цм, почев од кореновог врата до половине активног вршног летораста. Калемљене врсте треба да буду калемљене на висини од 220 цм од кореновог врата.

- Редовно одржавање зелених површина у оквиру комплекса је обавезно.

1.5.3. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

1.5.3.1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

У оквиру обухвата плана у улицама Прва Јалијска и Филипа Вишњића решено водоснабдевање корисника водоводном мрежом која је стара цца 40-так год., тако да постоји реална потреба за реконструкцијом и заменом материјала уз изbacивање старог азбестцементног цевовода, као и ПВЦ материјала изведеног различитим пречницима.

У оквиру планирне новоформиране улице за потребе водоснабдевања корисника потребна је изградња водоводне мреже ТПЕ материјалом пречником мин. ДН100мм према техничким условима за снавдевање корисника и прописима за противпожарну мрежу.

У даљем развоју регионалног водоводног система Сремска Митровица планира се изградња водоводног прстена око града, као и реконструкција објеката на Постројењу за прераду воде (аератора, резервоара, филтерских поља) чиме би се побољшало снабдевање водом и добила већа погонска сигурност рада регионалног водоводног система Сремска Митровица.

1.5.3.2. ОДВОЂЕЊЕ ВОДА

Фекална канализација

У оквиру обухвата плана у предметним улицама делимично је изведен систем одвођења отпадних санитарних вода фекалном канализацијом преко постојећих колекторских праваца до реципијента-реке Саве, без пречишћавања отпадних вода. Неопходна је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода, чији је положај локацијски дефинисан Планом. Мрежа је изведена до свих објеката и корисника на посматраном подручју, а трасу нових канализационих водова планирати дуж новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја која се прикључују на главни колектор фекалне канализације.

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

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

Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја која се прикључују на мања сливна подручја која се прикључују на главни колектор фекалне канализације.

Атмосферска канализација

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

1.5.4. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетски систем

У предметном обухвату Плана, у улици Филипа Вишњића постоји изграђена НН ел.мрежа 0.4 кВ на бетонским стубовима (АБС), проводником типа СКС Х00/0-А 3x70+50/8+2x16мм², а у улици Прва Јалијска постоји изграђена НН ел.мрежа 0.4 кВ на бетонским стубовима (АБС), проводником типа А1Се 4x50+2x25мм². Постојеће НН мреже се налазе поред постојећих саобраћајница.

У регулационом појасу нових саобраћајница планирана је траса за изградњу нових НН мрежа, као и локација за изградњу нових трафостаница. На графичком прилогу број 9 приказана је једна од могућих локација за будућу МБТС.

У складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова, члан 27. приликом градње објеката потребно је обезбедити следећа сигурносна растојања:

за неприступачне делова зграда (нпр. кров косине веће од 15 степени и сл.), сигурносна висина изнад слемена крова износи 0,4 м, а сигурносна удаљеност за водове са ужадима 0,25м.

Изнад приступачних делова зграда (нпр. терасе, балкони, равни или коси кровови косине до 15 степени и сл.), сигурносна висина износи 2,5м, а сигурносна удаљеност за водове са ужадима 1,25м.

За прозоре и спољна врата, изнад горње ивице сигурносна висина за водове са ужадима износи 0,4м, а од отвора сигурносна удаљеност износи 1,25м.

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

Нисконапонски водови се граде као надземни на бетонским стубовима СКС Х00/0-А 3x70+50/8+2x16мм².

Топловодни систем

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

Гасоводни систем

У обухвату ПДР-а - у ободним улицама, делимично је изграђена је дистрибутивна гасна мрежа. Унутар обухвата плана предвиђени су коридори за комуналну инфраструктуру у оквиру којих је и трасиран будући гасовод. У делу у којем не постоји ДГМ радиће се проширење на основу „Главног пројекта гасификације насеља Сремска Митровица“. Гасификација новоформираних улица вршиће се по новом пројекту који би обухватио новонастале јавне површине.

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

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија може да се искористи активно или пасивно. Активна примена подразумева њено директно претварање у топлотну (помоћу соларних колектора или соларних котлова) или електричну енергију (помоћу фотонапонских ћелија). Пасивна примена соларне енергије подразумева искоришћење дозрачне 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

Корисници на подручју обухваћеним овим планским документом су делом прикључени на телекомуникациону мрежу Сремска Митровица – Центар преко кабловског правца број 5 а делом на ТК мрежу СМ – Камењар преко кабловског правца број 4. Капацитет и квалитет ових делова телекомуникационих мрежа задовољава потребе садашњих и будућих корисника, што корисницима

омогућава приступ свим услугама широкопојасних сервиса. Примарна ТК мрежа на овом подручју је грађена подземно а секундарна ТК мрежа је једним делом грађена надземно по дрвеним и бетонским ТТ упориштима а другим делом подземно. Поред каблова у ископан ров је положена резервна цев ПЕ фи 40мм. Уколико постојећи капацитети не буду задовољили потребе постојећих и будућих корисника проширење постојеће телекомуникационе мреже ће се вршити постављањем уређаја типа МИМАН потребног капацитета.

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

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

1.5.6. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Основни предуслови за несметано прикупљање и изношење комуналног отпада из предвиђеног блока између улица Прве Јалијске и улице Филипа Вишњића – Блок „Бара – Јалија запад“, Град Сремска Митровица и осталих објеката унутар обухвата ПДР-а су:

индивидуална домаћинства за одлагање комуналног отпада користе једну или више канти запремине 120 лит. За стамбено-пословне објекте, простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине 1,1 м³. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера или канте и лакше манипулације истим;

за новоизграђене стамбене-пословне објекте, на осм стамбених јединица неопходан је 1 контејнер запремине 1,1 м³, док за пословне просторе број и врста судова за одлагање секундарних сировина (папир, пластика, метал) зависи од врсте делатности која се организује у тим просторима;

планом организације простора требало би предвидети посебан простор за постављање контејнера за примарно селектовање отпада (тзв. рециклажно острво) – по један контејнер запремине 1,1 м³ за пластику, папир и картон.

Саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,6 м, висину пролаза 4,0 м и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила – смећара, чија је просечна бруто тежина 18 тона.

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

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

Такође, претходни услови Завода за заштиту споменика културе за појединачне локације су условни елементи за издавање локацијске и грађевинске дозволе, имајући у виду специфичности Сремске Митровице 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

обавезно је прибављање појединачних услова утврђених по сваком захтеву Инвеститора за изградњу на читавом подручју обухвата Плана;

Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи;

ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.

1.6.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

У контексту заштите воде од загађења предвиђено је:

обезбеђење снабдевања водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система;

сепаратно одвођење канализационих и атмосферских отпадних вода до реципијента.

Загађење ваздуха 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

Узимајући у обзир чињеницу да предметни план обухвата урбану средину са великом заступљеношћу површина под зеленилом, а са циљем очувања и унапређења природних услова средине, предвидети заштиту свих елемената природних структура. То подразумева, унапређење свих зелених површина у зависности од категорије и намене, као и редовно уређивање и одржавање.

Стање укупног зеленог фонда није подједнаког квалитета те стога треба све категорије зелених површина унапредити како би се побољшао њихов допринос не само у естетском смислу већ да би се у потпуности обезбедило обављање санитарних функција. Стога, мере које треба предузети подразумевају замену дендро материјала, уклањање болесних, физиолошки зрелих и друго.

Такође, планском и пројектно техничком документацијом за парковски део предвидети најсавременију инфраструктуру за одржавање зеленила (систем хидрантске мреже са механизмом заливања и орошавања). Одговарајућим програмима обезбедити сталну негу свих елемената парка и других јавних зелених површина који чине пратећу опрему, односно клупа, корпи, фонтана, чесми, љуљашки, тобогана и других елемената намењених за рекреацију најмлађих.

Озелењавање слободних површина као и реконструкција постојећих се обавља пре свега аутохоним врстама које припадају доминантним врстама а узимајући у обзир предметни простор, препорука је употреба необичних форми, листова, плодова или цветова.

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

Заштита од земљотреса

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

Заштита од пожара

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

Сектор за ванредне ситуације у оквиру МУП-а Републике Србије не дефинише посебне услове у погледу мера заштите од пожара. У фази пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама,

опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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

Заштита од удара грома

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

Инсталација заштите састоји се од спољашње и унутрашње громобранске инсталације.

Спољашња громобранска инсталација

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

Унутрашња громобранска инсталација

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

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

Заштита од пренапона

При директним атмосферским пражњењима у спољашњу громобранску инсталацију која је постављена на објектима са осетљивом опремом, у одређеним случајевима се могу појавити индуктовани пренапони, који често могу бити толико високи да угрожавају осетљиву опрему, компоненте и све инсталације за управљање и комуникацију. Осим ових претњи због утицаја електромагнетних поља услед директних атмосферских пражњења, по водовима

који повезују две структуре могу се преносити пренапонски таласи празног хода и струјни таласи кратког споја (транзитни таласи).

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

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

Заштита од поплава

Обухваћено подручје плана налази се у брањеном подручју насеља. Такође, предметно подручје чија надморска висина варира од 78,00 – 79,00 m налази се испод коте водостаја стогодишње воде (80,50 m).

Приобално подручје Општине 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 Општине Сремска Митровица, средином седамдесетих година прошлог века, (почетак реконструкције 1972 год.), левообални и деснообални Савски насипи реконструисани су на 1 % велику воду тј. насипи су рачунати на велике воде које се појављују једном у 100 година. Кота круне левообалног насипа креће се од 81.40 до 82.30 мнм.

Заштита од ратних дејстава

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

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

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

С обзиром да се на предметном простору може очекивати одређени број корисника са посебним потребама, треба предвидети пешачке стазе са рампама, на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина чиме би били обезбеђени услови за несметано кретање ових лица. Из истих разлога, код грађевинских објеката, чија 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 колика као што су: изградња интерних рампи на местима где је то потребно, прилагођавање улазне партије на објектима, као и одређени број паркинг места за хендикепирана лица на планираним паркинг површинама.

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

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

подужни нагиби у зони рампи за савладавање висинских разлика на пешачким површинама не могу бити већи од 5%, изузетно 8,3% за кратка растојања,

највиши попречни нагиб пешачких површина управно на правац кретања пешака износи 2%.

1.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

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

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

изградњом пешачких и бицикличких стаза за потребе обезбеђења унутарнаселског 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 објекта, 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 објекта (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 објекта.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Општа правила грађења

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

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

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

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

Габарит објекта је одређен:

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

Хоризонтална и вертикална регулација блока

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

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

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

2.1.1. Правила грађења за блокове

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

- отворени градски блокови;
- блокови индивидуалног становања.

Типологија блокова

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

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

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

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

$\text{П(приземље)} + 2(\text{број целих етажа изнад приземља}) + \text{Пк(поткровље)}$ или $\text{Пс(повучени спрат)}$.

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

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

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

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

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

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

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

Објекти индивидуалних стамбених блокова могу бити:

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Правила грађења за парцеле

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

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

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

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

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

Правила за формирање грађевинске парцеле

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

1. отвореним блоковима

(Отворени блокови – стр.ццц, 2.1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)

На основу члана 12 Правилника о ошћим йравилима за йарцелацију, реулагацију и изйрадњу („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), II ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈУ – 6. Ошћиа йравила за йарцелацију за објекте у остћалим зонама, парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом кроз ПДР у складу са карактеристикама зоне и специфичности локације:

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

2. индивидуалним стамбеним блоковима

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

На основу члана 9 Правилника о ошћим йравилима за йарцелацију, реулагацију и изйрадњу („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), II ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈУ– 3. Ошћиа йравила за йарцелацију у зони рећких насеља и йородичне йрадње:

-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних објеката:

- слободностојећих објеката $300m^2$
- објеката у непрекинутом низу $200m^2$
- објеката у прекинутом низу и двојних објеката $200m^2$ (*уј.400m² за двојне објекте*)

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

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

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

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

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

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

Грађевинска линија подземних етажа је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат.

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

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

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

Одступања од грађевинске линије

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

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

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

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

Конзолне надстрешнице у зони приземне 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 објеката породичног становања у индивидуалним стамбеним блоковима, испред грађевинске линије, ако је грађевинска линија најмање 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од максимално 1,2 m. У свим осталим случајевима степениште улази у габарит објекта.

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

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

2.1.3. Правила грађења за зграде

Грађевинске линије објекта према суседним парцелама дефинишу концепт изградње у блоку.

У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени:

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

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

Непрекинути низ

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

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

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

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

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

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

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

Прекинути низ

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

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

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

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

Слободностојећи објекат

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4. Становање и стамбено ткиво

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

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

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

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

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

Породични сџамбени објекти јесте зграда са највише две стамбене јединице;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Висина објекта

Висина објекта је:

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

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

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

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

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

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

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

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

Назидак последње етаже објакта

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 приземља.

Назидак тавана нових вишепородичних објеката није дозвољен. Назидак тавана нових породичних 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. Кровне баце се постављају у оквиру вертикалних равни постављених на грађевинским линијама приземља.

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

Кота приземља ново-планираних стамбених објеката мери се од нулте коте, тј. висине заштитног тротоара на предњој страни објекта.

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

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

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

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

Надзиђивање и доградња објеката

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

Надзиђивање и формирање поткровља при реконструкцији равног крова

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

Доградња новог дела зграде

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

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

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

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

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

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

Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

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

Реконструкција постојећих објеката

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

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

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

Таван – код постојећих објеката у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може адаптирати у поткровље ако постоје поткровни и други услови. Дозвољено је претварање таванског простора у користан простор са истом нивелетом слемена, тј. без промене висине и других 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.

Помоћни објекти

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

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

Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.

2.2. Урбанистички параметри и посебна правила грађења по урбанистичким блоковима

ЗОНА А – ОТВОРЕНИ БЛОКОВИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Тип блока

Отворни блок (а1-а4) (види 2.1.1. *Правила грађења за блокове*)

Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти на парцелама под габаритом и припадајућим тротоаром око објекта.

Урбанистички параметри

Максимални **индекс заузетости** парцеле је до 80%.

Грађевинска линија приземља увучена 1,2 m у односу на регулациону линију, а у свему према графичком прилогу.

Грађевинска линија спрата 1,2 m избачена у односу на грађевинску линију приземља око целог објекта.

Препусти преко регулационе линије, тј. преко грађевинске линије спрата нису дозвољени.

Грађевинска линија повученог спрата је увучена 2m у односу на грађевинску линију спрата.

Прецизан положај грађевинских линија и регулационих линија дефинисан је у графичким прилозима (*ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ*- графички прилог бр. 07 и 03)

Спратност

Максимална и минимална спратност стамбених објеката П+2+Пк или Пс. Спратност објеката за гаражирање возила П+0.

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

Максимална висина објекта

Максимална висина објекта је 14 m.

Посебна правила грађења

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.

Повученом етажом се сматра фасадно платно последње етаже повучено под углом од 45° у односу на хоризонталну раван, односно повучено за минимално 2,0 m од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже пројектовати као плитак коси кров (до 20°) са одговарајућим кровним покривачем и максималним дозвољеним препустом од 60 cm у односу на фасадно платно последње етаже.

Повучени спрат извести са обавезним повлачењем од минимум 2,0 m од свих фасада објекта, а овај простор користити као терасу, без могућности затварања. Применити исту спратну висину као што је висина стамбених етажа нижих нивоа. У оквиру овог простора могу се формирати независне стамбене јединице или проширење постојећих јединица на нижој етажи, у виду дуплекса. Кров повученог спрата може бити раван или плитак, без надзитета, са максималним нагибом кровних равни до 20°, без могућности формирања корисног простора.

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.

ЗОНА В– ПОСТОЈЕЋИ ОТВОРЕНИ БЛОКОВИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

На постојећим објектима вишепородичног становања у обухвату Плана нису дозвољене интервенције доградње или надзиђивања.

ЗОНА С – БЛОКОВИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Тип блока

Индивидуални стамбени блокови (с₁–с₇) локови породичних објеката или на припадајућим парцелама (види 2.1.1. *Правила трађења за блокове*)

Типологија објеката у блоку:

с₁ – у прекинутом низу или слободностojeћи објекти;

с₂ – слободностojeћи објекти;

с₃ – слободностojeћи објекти;

с₄ – слободностojeћи објекти;

с₅ – слободностojeћи објекти;

с₆ – у непрекинутом низу;

с₇ – слободностojeћи објекти;

Урбанистички параметри

Максимални **индекс заузетости** на нивоу парцеле је до 40%.

Грађевинска линија, дозвољена дубина изградње као и удаљеност од бочне границе парцела дефинисана је у графичком прилогу.

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. У блоку:

$c_1 - П+1+Пк;$
 $c_2 - П+1+Пк;$
 $c_3 - П+1+Пк;$
 $c_4 - П+1;$
 $c_5 - П+1+Пк;$
 $c_6 - П+1;$
 $c_7 - П+1+Пк;$

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+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5

Табела 1 – Висина кровног венца у зависности од сиратности објекта у блоку Д₁

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

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 йравилима за йарцелацију, регулацију и изградњу* („Сл. йласник РС“, бр. 22/2015), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

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

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

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

Ограђивање парцеле

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

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

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

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

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

Изградња другог објекта на парцели

Није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

У случају обавезе паркирања на сопственој парцели обавезно је обезбеђење по једног паркинг места "ПМ" на један стан. За пословни простор критеријум за утврђивање

потребног броја паркинг места је, једно паркинг место на сваких 70м² збира нето површине пословних јединица.

Ако се приликом реконструкције и доградње 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.; Шеме за површинска паркиралишта – графички прилози П.1., П.2. и П.3. и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2. За отворена паркиралишта на сопственој парцели користе се вредности из табеле П.1. које се односе на дуготрајно паркирање;

- паркинг гараже

димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице, паркинг места и бочних ограничења дати су у графичким прилозима Г.3., Г.4. и Г.5 (у случају одступања од задатих граничних вредност обавезно је у пројекту приказати проверу проходности за меродавно возило – путнички аутомобил) и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2.;

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

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

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

Саобраћајно решење треба нарочито да садржи:

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

2.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

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

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

Услови прикључења објекта на водоводну мрежу

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

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

Рок важности предпроектних услова је 2 године.

Услови прикључења објекта на мрежу фекалне канализације

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

Услови прикључења објеката на електроенергетску мрежу

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

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

Услови прикључења објеката на телекомуникациону мрежу

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

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

Услови прикључења објеката на гасоводну мрежу

Услови за прикључење објеката нових потрошача су:

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

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

Овим планом се не предвиђа обавезна урбанистичко-архитектонска разрада појединих локација урбанистичким пројектом.

Зона слободностојећих породичних стамбених објеката спратности П+1+Пк, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама. Предметне локације ће обавезно бити тема Пројекта парцелације и препарцелације 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.
- 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.

Предфаза плана подразумева да се појединачне локације које 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.) **само ако нису у појасу регулације планираних саобраћајница**. Након реализације Предфазом плана дефинисаних елемената и формирање парцела са јасним статусом земљишта и објеката, могу бити предмет планираних решења задатих овим ПДР-ом у смислу раздвајања јавног од осталог земљишта као и реализације планираних грађевинских целина.

2.7. Очекивани ефекти планирања

Позитиван ефекат планирања се огледа и у привођењу планираној намени и уређењу девастираног простора унутар овог грађевинског блока. Уређењем затечених односа у грађењу, свођење изграђених објеката у легалне оквире и наставак изградње у складу са Законом уредиће се девастирани простор. Поред стамбених објеката омогућиће се и изградња објеката са пословним садржајима који су компатибилни становању, односно не ометају савремени начин живљења на простору насеља. Слободне површине уредиће се недостајућим садржајима за боравак свих старосних категорија становника на отвореном простору (спорт,

рекреација, зелене површине и друго).

Позитиван ефекат реализације планских поставки је обезбеђење услова за уређење стамбеног насеља, формирање насељске улице – коридора за изградњу инфраструктуре у циљу опремања блока за легализацију постојећих објеката, изградњу нових објеката и прибављање добити од продаје грађевинског земљишта у корист Града.

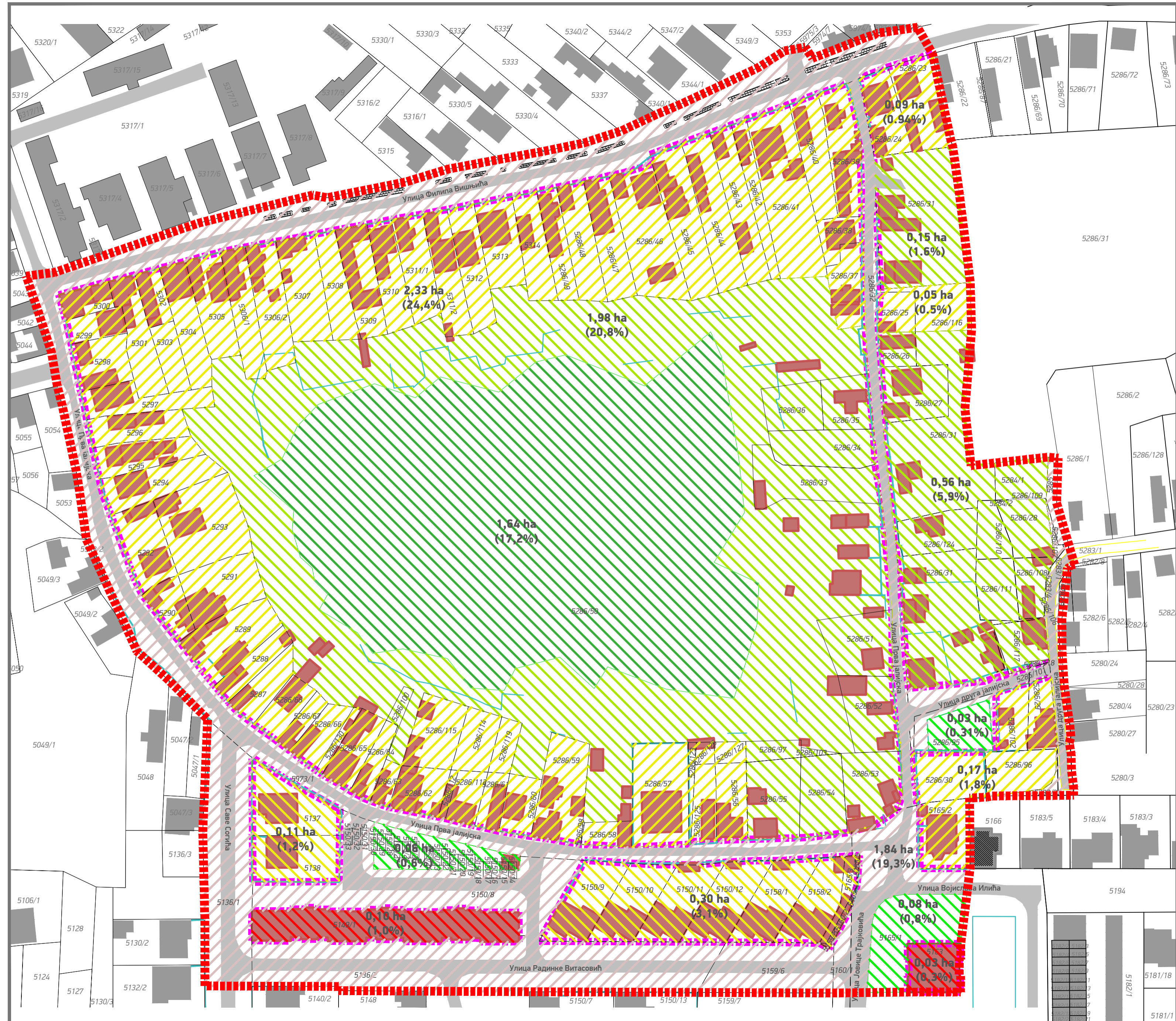
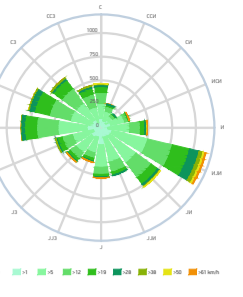
Површина од око од 3,16 ha, простор грађевинска парцела бр. 5286/50 к.о. СМ), која је у обухвата Плана и Јавно грађевинско земљиште (у власништву Града СМ). За планирано формирање простора у јавној намени – улице, рекреативно-зелене површине, користиће се један део ове површине, док ће већи део овог простора послужити за формирање грађевинских парцела за продају и привођење намени породичног и вишепородичног становања.

Позитиван ефекат се огледа и у опремању дела насеља неопходном инфраструктуром која чини постојећи систем ефикаснијим.

Поред наведеног очекује се и добит од накнаде за опремање грађевинског земљишта у другој фази.

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

ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА:

- ▬▬▬▬ граница обухвата ПДР-а површина обухвата **9,53ha**
- граница грађевинске парцеле
- 5049/1 број грађевинске парцеле
- 5286/50 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- ▬▬▬▬ постојећа регулациона линија
- постојећа ограда

- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- колске саобраћајнице

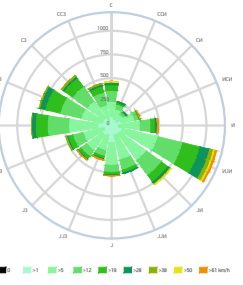
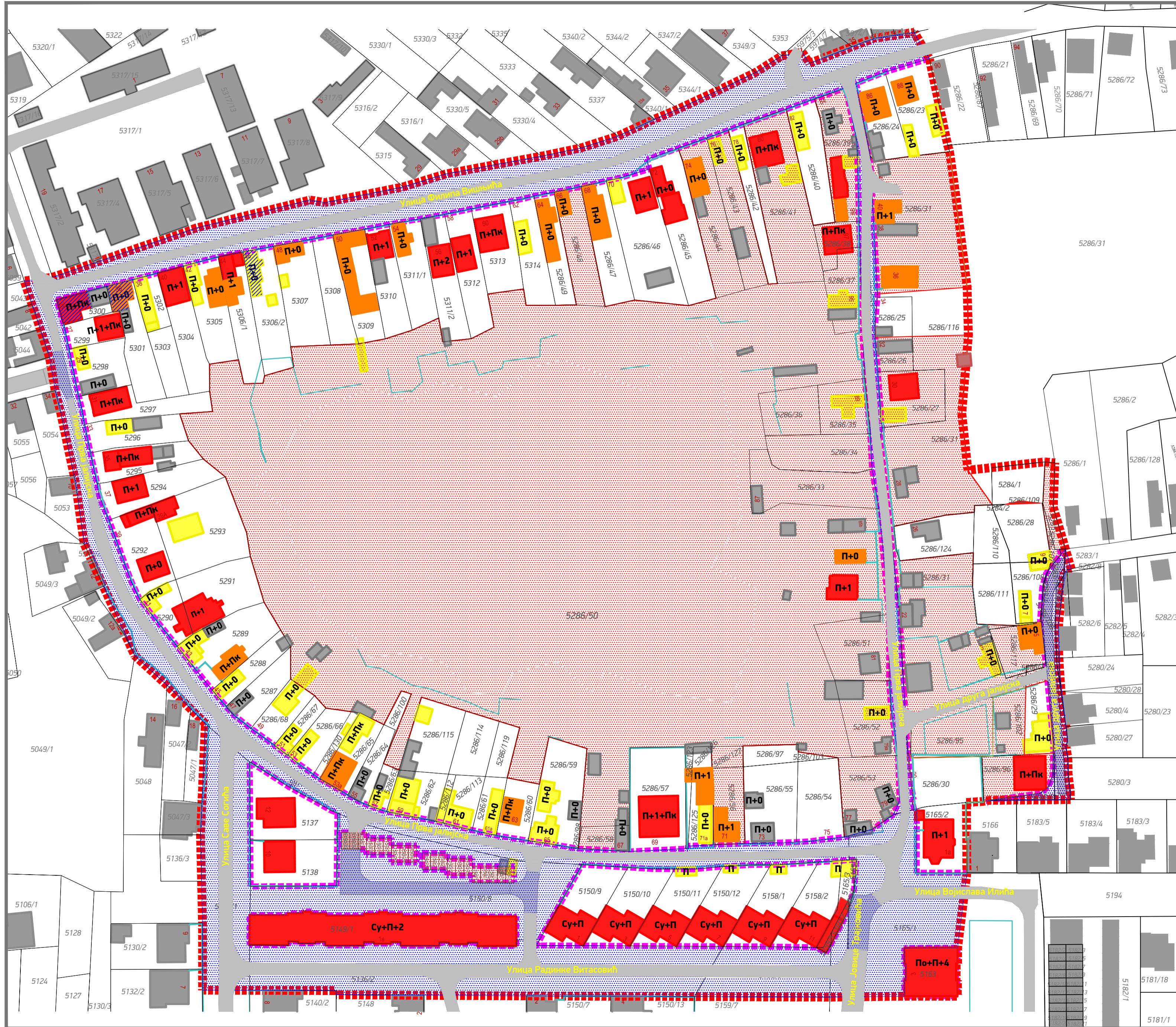
- ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**
- постојећи објекти у обухвату плана
- постојећи објекти у ближем окружењу ван границе обухвата плана

- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- становање, породични објекти са припадајућим парцелама 3,05 ha 31,9%
- вишепородично становање - на парцели под габаритом објекта 0,13 ha 1,4%
- саобраћајне површине 1,84 ha 19,3%
- уређене зелене површине 0,17 ha 1,7%
- неуређено/неизграђено земљиште 1,64 ha 17,2%
- неуређено земљиште, делимично изграђено (нелегална изградња) 2,69ha 28,3%

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД" ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

	<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p>	<p>В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вашут, дипл. прост. план.</p>	<p>ДАТУМ: април 2018. год.</p>
	<p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Турчић, дипл. инж. арх.</p>	<p>САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх. Биљана Михаиловић, грађ. тех.</p>



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а површина обухвата 9,53ha
- постојећа регулациона линија
- граница грађевинске парцеле
- 5286/50 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)

НАМЕНА ОБЈЕКТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА СТАНОВАЊЕ

- новоизграђени објекти
- објекти у добром стању
- објекти у лошем стању
- руинирани објекти
- /// стамбено - пословни објекти
- постојећа ограда

САОБРАЋАЈ

- колске саобраћајнице

СВОЈИНСКА СТРУКТУРА ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

- унутар блоковске површине у власништву града 4,73ha
- јавне саобраћајне површине /парцеле у власништву града/ 1,85ha
- остало земљиште - не јавне површине 2,95ha

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА
БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД"
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

ДАТУМ:
април
2018. год.



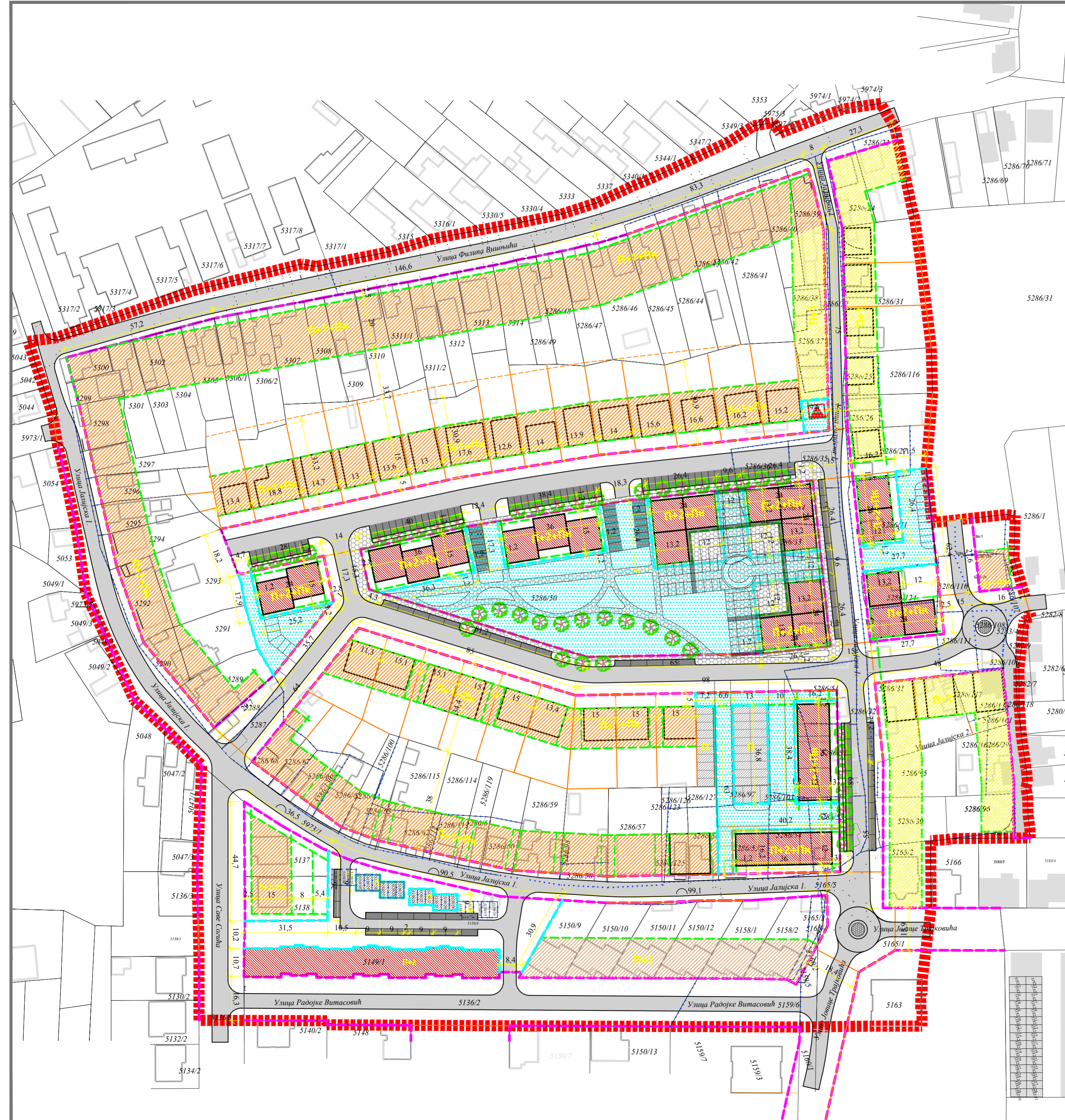
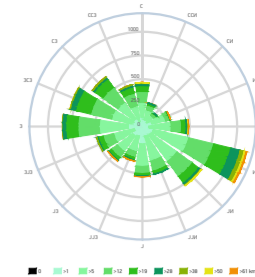
ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма
"Урбанизам"
Сремска Митровица

САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

Е-БРОЈ:

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - намена објеката
са својинском структуром**

1:1000



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- постојећа граница грађевинске парцеле која се брише
- предлог парцелације
- секундарна пацелација (предлог)
- регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- постојећи број грађевинске парцеле
- постојећи објекти

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ЗОНЕ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

- **ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ**
 - постојећи вишепородични објекти без планиране промене висине и габарите у основи
 - слободностојећи објекти са парцелама под габаритом два објекта (П+2 и П+4) у отвореном блоку
 - планирани вишепородични објекти П+2+Пк (Пс) -оријентациони габарит
 - слободностојећи објекти сна припадајућим парцелама у отвореном блоку
 - планирани објекти за гаражирање возила објекта вишепородичног становања са парцелом под габаритом у отвореном блоку

- **ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ**
 - оријентациони габарити породичних објеката
 - зона изградње породичних стамбених објеката П+1+Пк на припадајућој парцели
 - зона изградње породичних стамбених објеката П+1 на припадајућој парцели
 - постојећи објекти породичног становања П+1 у непрекинутом низу на припадајућој парцели
 - уређене јавне слободне површине унутар блока

ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ

- саобраћајнице
- мирујући саобраћај - паркинг
- поплочане површине за пешаке
- планирани инфраструктурни објекат

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА
БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД"
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

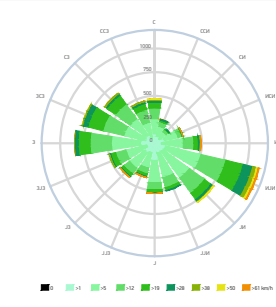
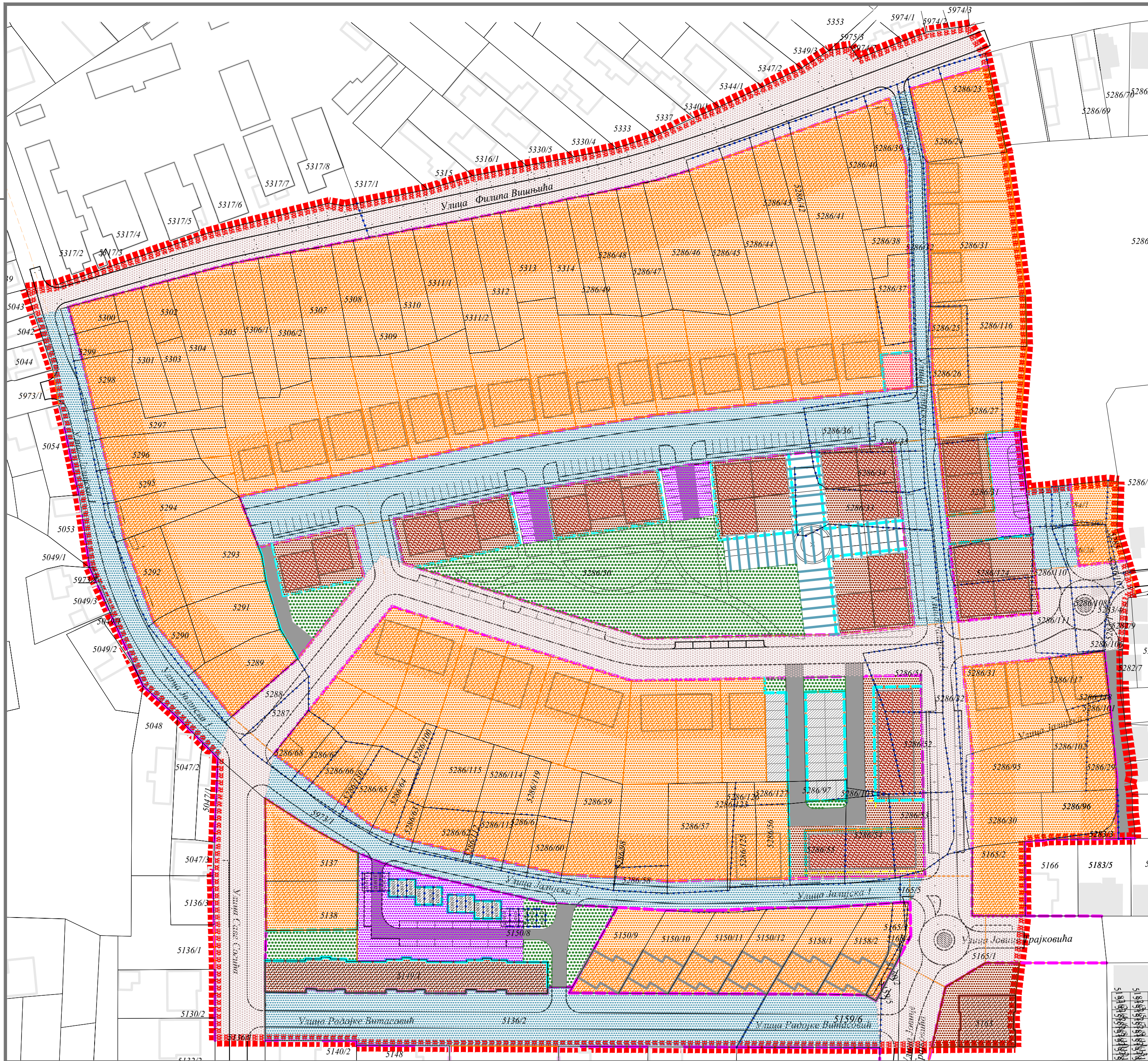
ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:
април
2018. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- постојећа граница грађевинске парцеле која се брише
- предлог парцелације
- регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- број грађевинске парцеле

НАМЕНА ЈАВНИХ ПОВРШИНА

- сабирне саобраћајнице 1.44ha
- сервисне саобраћајнице 1.47ha
- мирујући саобраћај 0.23ha
- поплочане површине за пешаке - ТРГ 0.13ha
- колско-пешачки пролази 0.07ha
- уређене зелене површине 0.44ha

НАМЕНА ОСТАЛИХ /НЕЈАВНИХ/ ПОВРШИНА

- вишепородично становање 0.85ha
- зона изградње објекта вишепородичног становања
- породично становање 4.78ha
- зона изградње објекта породичног становања
- гараже 0.11ha
- инфраструктурни објекти 0.01ha

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД" ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица



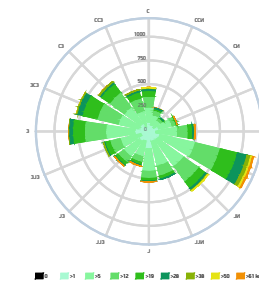
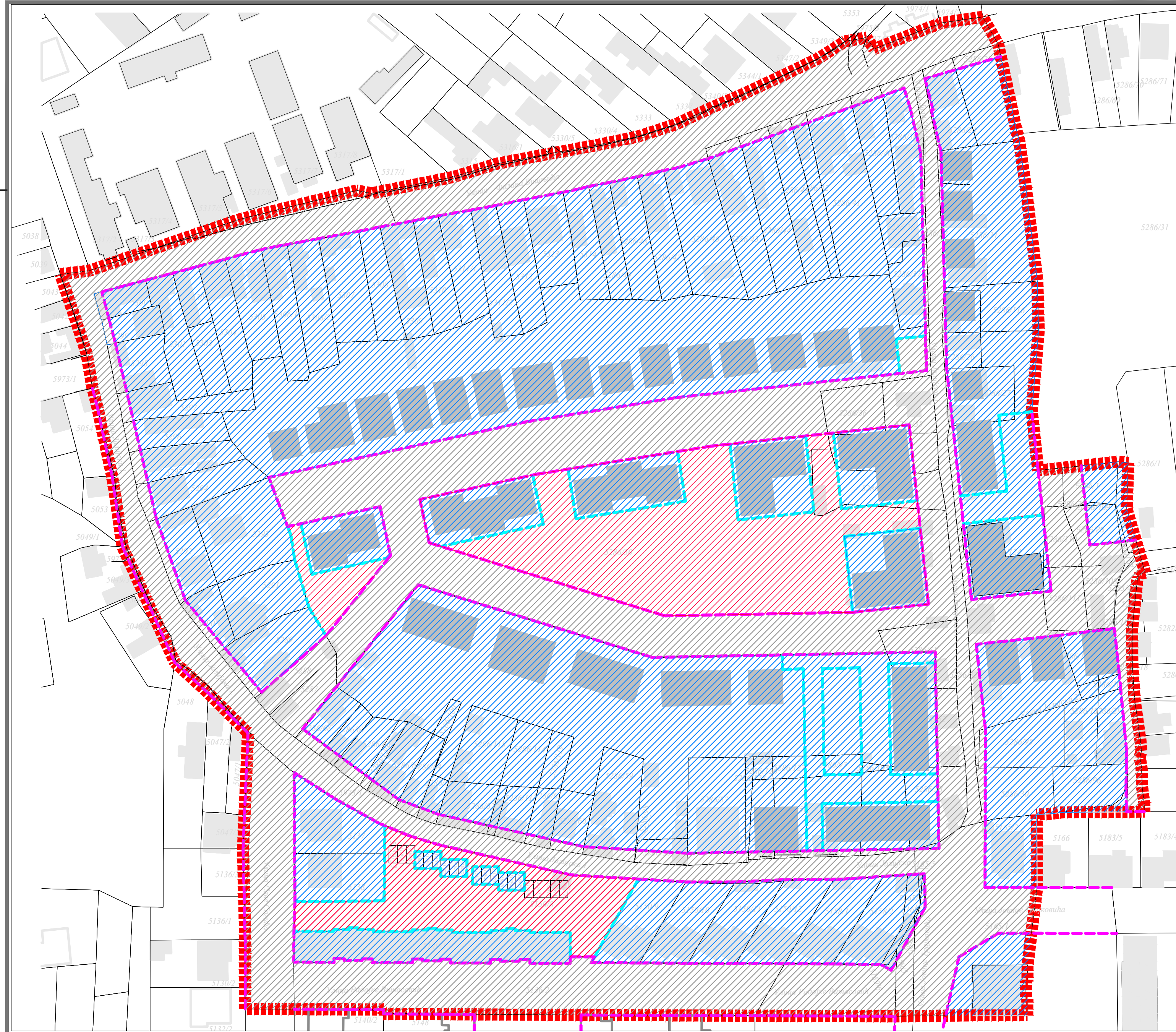
ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:
април 2018. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА

- граница обухвата плана
- регулациона линија унутар блока
- регулациона линија блока и ободних саобраћајница
- планирани објекти
- постојећи објекти

- ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 3.70ha**
- појас регулације сабирних и сервисних улица са саобраћајницама, паркинг простором и зонама зеленила - 2.94ha
- унутарблоковске уређене зелене површине и саобраћајне површине - 0.76ha

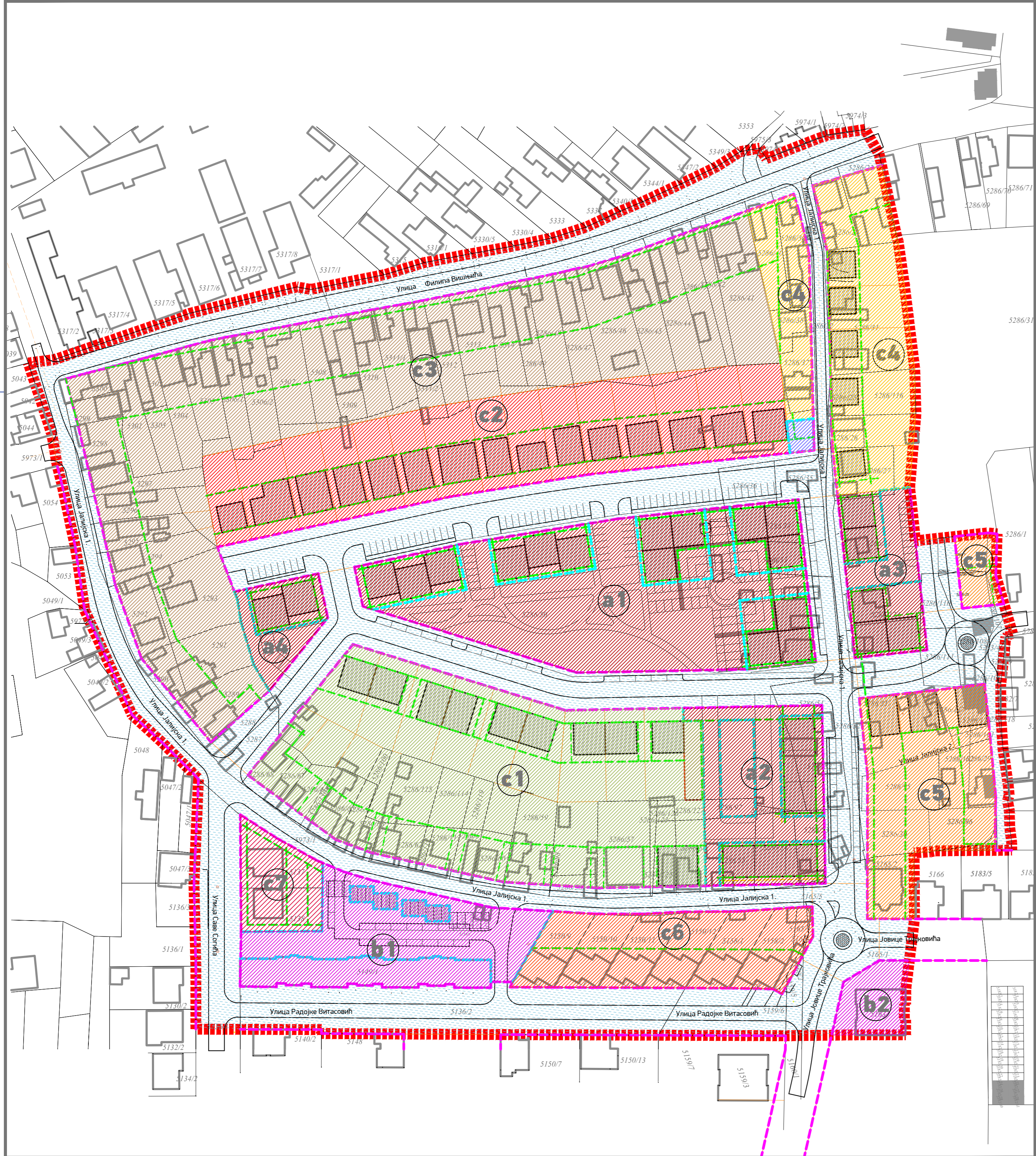
- ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 5.83ha**
- блокови намењени изградњи стамбених и стамбено-пословних грађевина - 5.83ha

УКУПНА ПОВРШИНА БЛОКА У ОБУХВАТУ ПДР - 9.53ha

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА
БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД"
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p>	<p>В.Д. ДИРЕКТОРА: Мирјана Вашут, дипл. прост. план.</p>	<p>ДАТУМ: април 2018. год.</p>
	<p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.</p>	<p>САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх. Биљана Михаиловић, грађ. тех.</p>



ЛЕГЕНДА

- - - - - граница обухвата плана
- - - - - регулациона линија унутар блока
- - - - - регулациона линија блока и ободних саобраћајница
- планирани објекти
- постојећи објекти

СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ ДЕЛАТНОСТИМА
ОТВОРЕНИ БЛОКОВИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

- a1, a2, a3, a4**
1.41ha планирани слободностојећи објекти П+2+Пк (Пс) са пратећим садржајима у отвореном блоку:
 - поплочане пешачке површине
 - уређена зелена површина - ПАРК
 - површине за мирујући саобраћај
 - гараже
- b1, b2**
0.42ha постојећи објекти вишепородичног становања са планираним припадајућим садржајима:
 - гараже
 - колско-пешачки пролази
 - уређене зелене површине
 - површине за мирујући саобраћај

БЛОКОВИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

- c1**
1.11ha - планирани прекинути низ 2 објекта или слободностојећи П+1+Пк на припадајућој парцели
- c2**
0.78ha - планирани слободностојећи објекти П+1+Пк на припадајућој парцели
- c3**
1.58ha - слободностојећи објекти на затеченим парцелама (постојећи и планирани) П+1+Пк
- c4**
0.49ha - слободностојећи објекти Р+1 на припадајућим парцелама
- c5**
0.38ha - објекти породичног становања П+1+Пк
- c6**
0.30ha - постојећи објекти у непрекинутом низу П+1 на припадајућим парцелама
- c7**
0.11ha - слободностојећи објекти П+1+Пк

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- 2.94ha** појас регулације јавних саобраћајних површина
 - сабирне и сервисне стамбене саобраћајнице
 - површине за мирујући саобраћај
 - пешачке стазе
 - линијско зеленило
 - колски прилази стамбеним парцелама
- 0.01ha** - инфраструктурни објекти

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД"

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

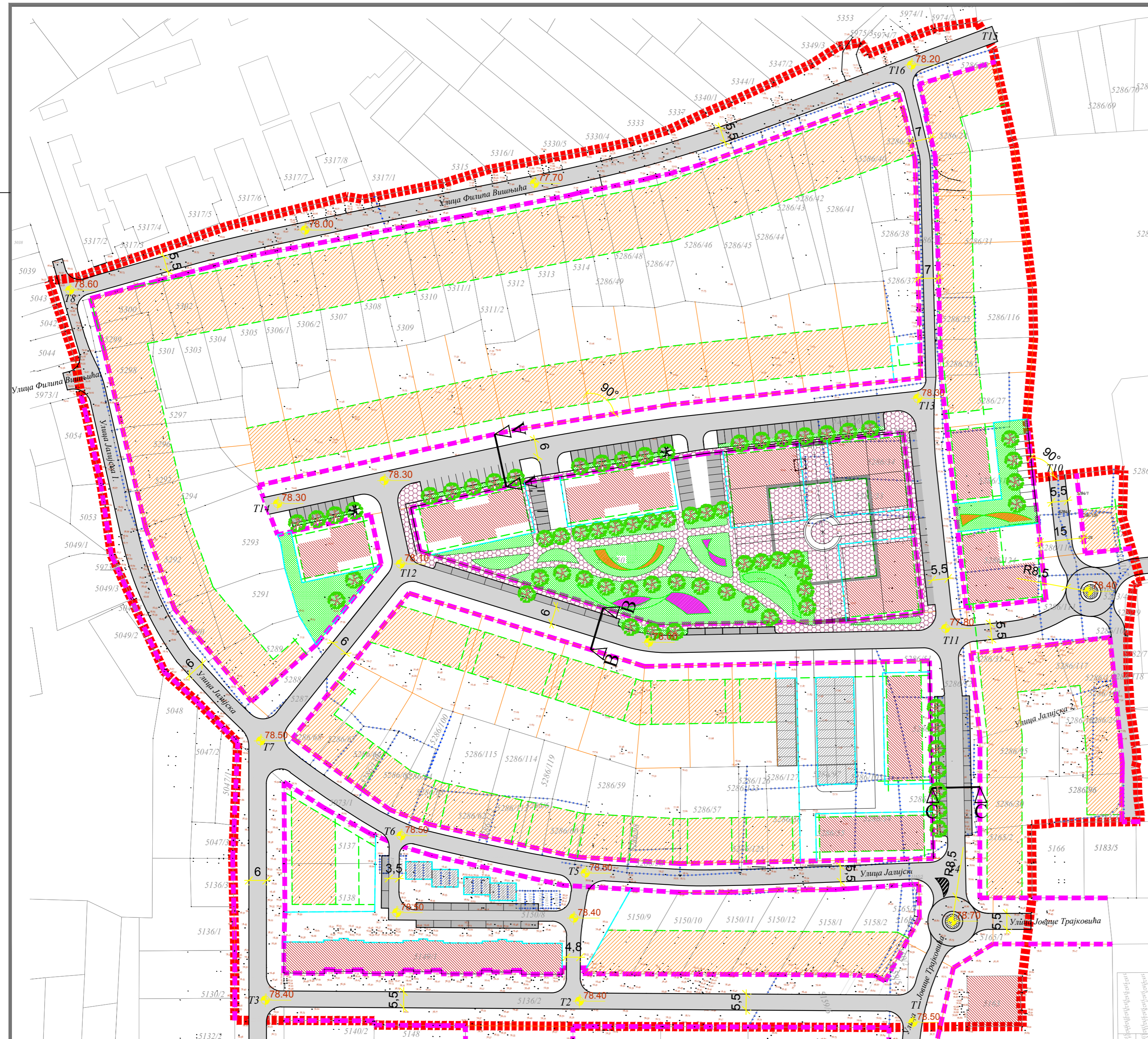
В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

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

САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:
април 2018. год.

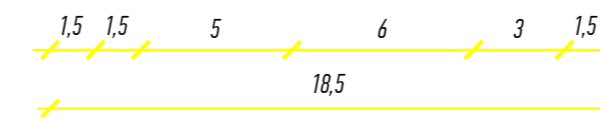
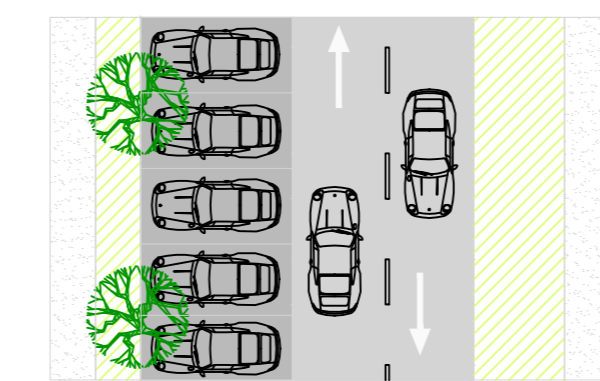
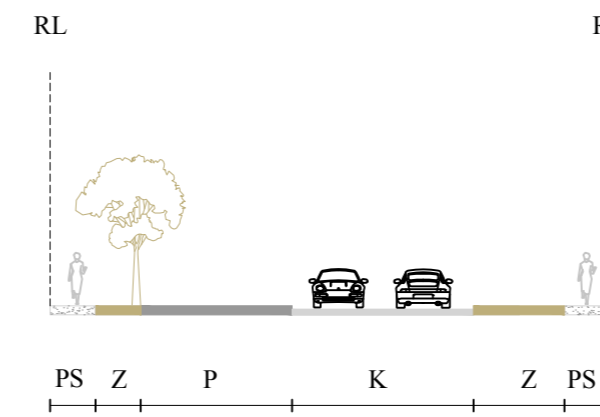
Е-БРОЈ:



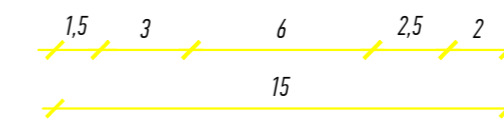
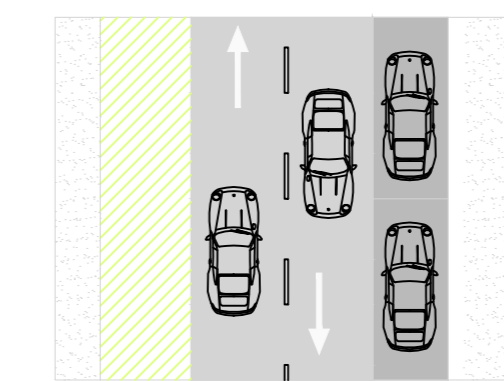
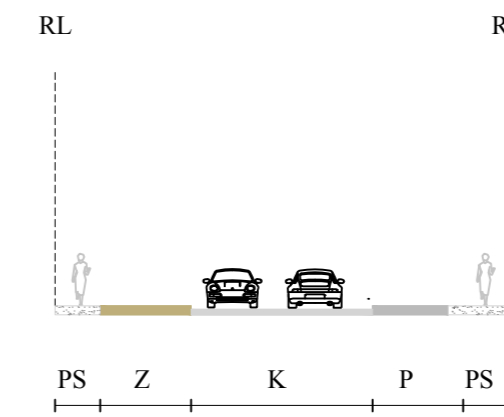
ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЊНИ ПРОФИЛИ

РАЗМЕРА: 1:250

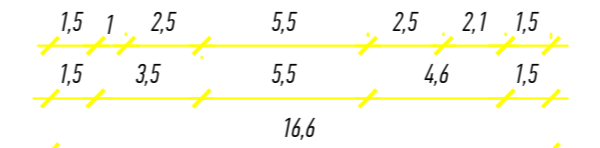
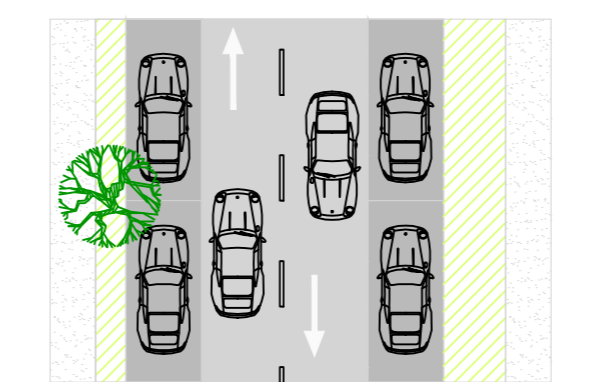
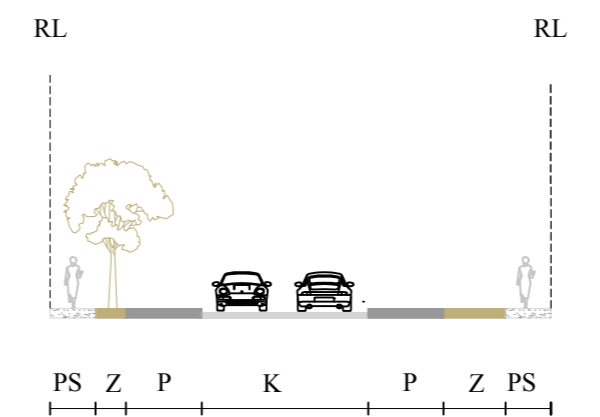
PRESEK A-A



PRESEK B-B

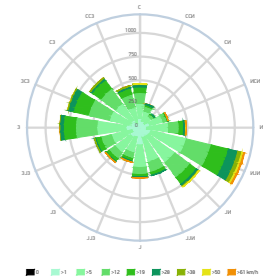


PRESEK C-C



LEGENDA

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



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- постојећа регулациона линија која се брише /предлог/
- грађевинска линија
- регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- предлог парцелације
- граница грађевинске парцеле
- број грађевинске парцеле

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- коловоз саобраћајнице
- паркинг за путничка возила
- колско-пешачки пролаз
- планиране коте
- постојеће коте

УРЕЂЕЊЕ СЛОБДНИХ ПОВРШИНА

- високи лишћари
- шибље
- ниски и полегли четинари
- цветне површине

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД"

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица



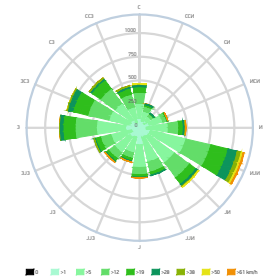
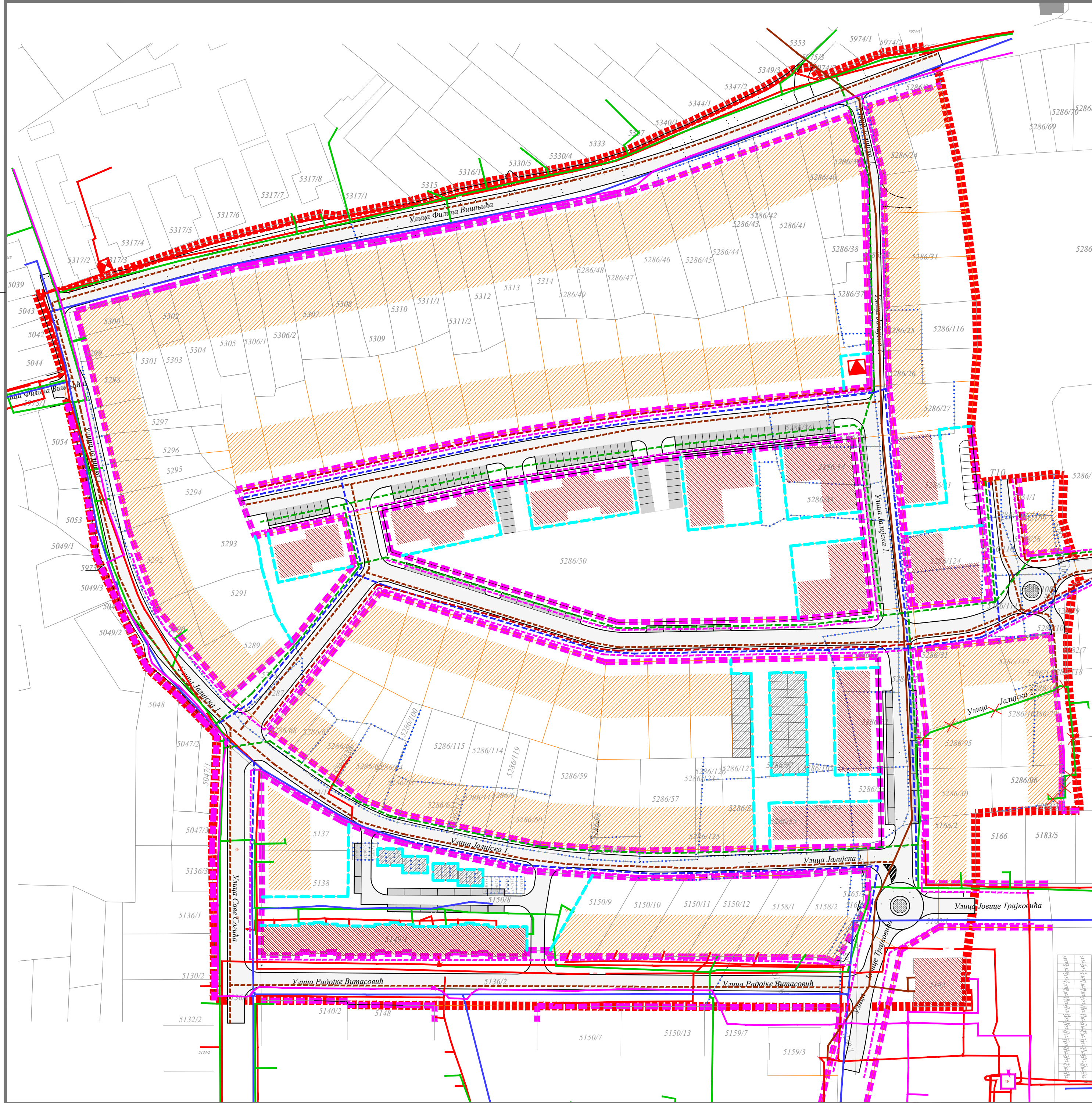
ОБРАЂИВАЧ:
Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица

В.Д. ДИРЕКТОРА:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план. одговорни урбаниста:
Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб. Рајка Миланковић, дипл. инж. пејз. арх. Никола Симић, дипл. инж. арх. Владимир Стајчић, грађ. тех. Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:
април 2018. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА:

- ▬▬▬▬▬ граница обухвата ПДР-а
- ▬▬▬▬▬ регулациона линија блока према ободним саобраћајницама
- ▬▬▬▬▬ постојећа регулациона линија која се брише /предлог/
- ▬▬▬▬▬ регулациона линија унутарблоковских јавних површина
- ▬▬▬▬▬ предлог парцелације
- ▬▬▬▬▬ граница грађевинске парцеле
- 5286/116 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- коловоз саобраћајнице
- паркинг за путничка возила
- колско-пешачки пролаз

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

- ▬▬▬▬▬ постојећа електроенергетска мрежа
- ▬▬▬▬▬ постојећа ТТ мрежа
- ▬▬▬▬▬ постојећа мрежа фекалне канализације
- ▬▬▬▬▬ постојећа водоводна мрежа
- ▬▬▬▬▬ постојећа дистрибутивно гасоводна мрежа
- ✕✕✕ постојећа дистрибутивно гасоводна мрежа која се брише

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ▬▬▬▬▬ планирани оптички ТТ кабловски вод
- ▬▬▬▬▬ планирани ЕЕ 10кV вод
- ▬▬▬▬▬ планирана мрежа фекалне канализације
- ▬▬▬▬▬ планирана водоводна мрежа
- ▬▬▬▬▬ планирани гасовод
- ▴ планирана МБТС

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ПРВЕ ЈАЛИЈСКЕ И ФИЛИПА ВИШЊИЋА
БЛОК "БАРА - ЈАЛИЈА ЗАПАД"
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

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

САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
Никола Симић, дипл. инж. арх.
Владимир Стајчић, грађ. тех.
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:
април
2018. год.

Е-БРОЈ: