



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА „ДЕКАНСКЕ БАШТЕ“
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**



ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

СРЕМСКА МИТРОВИЦА, НОВЕМБАР 2012.



**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ :
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ДЕКАНСКЕ БАШТЕ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

израдила:



ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Сремска Митровица, Краља Петра бр. 5

Јован Добрић, дипл.инг. маш., директор

Телефон : 022/623/788

E/mail: sm.jupsm@neobee.net

Руководилац одељења:

Младен Врзић, дипл. инг.арх.

Руководилац израде:

Сања Ђурчић, дипл. инг.арх.



Учесници у изради :

Јелена Савић, дип.инг.арх.

Обрад Вученовић, дипл.инж.саоб.

Рајка Миланковић, дипл.инг.пејс.арх.

Синиша Рауковић, дипл.инж.грађ.

Сава Костић, дипл.ел.инж.

Слободан Сретеновић, дипл.инг.маш.

Драгић Јеремић, инг. геод.

Владимир Стајчић, грађ. тех.

Спољни сарадници :

Д.О.О. ГЕО-ПРОЈЕКТ СМ; Сремска Митровица, Променада бб

Сремска Митровица, новембар 2012. године

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА „ДЕКАНСКЕ БАШТЕ“
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
1. ПРАВНИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	3
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	3
3. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	3
3.1. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда и других развијених докумената	3
3.2. Положај, карактеристике, улога и однос подручја плана са окружењем	4
3.3. Основни циљеви уређења и грађења простора	4
4. ПОДАЦИ АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА	5
4.1. Природне карактеристике	5
4.2. Створене вредности у подручју плана	5
4.3. Преглед података о постојећем стању инфраструктурних система у обухвату плана и услова планирања од надлежних институција	7
5. ПРОГРАМСКА ОСНОВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА „ДЕКАНСКЕ БАШТЕ“	8
6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	10
6.1. Статус земљишта обухваћеног планом	10
6.2. Урбанистичке целине одређене планом	11
6.3. Урбанистички услови за јавне површине	13
7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА СА УСЛОВИМА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	17
7.1. Општа правила грађења	17
7.2. Просторна концепција	20
7.3. Хоризонтална регулација	20
7.4. Вертикална регулација	20
7.5. Услови за саобраћајнице	21
7.6. Услови за водове комуналних инфраструктурних система	29
7.7. Услови за уређење слободних зелених површина	32
7.8. Услови и мере чувања и заштите непокретних културних добара	33
7.9. Остале мере заштите	35
7.9.1. Мере противпожарне заштите	35
7.9.2. Мере од интереса за народну одбрану и цивилну заштиту	35
7.9.3. Мере заштите животне средине	35

8. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА36
9. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА38

ГРАФИЧКИ ДЕО


ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- 01 шира локација са поделом на зоне
- 02 функционална организација са наменом простора
- 03 мреже и објекти инфраструктуре

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

- 01 границе плана
- 02 намена површина са организацијом простора
- 03 подела на урбанистичке зоне и целине
- 04 саобраћајнице са уређењем јавних површина
- 05 регулација са предлогом парцелацијом
- 05а подела на јавне и остале намене простора
- 06 мреже и објекти инфраструктуре
- 07 предфаза плана

ОПШТИ ДЕО



На основу члана 17., став 1. Закона о јавним предузећима и обављању делатности од општег интереса ("Службени гласник РС", бр.25/2000 и 25/2002), те сходне примене одредби чланова Закона о привредним друштвима ("Службени гласник РС, број 125/2004, Управни одбор Јавног предузећа Дирекција за изградњу Општине Сремска Митровица донео је дана 04.12.2008.године, следећи,

СТАТУТ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА ИЗ СРЕМСКЕ МИТРОВИЦЕ

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Јавно предузеће - Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица из Сремске Митровице (у даљем тексту : Дирекција), основано је као Јавно предузеће Дирекција за изградњу Општине Сремска Митровица Одлуком Скупштине Општине Сремска Митровица број 023-13/2002-2/01 од 26.02.2002.године спајањем Јавног предузећа за грађевинско земљиште, комуналну делатност и путеве Општине Сремска Митровица, Јавног урбанистичког предузећа Општине Сремска Митровица и Јавног предузећа за стамбене услуге Сремска Митровица (у даљем тексту : Јавна предузећа).

Члан 2.

Дирекција је основана у циљу уређивања, коришћења, унапређивања и заштите грађевинског земљишта , изградње објеката од општег интереса и објеката комуналне инфраструктуре, просторног и урбанистичког планирања и пројектовања, као и одржавања стамбених зграда.

II СТАТУСНА ОБЕЛЕЖЈА

1. Пословно име и седиште

Члан 3.

Дирекција послује под пуним пословним именом: Јавно предузеће Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица.

Скраћено пословно име је : ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица.


Члан 4.

Пословно име Дирекције се исписује ћириличним писмом на српском језику.
Пословно име се истиче на пословне просторије.

Члан 5.

Седиште Дирекције је у Сремској Митровици, улица Краља Петра I број 5





Седиште Дирекције из става 1. овог члана може се променити Одлуком Управног одбора Дирекције, уз сагласност Скупштине Града Сремска Митровица (у даљем тексту: Оснивач).

2. Печат, штамбиљ и заштитни знак.

Члан 6.

Дирекција има печат, штамбиље и заштитни знак.

Начин коришћења, чувања и уништења печата и штамбиља, њихов број, врсту и величину, Решењем утврђује директор предузећа.

Члан 7.

Печат Дирекције је округлог облика, пречника 35.мм, у коме је по ободу круга исписан текст: „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА“ и број печата, а прско средине: „СРЕМСКА МИТРОВИЦА“.

Члан 8.

Штамбиљи Дирекције су правоугаоног облика, израђују се на гуменој подлози и то :

1. Штамбиљ који се употребљава за завођење поште, дужине 60 мм, ширине 28 мм у коме је у горњем делу у три реда исписан текст: „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА“, а испод тога речи „примљено“, а у трећем реду речи: „орган, организациона јединица, број, прилог и вредност“ са местима за завођење.
2. Пријемни штамбиљ дужине 70 мм, ширине 30 мм у коме је у горњем делу исписан текст: „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА“, испод овог текста је место за број и датум, а при самом дну исписане су речи: „СРЕМСКА МИТРОВИЦА“.

Дирекција може по потреби и у складу са одговарајућим прописима приступити изради других одговарајућих штамбиља.

Члан 9.

Заштитни знак

Знак Дирекције је симбол у цртежу дат на меморандуму Дирекције, а представља римског војника (идентичног као на грбу града), који стоји у капији града. Изнад римског војника, а у оквиру свода капије исписане су речи: „ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА“, а испод капије града, полукружно исписано је: „СРЕМСКА МИТРОВИЦА“.

Знак и меморандум Дирекције се представља комбинацијом тегет плаве и сиве боје.



II ДЕЛАТНОСТ

Члан 10.

Дирекција може обављати све законом дозвољене делатности, док за које је законом прописано да се могу обављати само на основу сагласности, дозволе или другог акта надлежног органа, могу се обављати по добијању те дозволе, сагласности или другог акта надлежног органа.

Претежна делатност Дирекције је :

- 74203 - инжењеринг, вођење пројеката и техничке активности, пројекти за нискоградњу, хидроградњу и саобраћај, израда и реализација елабората у вези са електроником, енергетиком, рударством, хемијском индустријом, машинством, систем - инжењерингом и сигурносним инжењерингом,

Поред претежне делатности наведене у претходном ставу Дирекција посебно обавља и следеће делатности:

- 74201 - просторно планирање, планирање градова, насеља и простора,
- 45110 - рушење објеката; земљани радови,
- 74204 - остале архитектонске и инжењерске активности и технички савети (ова делатност обухвата саветодавне и архитектонске послове, надзор грађења и др.),
- 74202 - пројектовање грађевинских и других објеката,
- 45230 - изградња саобраћајница, аеродромских pista и спортских терена,
- 70320 - управљање некретнинама за туђ рачун,
- 70200 - изнајмљивање некретнина,
- 70310 - посредовање у куповини, продаји, изнајмљивању и процени некретнина,
- 70110 - развој пројеката о некретнинама (ова делатност обухвата развој пројеката о некретнинама, повезивање финансијских, техничких и физичких средстава за реализацију пројеката о некретнинама за каснију продају, за стамбене или друге зграде),
- 51530 - трговина на велико дрветом и грађевинским материјалом,
- 51540 - трговина на велико металном робом, цевима, уређајима и опремом за централно грејање,
- 51560 - трговина на велико, осталим репродукционим материјалом,
- 70120 - куповина и продаја некретнина за сопствени рачун (ова делатност обухвата куповину и продају некретнина, стамбене зграде и станови, нестамбене зграде, земљишта и др),
- 01412 - уређивање и одржавање паркова, зелених и рекреационих површина,
- 90000 - остале комуналне делатности,
- 75130 - уређивање и допринос успешнијем пословању привреде (ова делатност обухвата уређивање различитих сектора пољопривреде, коришћења земљишта, остваривање политике регионалног развоја),
- 75140 - управљање државним зградама,
- 74120 - рачуноводствени и књиговодствени послови,
- 72300 - обрада података
- 74122 - остали правни послови.





Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар Привредних субјеката

БД. 18009/2005

Дана, 09.06.2005 године
Београд

2649
20. 10. 05

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4 Закона о Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС 55/04) и члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС 55/04), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију превођења привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Радмила Радојчић

ЈМБГ: 2609954895019

Адреса: Светог Димитрија 42, Сремска Митровица, Србија и Црна Гора

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје превођење привредног субјекта у Регистар привредних субјеката

**JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA
SREMSKA MITROVICA, TRG VOJVODANSKIH BRIGADA 14**

са следећим подацима:

Пуно пословно име: **JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA
MITROVICA SREMSKA MITROVICA, TRG VOJVODANSKIH BRIGADA 14**

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: Сремска Митровица

Опис делатности: JAVNO PREDUZEĆE - DIREKCIJA ZA IZGRADNJU

Подаци о претходној регистрацији:

Број регистарског улошка: 1-8525

Трговински суд: Трговински суд у Сремској Митровици

ПИБ: 100791658

СРЕМСКА
МИТРОВИЦА
Бројеви жиро рачуна:

840-539641-38

840-115647-59

Скраћено пословно име:

Регистарски број/Матични број: 08760527

Претежна делатност: 45110 - РУШЕЊЕ ОБЈЕКТА, ЗЕМЉАНИ РАДОВИ

Подаци о капиталу

Уписани капитал

Новчани 23.419.744,00 USD

Уплаћен-унет капитал

Новчани 23.419.744,00 USD, 1.7.2002 године

Подаци о оснивачима:

Пословно име: OPŠTINA SREMSKA MITROVICA

Матични број: Седиште: //, Сремска Митровица, Србија и Црна Гора

Уписани капитал

Новчани 23.419.744,00 USD

Уплаћен-унет капитал

Новчани 23.419.744,00 USD, 01.07.2002 године

Удео 100,00 %.

Подаци о директору:

Име и презиме: Радмила Радојчић

ЈМБГ: 2609954895019

Адреса: Светог Димитрија 42, Сремска Митровица, Србија и Црна Гора

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Радмила Радојчић

ЈМБГ: 2609954895019

Функција у привредном субјекту: Директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за превођење привредног субјекта у Регистар привредних субјеката

**JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA
SREMSKA MITROVICA, TRG VOJVODANSKIH BRIGADA 14**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

ПРИ
СРБ
РЕДНЕ

Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 137/04)

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Ово решење је коначно.

Против овог решења не може се водити управни спор.

РЕГИСТРАТОР



Miladin Maglov
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД. 94618/2005

Дана, 01.11.2005 године
Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Број 290

14. 02. 2006. год.
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4 Закона о Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС 55/04) и члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију промене података привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Катница Недић - Дошен
ЈМБГ: 0110948895048
Адреса: Васе Стајића 54/16
Сремска Митровица
Србија и Црна Гора

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструју промене података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката

JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA SREMSKA
MITROVICA, TRG VOJVODANSKIH BRIGADA 14

са матичним бројем 08760527

И то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Трг Војвођанских бригада 14
Сремска Митровица

Уписује се:

Краља Петра првог 5
Сремска Митровица

уног пословног имена:

ше се:

JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA SREMSKA
MITROVICA, TRG VOJVOĐANSKIH BRIGADA 14

писује се:

JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA SREMSKA
MITROVICA, KRALJA PETRA PRVOG 5

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 21.10.2005 регистрациону пријаву за промене података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката као

JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA SREMSKA
MITROVICA, TRG VOJVOĐANSKIH BRIGADA 14.

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 1,300.00 динара, одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 137/04)

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Против овог решења може се изјавити жалба, у року од осам дана од дана пријема решења, министру надлежном за послове привреде, преко Агенције за привредне регистре.





Република Србија
Агенција за привредне регистре

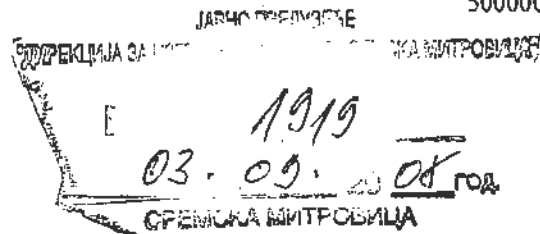


5000007601120

Регистар привредних субјеката

БД 126186/2008

Дана, 01.09.2008 године
Београд



Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију промене података привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Бојан Гаврић
ЈМБГ: 2711974193850
Адреса: Вељка Петровића 66/1, Сремска Митровица, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката

**JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA
SREMSKA MITROVICA, KRALJA PETRA PRVOG 5**

са матичним бројем 08760527

И то следећих промена:

Промена директора:

Брише се:

Име и презиме: Радмила Радојчић
ЈМБГ: 2609954895019
Адреса: Светог Димитрија 42, Сремска Митровица, Србија

Уписује се:

Име и презиме: Бојан Гаврић
ЈМБГ: 2711974193850
Адреса: Вељка Петровића 66/1, Сремска Митровица, Србија

Промена заступника:

Брише се:

Име и презиме: Радмила Радојчић
ЈМБГ: 2609954895019
Адреса: Светог Димитрија 42, Сремска Митровица, Србија

Уписује се:

Име и презиме: Бојан Гаврић

ЈМБГ: 2711974193850

Адреса: Вељка Петровића бб/1, Сремска Митровица, Србија

Функција: Директор

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена



Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 19.08.2008 регистрациону пријаву за промену података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката као

JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA SREMSKA MITROVICA, KRALJA PETRA PRVOG 5

а исту пријаву допунио благовременим поступањем по закључку бр. 126186-1/2008, дана 28.08.2008. године.

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 2.400,00 динара одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба Министру надлежном за послове привреде РС, у року од 8 дана од дана пријема решења, а преко Агенције за привредне регистре.



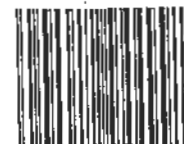


Република Србија
Агенције за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 7811/2009

Дана, 19.02.2009 године
Београд



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ 5000012944991
ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Е 190/2
23. 02. 20 09 год
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4. Закона о агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС бр. 55/04), члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС бр. 55/04, 61/05), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију промене података привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Бојан Гаврић

ЈМБГ: 2711974193850

Адреса: Вељка Петровића 66/1, Сремска Митровица, Србија

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката

**JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA
SREMSKA MITROVICA, KRALJA PETRA PRVOG 5**

са матичним бројем 08760527

И то следећих промена:

Промена назива:

Брише се:

JAVNO PREDUZEĆE - DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA

Уписује се:

JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SREMSKA MITROVICA

Промена пуног пословног имена:

Брише се:

JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA
SREMSKA MITROVICA, KRALJA PETRA PRVOG 5

Уписује се:

JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SREMSKA MITROVICA,
SREMSKA MITROVICA, KRALJA PETRA PRVOG 5

Промена скраћеног пословног имена:



ДРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА, СРЕМСКА

Промена претежне делатности привредног друштва:

Брише се:

45110 - Рушење и разбијање објеката; земљани радови

Уписује се:

74203 - Инжењеринг

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 17.02.2009 регистрациону пријаву за промену података о привредном субјекту уписаном у Регистар привредних субјеката као

**JAVNO PREDUZEĆE-DIREKCIJA ZA IZGRADNJU OPŠTINE SREMSKA MITROVICA
SREMSKA MITROVICA, KRALJA PETRA PRVOG 5**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију у износу од 2.400,00 динара одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 109/05).

Поука о правном леку:

Против овог решења може се изјавити жалба
Министру надлежном за послове привреде РС,
у року од 8 дана од дана пријема решења,
а преко Агенције за привредне регистре.

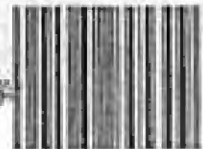




Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 107045/2012
Дана, 10.08.2012. године
Београд

JAVNO PREDUZEĆE
DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SREMSKA MITROVICA



5000062845309

Бр. 822/12

Датум: 14. 08. 2012 год
SREMSKA MITROVICA

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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SREMSKA MITROVICA, SREMSKA MITROVICA, матични број: 08760527, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јован Добрић
ЈМБГ: 2101957890014

доноси

РЕШЕЊЕ

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

JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU GRADA SREMSKA MITROVICA,
SREMSKA MITROVICA

Регистарски/матични број: 08760527

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Бојан Гаврић
ЈМБГ: 2711974193850
Функција у привредном субјекту: Директор

Уписује се:

- Име и презиме: Јован Добрић
ЈМБГ: 2101957890014
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 07.08.2012. године регистрациону пријаву промене података број БД 107045/2012 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.

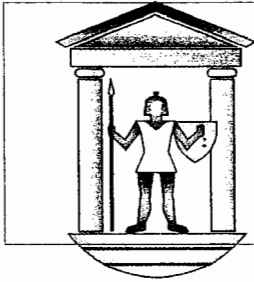
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 5/2012).

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

Младен Матковић



**Ј.П. ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Сремска Митровица, Краља Петра Првог број 5
тел/факс : 022-623-788
рачун : 840-115647-59
пИБ : 100791658, матични број : 08760527
www.direkcijasm.com

Број :

Датум : 14.02.2012.

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010- одлука УС и 24/2011), за обављање послова на изради „ Измена и допуна Плана детаљне регулације насеља Деканске баште у Сремској Митровици“ одређује се одговорни урбаниста Сања Ђурчић, дипл.инг.арх. блл. 200 0877 05, Сремска Митровица.

Директор:

Бојан Гаврић, дипл.правник



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

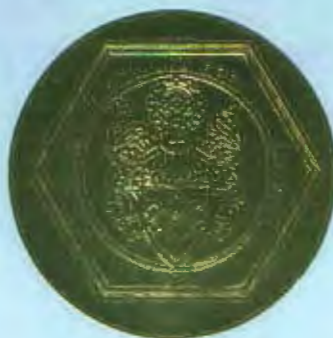
одговорни урбаниста

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.

Број: 12-02/26029
Београд, 07.10.2011. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Сања Р. Ђурчић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0877 05

за

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 03.06.2012.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Драгослав Шумарац, дипл. грађ. инж.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И СТАМБЕНО КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 350 -107/2010-VI
Дана: 03. 12. 2010. година
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

3-336
17-12
2010 год.

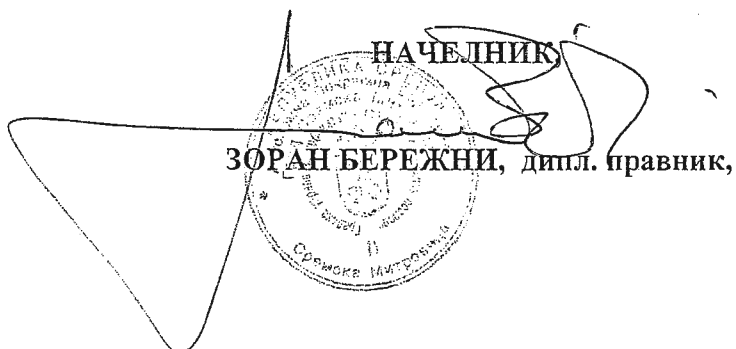
ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЉУ ГРАДА"

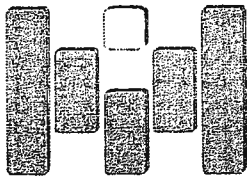
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ПРЕДМЕТ: Достава захтева MALKOM INŽENJERING
из Сремске Митровице.

У прилогу дописа достављамо Вам захтев MALKOM INŽENJERING из Сремске Митровице за измену и допуну Плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици.

НАЧЕЛНИК
ЗОРАН БЕРЕЖНИ, дипл. правник,





MALCOM INŽENJERING

Kuzminska 27 - Sremska Mitrovica

Tel./fax: 022/631-101 - mob: 063/46-56-60

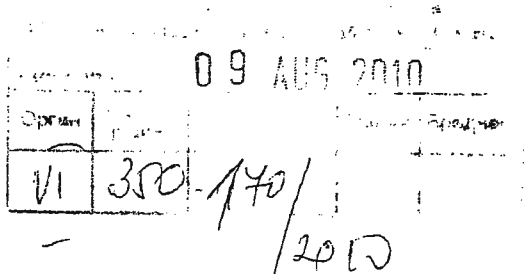
PIB: 100790858, Mat. broj: 08736391, Šifra del.:74203, PDV: 125202895
T.R. 335-13533-05, 160-3842-93, 355-1051603-50, 205-72865-34, 265-2010310003696-28

Del.broj:662/10

Datum: 09.08.2010. god.

22 000 Sremska Mitrovica

Kuzminska 27



- Gradonačelniku
- Predsedniku Skupštine Grada
- Gradska uprava za urbanizam i stambeno-komunalne poslove
- JP „Direkcija za izgradnju grada Sremska Mitrovica”

Predmet: Zahtev za izmenu i dopunu Plana detaljne regulacije naselja „DEKANSKE BAŠTE” u Sremskoj Mitrovici

Ovim putem podnosimo zahtev za **Izmenu i dopunu Plana detaljne regulacije naselja „DEKANSKE BAŠTE” u Sremskoj Mitrovici** („Sl. list Grada Sremska Mitrovica”, br. 6/2009 i 13/2009) iz razloga što uslovi za izgradnju višestambenih objekata u ovom naselju nisu isti za sve investitore.

Donetim Izmenama i dopunama Plana detaljne regulacije, koje su usvojene 02.12.2009. godine („Sl. list Grada Srem. Mitrovica br. 13/2009), stvorene su te razlike, odnosno investitori koji grade u ulici Promenada i Branka Radičevića imaju povoljnije uslove. U ovim ulicama se sada dozvoljava izgradnja spratnosti P+3 i imaju mogućnost da za polovinu potrebnih parking mesta, obezbede na javnoj površini. Prostorna celovitost naselja „DEKANSKE BAŠTE” definisana je ulicama Pivarska, Vodna, Promenada i Branko Radičević, te smatramo da ne postoje razlozi za različite uslove izgradnje u ovim ulicama, odnosno ovim zahtevom tražimo da se uslovi izgradnje u Vodnoj ulici, izjednače sa uslovima izgradnje u ulicama Promenada i Branko Radičević.

S poštovanjem,

Direktor,
Veljko Malbašić, dipl. inž. građ. inž. maš.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА „ДЕКАНСКЕ БАШТЕ“
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

УВОД

Блок насеља „Деканске баште“ је простор између улица Пиварске, Водне, Променаде и Бранка Радичевића, површине око 8,8 ха. У овој урбанистичкој зони у последње време дошло је до интензивне градње: објекат покривања археолошког локалитета „Царске палате“, комплекс „Старе пиваре“ (рушење свих објеката), реализација 4 стамбено-пословна објекта П+2+Пк у ул. Водној, један стамбени објекат у ул. Променада, као и изградња објекта П+3+Пк у ул. Бранка Радичевића. Такође, константно су присутне грађевинске активности на санацији равних кровова-доградња поткровне етажне на постојећим објектима вишепородишног становања, који и чине насеље „Деканске баште“.

Доношењем ПДР-а „Деканске баште“ поред плански јасно одређених циљева преуређења - урбане реконструкције и изградње предметног блока, ствара се правни оквир за раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта, тако да се површине за јавне функције могу приводити планираној намени.

План детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици израђује се на основу:

- Исказаних потреба Града Сремска Митровица;
- Заинтересованости потенцијалних инвеститора за улагање у изградњу пословних и стамбених објеката по ободу овог просторног блока који има врло повољне - атрактивне локацијске карактеристике у односу на центар града;
- Регулисања потребе унапређења унутарблоковске саобраћајне мреже и повећања капацитета површина за мирујући саобраћај - паркиралишта и гаража.

Изради измена и допуна плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ приступа се на основу важећег закона, одговарајуће одлуке скупштине Града Сремска Митровица и постојећег ПДР-а.

Планиране промене суштински не мењају урбанистичка решења плана, већ се углавном односе на измене и допуне правила регулације и градње. У формалном смислу предложене измене и допуне

подразумевају синхрону обраду промена кроз целину текста и графике измена и допуна ПДР-а „Деканске баште“ у Сремској Митровици 2012.

Након доношења плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици 2009. године дошло је до интензивне градње у урбанистичкој целини намењеној *урбаној обнови*¹ – урбана реконструкција простора једнопородичног у вишепородично становање и то углавном у делу насеља оријентисаном према ул. Водној (од пешачког пролаза кроз насеље до раскрснице са ул. Променада). Изграђено је 5, а усељена су 4 стамбена објекта спратност П+2+Пк и П+3.

Реализацију вишеспратница и њихово уклапање у постојеће парцеле и урбано окружење пратило је низ проблема који су решавани од случаја до случаја. У пракси се показало да су постојеће парцеле недовољних димензија да би примиле сво предвиђено паркирање (1 стан – 1 паркинг место) према правилима ПДР-а, у ситуацији где урбани концепт подразумева умањење простора парцела са предње и задње стране – за потребе реализације јавних саобраћајних површина. Такође рампе за силазак у сутерен са гаражама (висинска разлика око 0,8 m) су постављене између задње регулационе и грађевинске линије на појединачним парцелама, што има шири утицај на просторни однос будућих објеката и јавних површина. У том контексту неопходне су измене и допуне правила регулације и градње.

Изменама и допунама ПДР-а неопходно је унапређење унутарблоковске саобраћајне мреже у источном делу насеља уз повећање капацитета површина за паркинг места и формирање два паркиралишта са одговарајућим габаритима за могућу реализацију двостажног паркиралишта.

Такође, неопходно је да се изменама и допунама ПДР-а посебним правилима градње за реализоване - нове стамбене објекте по плану из 2009. који су уклопљени у ново урбанистичко решење планира обавезна парцелација у складу са планираном поделом на јавно и остало грађевинско земљиште, као и обезбеђење могућности претварања нестамбених простора ових објекта (таванска и приземна етажа) у стамбене или пословне просторе са решавањем паркирања на јавној површини.

¹ Урбана обнова јесте скуп планских, градитељских и других мера којима се обнавља, уређује или реконструише изграђени део града (Закон о планирању и изградњи)

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правни основ за израду концепта измена и допуна плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици су:

- Одлука о изради измена и допуна плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 6/2011);

- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2010, 64/2010, 24/2011), члан 48 и правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011).

Плански основ за израду концепта измена и допуна плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици су:

- План генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009);

- План детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 6/2009 и 13/2009).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Идентично и непромењено као у плану детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 6/2009 и 13/2009):

Границу обухвата плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ чине улице Пиварска, Водна, Променада и Бранка Радичевића, блока површине од око 8,8 ха.

Граница обухвата се поставља по постојећој уличној регулацији са супротне стране блока насеља „Деканске баште“ што подразумева да се у обухвату плана налазе површине блока насеља и целокупни простор регулације ободних саобраћајница (улице Пиварска, Водна, Променада и Бранка Радичевића).

3. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009);

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА „ДЕКАНСКЕ БАШТЕ“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ („Сл. лист Града Сремске Митровице“, бр. 6/2009 и 13/2009).

3.1. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда и других развојних докумената

- План генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, „Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009) је предметни простор ПДР-а дефинисао као ТГЦ-4 - типична градска целина 4 (поли-блокови централних локација): општи урбанистички услови – правила уређења и урбанистички услови за појединачне објекте – по правилима градње.

- План детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Мировици („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 6/2009 и 13/2009);

- Основни циљеви уређења и грађења простора насеља „Деканске баште“ одређени су ППР-ом града и састоје се у перманентој урбаној реконструкцији простора блока, заменом функција простора и типова градње (привредно-комунални комплекси у пословно-комерцијалне, индивидуално становање у колективно) и унапређење унутарблоковске саобраћајне мреже уз повећање капацитета површина за паркинг места и гараже. Сви планирани циљеви придонесе стварању услова за активности потенцијалних инвеститора за улагање у изградњу пословних комплекса и стамбених објеката по ободу блока насеља „Деканске баште“.

3.2. Положај, карактеристике, улога и однос подручја плана са окружењем

Просторни блок насеља „Деканске баште“ је дефинисан градским саобраћајницама ул. Пиварске, Водне, Променаде и Б. Радичевића и према одредницама ППР-а града дефинисан је као *типична целина 4 – поли-блокови централних локација* које карактерише положај у непосредном окружењу *центра града* (све до *градског језгра*). Насеља „Деканске баште“ је лоцирано у јужном (југоисточном делу простора градског центра и захвата простор између центра и реке Саве. Центар града и уређени кеј-обалоутврда реке Саве као и потпуна урбанизованост чине блок насеља „Деканске баште“ једном од најбоље позиционираних локација за нову градњу.

Постојеће стање карактерише просторна целовитост блока насеља „Деканске баште“ дефинисаног градским саобраћајницама ул. Пиварске, Водне, Променаде и Б. Радичевића. Простор блока „Деканске баште“ је урбанизован и опремљен секундарним саобраћајницама, слободним површинама и свим елементима градских инфраструктурних система. Укупна површина блока је око 8,8 ha.

3.3. Основни циљеви уређења и грађења простора

Основни циљеви уређења и грађења простора насеља „Деканске баште“ одређени су ППР-ом града и састоје се у перманентој урбаној реконструкцији простора блока, заменом функција простора и типова градње (привредно-комунални комплекси у пословно-комерцијалне, индивидуално становање у колективно) и унапређење унутарблоковске саобраћајне мреже уз повећање капацитета површина за паркинг места и гараже. Сви планирани циљеви придонесе стварању услова за активности потенцијалних инвеститора за улагање у изградњу пословних комплекса и стамбених објеката по ободу блока насеља „Деканске баште“.

Основна тема ПДР-а насеља „Деканске баште“ је трансформација простора лоцираних уз улице Водна, Променаде и Б. Радичевића у просторе за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката вишепородичног становања.

4. ПОДАЦИ АНАЛИЗА И ПРИКАЗА СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА

4.1. Природне карактеристике

У геоморфолошком погледу простор се налази на сремској лесној тераси. Терен обухваћен планом је моделован у две терасе и то вишња на северној страни блока ул. Пиварска на коти 82,50 Мнв и нижи, јужни ниво самог насеља „Деканске баште“ на коти 79,50 Мнв (плато према обалоутврди реке Саве).

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

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

Град се налази у реону 6° и 7° MCS сеизмичког интензитета, а према карти макросеизмичке реонизације САП Војводине (*“Сл. лист САПВ”, бр. 20/79*). Дати коефицијент сеизмичности је $K_{ц}=0,025$.

Клима подручја града је умерено-континентална. Средња годишња температура ваздуха је $10,8^\circ\text{C}$. Најхладнији месец је јануар, а најтоплији месец је јул. Годишња амплитуда температуре ваздуха износи $21,6^\circ\text{C}$.

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

Подземне воде, због ниских кота терена у односу на ниво реке Саве, налазе се плитко испод површине терена (око 1–1,5 м.)

Река Сава има јасно изражен утицај на осцилације нивоа подземних вода. Минимални и максимални пијезометријски ниво подземних вода се поклапају са минималним и максималним водостајима реке Саве. Утицај реке се осећа до 500 м од обале и удаљавањем слаби.

4.2. Створене вредности у подручју плана

Парцеле у обухвату плана: За просторни обухват плана од око 8,8 ха који садржи знатан број катастарских парцела јавног и осталог грађевинског земљишта, сви бројеви парцела у обухвату дати су на геодетском плану - копија плана добијеном од Службе катастра, у дигиталном облику, уз уверење о издатој Копији плана.

Јавне површине - улице које су у обухвату ПДР-а општинском одлуком проглашене за јавно грађевинско земљиште су: у ул. Пиварска парцела бр. 4979, у ул. Водне парцела бр. 4978, у ул. Променада парцела бр. 5849/1 и у ул. Б. Радичевића парцела бр. 4885, све К. О. Сремска Митровица.

Парцеле корисник Општина Сремска Митровица које су проглашене за јавно грађевинско земљиште су парцеле бр. 4921/1, 4948, 4946, 4917/1, део 4921/2 и обданиште бр.4950, све К. О. Сремска Митровица.

Парцеле у обухвату ПДР-а „Деканац“ чији корисник или сукорисник је Општина Сремска Митровица, категорисане су као остало грађевинско земљиште: парцела бр. 4975, 4963, 4921/15, 4925, 4936, 4945, 4886/1, 4888/2, 4887/1, 4888/3, 4950 и 4948, све К. О. Сремска Митровица.

Постојеће стање карактерише просторна целовитост блока насеља „Деканске баште“ дефинисаног градским саобраћајницама ул. Пиварска, Водна, Променада и Б. Радичевића. Простор блока „Деканске баште“ је урбанизован и опремљен секундарним саобраћајницама, слободним површинама и свим елементима градских инфраструктурних система. Укупна површина блока са површином регулационог појаса ободних улица је око 10,5 ха, тј. без ивичних површина градских уличних коридора 8,8 ха.

Простор блока насеља „Деканске баште“ подељен је на две урбане целине битно различите по намени простора и нивелацији: **северни део** уз ул. Пиварска на коти 82,50 мНВ и **јужни део** - остали део блока на коти 79,50 мНВ - плато према обалоутврди реке Саве који подразумева стамбено насеље „Деканске баште“. Висинска разлика од око 3 m је линеарно постављена правцем запад-исток у виду потпорног бетонског зида у унутрашњости блока.

Северни део - уз ул. Пиварска се налази на горњем платоу, на коти 82,50 мНВ, површине око 2,1 ха (24% површине блока). У ширем урбаном контексту припада строгом центру града, формира садржаје центра града и битно утиче на његово функционисање. На углу према центру града лоциран је објекат-хала покривања главног градског археолошког локалитета „Царске палате“. У овој урбанистичкој целини се налази и комплекс „Стара пивара“ површине 1.2 ха (у фази припреме за градњу), стамбена зграда са околним тереном и бивши комплекс „Ватрогасног дома“ са објектом Торња.

Јужни део - остали део блока на просечној коти 79,50 мНВ подразумева простор површине од око 6,7 ха, (односно 72% површине целог блока) између ул. Водна и Б. Радичевића до обалоутврде реке Саве - ул. Променада и садржи простор стамбеног насеља „Деканске баште“ и просторе „*парцела породичног становања у просторним групама*“ лоцираних уз бочне улице: ул. Водна, Променада и Б. Радичевића.

Овај простор је организован тако да се унутар блока налази насеље вишепородичног становања на површини од око 3,62 ха (реализовано пре 40 година) са 18 објеката са укупно 547 станова, спратности П+3, П+3+Пк, П+6, П+8 и један објекат без грађ. дозволе П+0 (13 станова), заједно са саобраћајним прикључцима на бочне градске улице и површинама паркинга и гаража. У саставу насеља је обданиште и снабдевачки објекат – самопослуга (све око 0,3 ха), као и средишњи слободни простор парка са стазама, игралиштима за децу и рекреативним теренима површине око 1,15 ха. Укупно комплетно стамбено насеље има површину од око 5,1 ха односно 58% површине целог блока.

Простори „*парцела породичног становања у просторним групама*“ везаним за 3 бочне улице, укупно 35 парцела површине око 1,63 ха односно 18% површине целог блока и то:

- парцеле породичног становања у просторним блоковима-групама ул. Водна (5 група, 20 парцела) укупно површине око 1,05 ха

- парцеле породичног становања у просторним блоковима-групама ул. Променада (3 групе, 8 парцела) укупно површине око 0,33 ha
- парцеле породичног становања у просторним блоковима-групама ул. Б. Радичевића (3 групе, 7 парцела) укупно површине око 0,25 ha

БИЛАНС ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ЗА ПРОСТОРНИ БЛОК НАСЕЉЕ „ДЕКАНСКЕ БАШТЕ“

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ	m ²	%	УРБАНИСТИЧКЕ ПОДЦЕЛИНЕ	m ²
УЦ1 СТАМБЕНО НАСЕЉЕ „ДЕКАНСКЕ БАШТЕ“	50 700	58	1. стамбени објекти – (18 ком.) са колским површинама	36 200
			2. обданиште и самопослуга	3 000
			3. парк, игра деце, терени	11 500
УЦ2 КОМПЛЕКСИ УЗ УЛ. ПИВАРСКА	21 000	24	1. комплекс „Старе пиваре“ и археолошки локалитет	15 560
			2. комплекс „Старог ватрогасног дома“	3 806
			3. стамбени објекти са околном површином	1 610
УЦ3 ПАРЦЕЛЕ ИНДИВИДУАЛНОГ СТАНОВАЊА	16 300	18	1. улица Водна, 5 група – 20 парцела	10 483
			2. улица Променада, 3 групе – 8 парцела	3 363
			3. улица Б. Радичевића, 3 групе – 7 парцела	2 501
УКУПНА ПОВРШИНА	88 000	100		

У обухвату ПДР-а насеља „Деканске баште“ постоје реализоване све мреже градских инфраструктурних система. Надлежна предузећа и установе су доставила информације о постојећем стању насељских мрежа и могућностима проширења капацитета у виду **претходних услова** која су уграђена у ПДР-а и усклађена са урбанистичким решењем датим у **плану детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици.**

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

Идентично и непромењено као у Плану детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 6/2009 и 13/2009) и односе се на:

Електромрежа; ГТ мрежа; Водоводна мрежа; Гасна мрежа средњег притиска; Топловодна мрежа; Одвођење атмосферских и отпадних вода; Услови за гашење пожара; Санитарни услови одлагање комуналног отпада; Заштите непокретног културног добра; природних добара; Републичког сеизмолошког завода; Републичког хидрометеоролошког завода.

5. ПРОГРАМСКА ОСНОВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА „ДЕКАНСКЕ БАШТЕ“ („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 4/08 од 23.12.2008.)

Просторни блок насеља „Деканске баште“ је простор између ул. Пиварска, Водна, Променада и Б. Радичевића, површине око 8,8 ха. У овој урбанистичкој зони, у последње време дошло је до интензивне градње као последица изузетне атрактивности локације блока насеља „Деканске баште“, као и одредница ППР-а града за ТГЦ4 које подстичу градњу типа урбане реконструкције-трансформације простора по ободу блока (објекте породичног становања у објекте вишепородичног становања).

Имајући у виду овако значајни обим градње јавила се потреба за свеобухватним увидом у урбанистичку проблематику насеља „Деканске баште“, односно израда и доношење урбанистичког плана блока.

У том контексту и у складу са законом донет је **план детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици** у свему према одлуци градског већа о изради плана детаљне регулације просторног блока насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици (*“Сл. лист Града Сремска Митровица” бр. 4/08 од 23.12.2008.*)

Доношењем ПДР-а „Деканске баште“ поред плански јасно одређених циљева преуређења и изградње предметног простора, ствара се и правни оквир за раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта, те се површине за јавне функције могу приводити планираној намени.

ПДР насеља „Деканске баште“ је свеобухватан план за синхронно обликовање простора за изградњу нових садржаја на различитим, уситњеним и неповезаним локацијама и њихово уклапање у синхрону целину са постојећим насељем вишепородичног становања.

Основна тема ПДР-а насеља „Деканске баште“ је трансформација простора лоцираних уз улице Водна, Променада и Б. Радичевића у просторе за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката вишепородичног становања различитих типова (у непрекинутом низу, у прекинутом низу, слободностојећих) спратности П+2+Пк до П+3+Пк.

Фазност реализације елемената планираних ПДР-ом насеља „Деканске баште“ је саставни део начина и концепције планирања обзиром да се ради о планирању урбанистичке реконструкције и санације. Фазност трансформације *„парцела једнопородичног становања у просторним групама“* у објекте вишепородичног становања се огледа у могућности градње (реализације) пре реализације јавних површина-улица, тиме што ће се, након израде предвиђених пројеката парцелације и препарцелације, стари објекти уклонити, а нови поставити према грађевинским линијама ПДР-а насеља „Деканске баште“.

Ово је могуће остварити обзиром да све локације имају приступ са постојећих јавних површина-улица. Од неизграђених делова парцела формира се интерна саобраћајница израдом УП-а у складу са регулационим одредницама ПДР-а насеља „Деканске баште“.

Основни програмски елементи измена и допуна плана детаљне регулације насеља "Деканске баште"

Након доношења плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици 2009. године дошло је до интензивне градње у урбанистичкој целини намењеној урбаној обнови – урбана реконструкција простора једнопородичног у вишепородично становање и то углавном у делу насеља оријентисаном према ул. Водна (од пешачког пролаза кроз насеље до раскрснице са Ул. Променада). Изграђено је 5, а усељена су 4 стамбена објекта спратност П+2+Пк и П+3.

Реализацију вишеспратница и њихово уклапање у постојеће парцеле и урбано окружење пратило је низ проблема који су решавани од случаја до случаја. У пракси се показало да су постојеће парцеле недовољних димензија да би примиле сво предвиђено паркирање (1 стан – 1 паркинг место) према правилима ПДР-а, у ситуацији где урбани концепт подразумева умањење простора парцела са предње и задње стране – за потребе реализације јавних саобраћајних површина. Такође рампе за силазак у сутерен са гаражама (висинска разлика око 0,8 m) су постављене између задње регулационе и грађевинске линије на појединачним парцелама, што има шири утицај на просторни однос будућих објеката и јавних површина. У том контексту неопходна је измена и допуна правила регулације и градње.

Изменама и допунама ПДР-а неопходно је унапређење унутарблоковске саобраћајне мреже у источном делу насеља уз повећање капацитета површина за паркинг места и формирање два паркиралишта са одговарајућим габаритима за могућу реализацију двоетажног паркиралишта.

Такође, неопходно је да се изменама и допунама ПДР-а посебним правилима градње за реализоване-нове стамбене објекте по плану из 2009. који су уклопљени у ново урбанистичко решење, а планира се адаптација, реконструкција или санација и то:

- А) Обавезна парцелација парцеле на којој се налази реализовани објекат у складу са планираном поделом на јавно и остало грађевинско земљиште;
- Б) Могућност претварања нестамбених простора ових објекта (таванска, приземна етажа) у стамбене или пословне просторе уз услов да се не мења габарит и волумен објекта и са решавањем паркирања на јавној површини. Однос за нова паркинг места је 1 стан – 1 паркинг место на јавној површини. Обавезна је и **посебна надокнада** за паркинг места на јавној површини уколико се радовима на формирању нових станова у објекту смањује број постојећих паркинг места у постојећем објекту и то у односу 1:1.

Измена и допуна ПДР-а извршиће се операционалзација правила регулације, парцелације и градње, а за урбанистичку целину урбане обнове **типа F**, у јужном делу насеља за нове објекте се планира:

- Обавезна парцелација пре издавања локацијске дозволе;
- Обавезна реализација објеката у непрекинутом низу вишепородичног становања спратности П+2+Пк без колско-пешачког пролаза;
- Обавезујуће паркирање на сопственој парцели за половину возила (за однос 1 стан – 1 паркинг место), а преосталих пола од потребног броја паркинг места на околној јавној површини.

Површина ново-формиране грађевинске парцеле ће се узимати у обзир при обрачуњу потребног броја паркинг места, с тим да ће се потребан број паркинг места умањити за једно паркинг место на сваких, започетих 30 m² површине која је овим планом предвиђена за јавну употребу.

Планиране промене важећег плана суштински не мењају урбанистичка решења плана, већ се углавном односе на измене и допуне правила регулације и градње. У формалном смислу концепт предложених измене и допуна подразумева синхрону обраду промена кроз целину текста и графике ПДР-а која ће бити представљена у нацрту измена и допуна ПДР-а „Деканске баште“ у Сремској Митровици.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. Статус земљишта обухваћеног планом

Саставни део ПДР-а је и планирана регулација и парцелација (види графички прилог бр. 5) којим се врши раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта, односно формирају улични коридори блоковске саобраћајне мреже, чиме се стварају услови за промену статуса земљишта као јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта – формирање стамбено-пословних делова блока и делова блока осталих намена. Опредељујуће функције јавног грађевинског земљишта на функционалне целине приказане су на плану поделе на јавно и остало грађевинско земљиште (графички прилог бр. 5а). Поред основне поделе регулационом линијом ободних улица на појас регулације постојећих саобраћајница и унутарблоковске површине, јавно земљиште унутар блока садржи објекте у јавној употреби, просторе у функцији јавних објеката и уређене зелене површине – насељски парк.

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата:

- парцеле реализованих (постојећих) улица: ул. Пиварска бр. 4979/1 и 4979/2, ул. Водна бр. 4978, ул. Променада бр. 5849/1, 5849/3, 5851/3 и ул. Бранка Радичевића бр. 4885, све К. О. Сремска Митровица;
- делове парцела осталог грађевинског земљишта планиране за проширење регулационог појаса постојећих саобраћајница: бр. 4888/1, 4891, 4893, 4895, 4897, 4898, 4900, 4902, 4904, 4907, 4909, 4911, 4912, 4914, 4916/1, 4958, 4959, 4961, 4965, 4968, 4973/1, 4977, 4945, 4938, 4936, 4932, 4930, 4928, 4927, 4925, 4921/16, 4919/2, 4918, 4890, К. О. Сремска Митровица;
- унутар-блоковски простор парцеле: бр. 4889 (археолошки локалитет), 4905, 4904, 4908, 4946, 4948, 4950, 4921/15, и делови парцела: бр. 4921/1, 4921/2, 4921/17, 4921/14, 4919/1, 4918, 4888/1, 4886/1, 4886/2, 4894, 4896, 4897, 4899/1, 4900, 4902, 4903, 4907, 4909, 4914, 4917/1, 4917/2, 4958, 4959, 4961, 4963, 4965, 4968, 4973/1, 4976/1, 4976/3, 4975, 4949/1, 4947, 4945, 4938, 4936, 4932, 4928, 4925.

Преостале парцеле у обухвату плана имају статус осталог грађевинског земљишта (графички прилог бр. 8). Такође, остало грађевинско земљиште (графички прилог бр. 9), према планираној парцелацији су и мањи делови парцеле бр. 4921/1 са циљем формирања правилних грађевинских парцела.

6.2. Урбанистичке целине одређене планом

Површина у обухвату плана од 10.50 ха подељена је на две основне функционалне зоне:

- регулациони појас ободних улица, око 1.7 ха и
- унутар блоковски простор насеља „Деканске баште“, око 8.8 ха.

Намене површина унутар блоковског простора насеља, од око 8.8 ха одређене су са планираних 6 целина (А-Ф) и то:

Урбанистичка целина А

Јавни објекти и специјализовани центри са простором у функцији објеката – око 0,52 ха

- а1** објекат наткривања археолошког локалитета Царске палате са припадајућом површином за комуникацију око објекта, око 0,28 ха;
- а2** преостали део комплекса ватрогасног дома – торањ, око 0,004 ха;
- а3** дечија, предшколска установа са двориштем, око 0,23 ха.

Урбанистичка целина В

Комерцијално–стамбени комплекси са уређеним слободним и саобраћајним површинама – око 1,5 ха

- в1** комерцијални центар са подземном гаражом и смештајно-угоститељским објектом, око 1,16 ха;
- в2** комплекс старог ватрогасног дома са биоскопом, око 0,30 ха.

Урбанистичка целина С

Слободностојећи објекти вишепородичног становања са уређеним слободним и саобраћајним површинама на јавном грађевинском земљишту – око 4,7 ха

- с1** слободностојећи објекти П+3+Пк, вишепородичног становања са припадајућим слободним површинама, тј. уређеним парковским површинама, дечијим и спортским игралиштем сервисним саобраћајницама са паркинзима, двоетажним, самосталним површинским паркиралиштима или гаражама, око 4,2 ха;
- с2** слободностојећи објекти П+6, вишепородичног становања у источном делу насеља са уређеним слободним површинама и сервисним саобраћајницама из Водне улице са припадајућим површинама за паркирање, око 0,13 ха;
- с3** планирани слободностојећи објекат вишепородичног становања П+3+Пк, висином кровног венца и изгледом усклађен са суседним објектима вишепородичног становања, са паркирањем на јавној површини и уређеном слободном површином унутар блока, око 0,03 ха;
- с4** постојећи слободностојећи објекат П+8, вишепородичног становања са уређеном слободном површином око објекта, сервисном саобраћајницом из ул. Бранка Радичевића и припадајућом површином за паркирање, око 0,04 ха;
- с5** паркинг гараже или самостална површинска паркиралишта затвореног типа са припадајућим сервисним саобраћајницама, око 0,25 ха.

Урбанистичка целина D

Објекти вишепородичног становања у непрекинутом низу са паркирањем на сопственој парцели – око 0,70 ha

- d1** стамбено-пословни објекат П+2+Пк, северни део обода блока, између два комерцијално-стамбена комплекса са површином за паркирање на сопственој парцели и унутрашњим двориштем, око 0,18 ha;
- d2** низ стамбено-пословних објеката П+2+Пк, северо-источни део обода блока, ул. Водна до комплекса старог ватрогасног дома, са гаражама и паркинг простором на сопственој парцели и сервисном саобраћајницом, око 0,52 ha;

Урбанистичка целина E

Грађевинска целина два објекта вишепородичног становања са гаражом на сопственој парцели и паркинг простором за половину потребног броја места на околној јавној површини – око 0,22 ha

- e1** грађевинска целина два стамбено-пословна објекта П+2+Пк са атријумом и акцентом на углу у виду веће спратности П+3, на западној страни обода блока уз комплекс комерцијалног центра са садржајима угоститељства и вишепородичног становања; половина потребних паркинг места планирана је гаражом у подземној или надземној етажи, а остало паркирање је на јавној површини у унутрашњости блока, око 0,11 ha;
- e2** грађевинска целина два стамбено-пословна објекта П+3 са светларником и акцентом на углу и дуж јужне фасаде у виду веће спратности П+3+Пк, са половином потребних паркинг места у подземној или надземној гаражи, а остало паркирање на јавној површини у унутрашњости блока, око 0,07 ha;
- e3** грађевинска целина два стамбено-пословна објекта П+3, на јужној страни обода блока са половином потребних паркинг места у подземној или надземној гаражи, а остало паркирање на јавној површини у унутрашњости блока, око 0,04 ha.

Урбанистичка целина F

Објекти вишепородичног становања у непрекинутом низу са паркинг простором на сопственој парцели уз могућност за половину потребног броја паркинг места на околној јавној површини са паркирањем – око 0,80 ha

- f1** низ стамбено-пословних објеката П+2+Пк, источни део обода блока, средишњи део Водне улице, са обезбеђењем половине потребног броја паркинг места на сопственој парцели, а друга половина је могућа на јавној површини и сервисном саобраћајницом која дели низ од постојећих слободностојећих објеката П+6, око 0,22 ha;
- f2** низ стамбено-пословних објеката П+2+Пк, источни део обода блока, средишњи део Водне улице, уз могућност препарцелације и формирања јединствене парцеле за изградњу слободностојећег објекта са обезбеђењем половине потребног броја паркинг места на сопственој парцели, а друга половина је могућа на јавној површини и сервисном саобраћајницом која дели низ од постојећих слободностојећих објеката П+6, око 0,11 ha;
- f3** низ стамбено-пословних објеката П+2+Пк, југо-источни део обода блока, средишњи део Водне улице, уз могућност препарцелације и формирања јединствене парцеле за изградњу

слободностојећег објекта са обезбеђењем половине потребног броја паркинг места на сопственој парцели, а друга половина је могућа на јавној површини и сервисном саобраћајницом која дели низ од постојећих слободностојећих објеката П+6, око 0,11 ha;

f4 низ стамбено-пословних објеката П+3, на јужном делу обода блока, средишњи део улице Променада, са обезбеђењем половине потребног броја паркинг места на сопственој парцели, а друга половина је могућа на јавној површини и сервисном саобраћајницом која дели низ од дечије установе и формира зелени, заштитни појас уз ограду вртића, око 0,25 ha;

f5 низ стамбено-пословних објеката П+2+Пк, западни део обода блока, средишњи део улице Бранка Радичевића, уз могућност препарцелације и формирања јединствене парцеле за изградњу слободностојећег објекта са обезбеђењем половине потребног броја паркинг места на сопственој парцели, а друга половина је могућа на јавној површини и сервисном саобраћајницом, око 0,12 ha.

У урбанистичким целинама D, E и F, за нову градњу, 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, 64/2010 и 24/2011) 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 30 m² површине која је овим планом предвиђена за јавну употребу.

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.

За урбанистичке целине b1 и b2, пре издавања локацијске дозволе обавезна је израда урбанистичког пројекта са урбанистичко-архитектонским решењем планиране изградње. У осталим урбанистичким целинама могуће је издавање локацијске дозволе без претходне израде урбанистичког пројекта као услова разраде овог плана детаљне регулације.

У урбанистичким целинама D, E и F, за нову градњу, прописује се минимална дозвољена спратност која износи један спрат мање од максимално дозвољене спратности.

6.3. Урбанистички услови за јавне површине

Услови за формирање јавних површина детерминисани су ППР-ом и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 50/2011), као и специфичним урбанистичким одредницама овог ПДР-а датим у делу правила градње.

Сви услови за урбанистичко и геодетско димензионисање и дефинисање јавних површина дати су у графичким прилозима бр. 5 и бр. 5а.

Планирани простори за јавно грађевинско земљиште подразумевају парцеле: 4885, део 4886/1, део 4886/2, део 4888/1, 4889, део 4890, део 4891, део 4893, део 4894, део 4895, део 4896, део 4897, део 4898, део 4899/1, део 4900, део 4902, део 4903, 4904, 4905, део 4907, 4908, део 4909, део

4911, део 4912, део 4914, део 4916/1, део 4917/1, део 4917/2, део 4918, део 4919/2, део 4921/1, део 4921/2, део 4921/14, 4921/15, део 4921/16, део 4921/17, део 4925, део 4927, део 4928, део 4930, део 4932, део 4936, део 4938, део 4945, 4946, део 4947, 4948, део 4949/1, 4950, део 4958, део 4959, део 4961, део 4963, део 4965, део 4968, део 4973/1, део 4975, део 4976/1, део 4976/3, 4978, 4979/1, 4979/2, 5849/, 5849/3 и 5851/3.

Урбанистички услови услови за саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине

Концепт саобраћаја заснива се на постојећој мрежи саобраћајница уз предвиђено дограђивање, проширење и реконструкцију саобраћајних површина у целој ширине планиране регулације, са циљем формирања геометријских профила који испуњавају савремене стандарде и прописе везане за саобраћајну инфраструктуру. Планиране регулационе – грађевинске линије, елементи нивелационог и ситуационог плана и попречни профили регулације саобраћајница приказани су на *графичком прилогу број 11 – планска решења: план саобраћаја са хоризонталном и вертикалном регулацијом*.

Јавне саобраћајнице

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

- а) Ободне саобраћајнице
 - б) Унутарблоковске саобраћајнице
-
- а) Ободне саобраћајнице представљају део основне градске путне мреже и саобраћајни прстен у оквиру границе предметног плана. Траса ових саобраћајница се поклапа са улицама Пиварска, Бранка Радичевића, Променада и Водна. Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање унутарблоковских саобраћајница са градском мрежом путева. У улицама Водна и Бранка Радичевић формиране су нове регулационе линије са циљем проширења регулације саобраћајница. У оквиру регулације ободних улица планиране су површине за мировање возила и површине за кретање пешака. Додатно проширење регулације ободних саобраћајница преиспитаће се при изради планова за граничне блокове.
 - б) У поступку израде ситуационог плана саобраћајница у унутрашњости бока и просторног усклађења осталих елемената попречног профила знатан утицај имају просторна и урбанистичка ограничења, диспозиција планираних и постојећих објеката у блоку као и технички услови и стандарди везани за област саобраћаја. Намена ових саобраћајница је приступ до планираних паркиралишта, као и приступ за противпожарна, комунална и возила за снабдевање.

Планиране интервенције на саобраћајним површинама:

- Формирање саобраћајне мреже у циљу остваривања оптималне саобраћајне комуникације унутар блока и саобраћајне повезаности са ободним саобраћајницама. Планирају се нове саобраћајнице: крак од темена Т0 – Т1; Т10 – Т11; Т4 – Т5 и Т12 – Т13.

- Реконструкцијом постојећих саобраћајних површина планира се формирање саобраћајних профила који испуњавају услове за безбедније одвијање саобраћаја и побољшање саобраћајне проточности. Планираним решењем, у оквиру расположивог простора, поред сегрегације врши се ново димензионисање саобраћајних површина намењених за кретање пешака и мировање возила.
- За реконструкцију раскрснице улица Водна, Пиварска, Кузминска и Змај Јовина у смислу семафоризације и пројектовања трака за лево скретање, потребно је извршити анализу саобраћајних токова на раскрсници, на основу које ће се применити оптимално решење. Планираним проширењем регулације улице Водна резервисан је простор за пројектовање траке за лево скретање.

Јавна паркиралишта

Јавна паркиралишта су саобраћајне површине, планиране на јавној површини, намењене за мирујући саобраћај моторних возила и могу бити: отворена и јавне гараже.

На *графичком прилогу број 11. – планска решења: план саобраћаја са хоризонталном и вертикалном регулацијом*, приказана су ситуациона решења за отворена паркиралишта на јавној површини. При пројектовању, због уклапања са високим зеленилом, инфраструктурним објектима/инсталацијама и колским улазима, може се одступити од задатих шема паркирања али само у оквиру планираних јавних површина. На графичком приказу „шеме паркирања“ и табели П.1. дате су граничне вредности димензија паркинг места и приступних саобраћајница за путничка возила на отвореним паркиралиштима. За јавна паркиралишта предвиђене су вредности које се односе за краткотрајно паркирање.

Јавне гараже су објекти веће спратности, јавног карактера, намењене само за мирујући саобраћај путничких аутомобила. Овај тип гаража планира се ради повећања капацитета јавних паркиралишта, за потребе решавања дефицита у броју паркинг места у блоку, у виду рационалнијег коришћења јавног грађевинског земљишта кроз повећање индекса изграђености. На графичким приказима Г.1. и Г.2. дате су граничне/минималне вредности за димензионисање паркинг места и приступне саобраћајнице.

Пешачке саобраћајне површине

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

- а) *самосталне пешачке стазе* – интегрисане су у оквиру уређених зелених површина, намењене искључиво за пешачки саобраћај. Ради се о постојећим стазама које се могу реконструисати у смислу ситуационог и нивелационог уклапања са осталим пешачким комуникацијама;
- б) *пешачке стазе у оквиру регулације саобраћајница* – правци ових стаза поклапају се са правцима саобраћајница. По правилу, ради се о обостраним пешачким стазама вођеним уз ивицу коловоза намењеног за кретање или мировање возила уз обавезну денивелацију у односу на коту коловоза;
- в) *заштитни тротоари* – за све објекте у блоку, уз грађевинску линију, планирају се заштитни тротоари. Ови тротоари имају и функцију пешачких стаза, а наспрам улаза у објекте интегрису се са осталим пешачким стазама;

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

Бициклически саобраћај

На основу расположивог простора и већ формираних регулационих линија, на правцима ободних улица не постоје могућности за просторну сегрегацију саобраћајних површина планирањем посебних бициклических стаза. Бициклически саобраћај интегрисан је са осталим видовима саобраћаја и одвија се преко коловоза намењеног за кретање возила и пешака.

Израдом планова детаљних регулација за граничне блокове, могу се формирати нове регулационе линије и кроз нови регулациони појас дефинисати посебне бициклическе стазе. Могуће варијације геометријског попречног профила односе се на површине намењене за мировање возила и на пешачке стазе.

Колски прилази до парцеле

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут и то непосредно или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле.

Саобраћајне површине на осталом грађевинском земљишту

Изградњу и доградњу објеката треба да прати и изградња неопходних саобраћајних површина, у првом реду, потребно је обезбедити одређен број паркинга места у оквиру парцеле на којој се гради или према нормативима дефинисаним у правилима градње.

Саобраћајно решење (осим за реконструкцију и доградњу објеката у смислу санације равних кровова) 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;
- диспозицију посуда за прикупљање одпадака.

Потребе за паркирањем/гаражирањем на сопственој парцели могу се обезбедити изградњом отворених паркиралишта или гаража које могу бити подземне, надземне и надземно-подземне.

Услови за уређење слободних зелених површина

Слободне зелене површине уличних коридора биће озелењене у складу, како са расположивим простором тако и са уобичајеним урбаним елементима озелењавања улица (травњаци, високо и ниско зеленило, дрвореди и сл.) у централним градским зонама. Дуж саобраћајнице, поред места за паркирање возила неопходно је планирати саднице лишћара са богатом крошњом које ће у врелим летњим данима штитити паркирана возила од прекомерне инсолације. Између паркинга и пешачких стаза планира се травна површина на којој је могуће местимично формирати групације ниског и полеглог шибља и цвећа. Дуж праваца свакодневног кретања, неопходно је планирати садњу лишћарског дрвећа са широким крошњама, које пешацима стварају заштиту од директних сунчевих зрака.

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА СА УСЛОВИМА ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

У просторном обухвату ПДР-а уочена су два просторна блока. Обзиром да је северни блок простор који је у ПГР-у одређен као простор унутар зидина античког Сирмијума, за северни део просторног обухвата важе правила градње мање или више одређена условима и мерама заштите Завода за заштиту споменика културе, које су посебно дефинисане у ПДР-у.

За јужни део просторног обухвата важе правила градње дата у плану кроз општа и посебна правила за поједине урбанистичке целине дате у графичком прилогу бр. 3.

7.1. Општа правила грађења

- 1) Постојеће грађевинске парцеле у обухвату ПДР, по ободу блока, намењене су изградњи стамбених или стамбено-пословних објеката вишепородичног становања, величине до 1000 m² изузев парцела два комерцијално - стамбена комплекса. Величина парцела за изградњу нових стамбених или стамбено-пословних објеката вишепородичног становања се одређује овим ПДР-ом (планом парцелације). У делу б.2. *Урбанистичке целине одређене планом*, дефинисане су урбанистичке целине за које је при издавању локацијске дозволе неопходно приложити оверен Урбанистички пројекат (члан 61, Закона о планирању и изградњи, „Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2010, 64/2010, 24/2011), са урбанистичко-архитектонским решењем планиране изградње.

За остале делове блока планирана је израда пројеката препарцелације и парцелације према графичком прилогу бр. 5 ради спровођења плана.

- 2) Планира се изградња објеката у непрекинутом и прекинутом низу по ободима постојећих улица, ул. Водна, ул. Променада, ул. Бранка Радичевића и ул. Пиварска, и доградња постојећих објеката вишепородичног становања у циљу санације равних кровова, изузев ако за посебну локацију није другачије одређено.
- 3) Планира се формирање јавних површина:
 - градске саобраћајнице која дели просторни блок на северни и јужни део од улице Бранка Радичевића на парцели бр. 4921/2, преко парцела бр. 4921/1, 4905 и 4904 до улице Водна;
 - проширење регулационог појаса улица Водна и Бранка Радичевића (у већем делу) и реконструкција раскрсница са улицом Пиварска;
 - сервисне саобраћајнице паралелно са улицом Водна између постојећих слободностојећих објеката унутар блока и планираних објеката у непрекинутом низу на ново-планираној регулацији;
 - сервисне саобраћајнице за потребе снабдевања дечије установе и прилаза до паркинга од улице Променада преко парцела бр. 4975, 4976/3, 4976/1, 4921/1 и 4968 до улице Водна;
 - пешачког пролаза из ајнфорта ватрогасног торња поред планираног комерцијалног центра до сервисне саобраћајнице, парцеле бр. 4886/1, 4886/2, 4888/1, до парцеле бр. 4894.

- 4) Грађевинска линија је обавезујућа, на свим планираним локацијама одређена је у графичком делу плана (*графички прилог бр. 2, планска решења*). По ободима обухвата плана, ка постојећим улицама, грађевинска линија је на месту планиране регулационе линије, у улици Бранка Радичевића и Водна док се у улицама Пиварска и Промнада поклапа са постојећом и планираном регулационом линијом. Максимална дужина колско-пешачког пролаза ајнфорта вишеспратних објеката по ободу блока, која одређује и ширину објекта, је ограничена на 15 m, минимална ширина 3 m, минимална висина 3 m, уколико противпожарним условима не буде строжије одређено на појединим местима. Мања вредност максималне дужине ајнфорта одређена је код објеката чија је дубина детерминисана постављањем задње грађевинске линије на 10 m.
- 5) Обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели, изузев ако овим планом за неке локације није другачије одређено (зона А, С, и делимично зона Е), тј. дефинисано уз могућност паркирања или на сопственој парцели или на јавној површини, а према одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. У случају обавезе паркирања на сопственој парцели обавезно је обезбеђење по једног паркинг места на један стан или пословни простор, односно 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, одн међуспратних конструкција.
- 6) Код издавања локацијске дозволе елементи градње се задају регулационим и грађевинским линијама и осталим урбанистичким елементима дефинисаним за сваку појединачну урбанистичку целину
- 7) Максимална планирана спратност објеката је одређена планом на правцима постојећих или планираних саобраћајница и креће се од П+1 до П+3+Пк. Максимални дозвољени нагиб кровних равни је до 35°, са могућношћу искоришћења поткровног дела испод слемена а изнад званичног поткровља (уколико постоји) искључиво у сврхе проширења доњих станова (формирање дуплекса), а не формирања засебних станова. Максимална дозвољена светла висина назитка од пода до тачке прелома крова је 200 cm. Код објеката који немају поткровље могуће је искоришћење таванског простора за формирање засебних стамбених јединица. Величина као и архитектонско-техничке и функционалне карактеристике станова у таванском простору се одређују на основу важећих и уобичајених стандарда за ову врсту станова.

Могуће је привођење стамбеној или пословној намени простора са нестамбеном наменом (гаражног, таванског простора...) постојећих стамбених или стамбено-пословних објеката. Приликом претварања таванског простора у користан простор обавезна је уплата накнаде за изградњу паркинг места на јавној површини према утврђеним критеријумима.

Приликом претварања постојећих гаража за путничка возила у користан простор са стамбеном или пословном наменом, обавезна је уплата накнаде за изградњу паркинг места на јавној површини, према утврђеним критеријумима и уплата накнаде за паркирање на јавној површини за свако укинуто гаражно место.

При формирању парцеле према планском решењу површина ново-формиране грађевинске парцеле ће се узимати у обзир при обрачуну потребног броја паркинг места, с тим да ће се потребан број паркинг места умањити за једно паркинг место на сваких, започетих 30 m² површине која је овим планом предвиђена за јавну употребу.

Кровне равни планираних објеката формирати тако да слив воде генерално буде двоводни ка улици и ка дворишту, са могућим детаљима у виду кровних баца и другачијег слива. За осветљење корисног простора у поткровљима могуће је постављање вертикалних кровних прозора – кровних баца и то тако да на једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини а максимална дозвољена светла висина кровне баце је 260 cm од коте пода. За објекте код којих је могуће висином акцентовати угао саобраћајница планира се да максимална дозвољена спратност буде заступљена максимално на половини дужине зграде одн. максимално до 15 m. Из разлога проветравања и инсолације, није дозвољена изградња дворишних објеката - између уличног низа и унутарблоковских слободностојећих објеката - спратности веће од П+0, изузев на местима где је то планом другачије одређено.

- 8) Испади на фасади су дозвољени на висини минимално 3,0 m изнад тротоара, са максималним испадом од 1,20 m преко регулационе линије улице, односно преко грађевинске линије у оквиру сопствене парцеле. Код саобраћајница које имају ширину регулације мању од 12,00 m нису дозвољени испади преко регулационе линије.
- 9) На калканском зиду објекта породичног или вишепородичног типа према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:
 - 2,50 m или више – дозвољени су отвори стамбених виталних просторија
 - између 0,60 и 2,50 m – дозвољени су отвори помоћних просторија и степеништа, са минималним парапетом 180 cm и
 - мање од 0,60 m – нису дозвољени отвори.
- 10) Код објеката вишепородичног становања међусобна удаљеност слободностојећих објеката као и међусобна удаљеност група објеката типа непрекинутог низа износи најмање половину висине вишег објекта. Ова међусобна удаљеност не може бити мања од 10 m, ако планом није другачије одређено за посебне локације. Нови објект не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- 11) На калканском зиду новог објекта у непрекинутом низу који је на граници парцеле забрањени су било какви наспрамни отвори, а дозвољена је изградња светларника објекта. Светларник једног објекта је наткривени или ненаткривени простор са три одн. са четири стране затворен сопственим зидовима, максималне површине до 20 m². У светларнику објекта дозвољени су само отвори помоћних просторија (купатила, оставе, кухиње и сл.) и степеништа, и то са парапетом 180 cm. На калканском зиду новог објекта у непрекинутом низу према суседном постојећем објекту на граници парцеле који има изграђен светларник објекта, уколико се гради светларник новог објекта, обавезна је изградња симетричног светларника објекта.
- 12) Постојеће објекте породичног становања је могуће реконструисати, адаптирати, а нова изградња и доградња се мора ускладити са већ започетом трансформацијом блока.

7.2. Просторна концепција

Простор обухвата плана подељен је на две зоне:

Зона 1. - северни део обухваћеног простора 2,6 ha

Зона 2. - јужни део обухваћеног простора..... 6,2 ha

Примарна саобраћајна мрежа

Постојеће саобраћајнице (улице које чине границу обухвата плана) су: улица Водна, улица Променада, улица Бранка Радичевића и улица Пиварска.

7.3. Хоризонтална регулација

Елементи хоризонталне регулације за простор око изграђених објеката, дефинисање регулационих и грађевинских линија директно проистиче из планиране организације простора (*графички прилог бр. 2, планско решење*), постојећег саобраћајног решења и реализованих инфраструктурних објеката и траса градских инфраструктурних система.

Сви елементи хоризонталне регулације саобраћајница као и елементи техничких решења и нивелације дати су у графичком прилогу бр. 4, а регулационе линије јавних простора (са графичком-геодетском дефиницијом тачака регулације) на графичком прилогу бр. 5.

Графичко-геодетска дефиниција тачака регулације је приближна и одступања, до мере која не мења задати урбани концепт, су могућа, а коначна решења до мере грађевинских парцела ће се дефинисати урбанистичким пројектима за предметне блокове.

7.4. Вертикална регулација

У плану вертикалне регулације дефинисане су планиране коте саобраћајница које прате постојећу нивелацију улица дате у правилима градње јавних саобраћајних површина.

Правилима грађења дефинише се однос нивелације осталог према јавном грађевинском земљишту (нивелација стамбене парцеле мора бити виша од јавне површине) као и правилима градње задата максимална спратност објеката.

Висина планираних објеката дефинисана је висином кровног венца у односу на планирани заштитни тротоар око објекта:

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	МАКСИМАЛНА ВИСИНА КРОВНОГ ВЕНЦА
П+0	$h \approx 4 \text{ m}$
П+Пк	$h \approx 6 \text{ m}$
П+1	$h \approx 7 \text{ m}$
П+1+Пк	$h \approx 9 \text{ m}$
П+2	$h \approx 10 \text{ m}$
П+2+Пк	$h \approx 12 \text{ m}$
П+3	$h \approx 13 \text{ m}$
П+3+Пк	$h \approx 15 \text{ m}$

7.5. Услови за саобраћајнице**ПРАВИЛА ГРАДЊЕ****ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

Овим планом одређене су регулације за јавне саобраћајнице са геометријским дефинисањем попречних профила и елементима нивелационог плана. Планира се задржавање постојеће саобраћајне матрице, уз реконструкцију и доградњу и формирање нових саобраћајница у блоку. Одвијање саобраћаја са дозвољеном једним смером предвиђено је на делу саобраћајне мреже од темена Т2 - Т3 и од темена Т4 - Т5.

Свим објектима у обухвату плана мора бити обезбеђен прилаз са јавне површине на начин дефинисан у правилима уређења и за објекте повећаног ризика од пожара приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (*"Сл. лист СРЈ", број 8/95*).

У оквиру регулација свих улица налазе се коловозне површине за кретање и мировање возила и пешачке стазе димензионисане према напред наведеним вредностима:

- коловоз за кретање возила на правцима ободних улица
 - ширина 6.00 метара;
 - оспособљен за осовинско оптерећење од 11.5 тона, минимум 6.0 тона;
 - меродавно возило за димензионисање ситуационог плана је комунално возило.
- коловоз за кретање возила у унутрашњости блока
 - ширина коловоза за двосмерни саобраћај је минимум 5.5 m;
 - ширина коловоза за једносмерни саобраћај је минимум 3.5 m;
 - оспособљен за осовинско оптерећење од минимум 6.0 тона;
 - меродавно возило за димензионисање ситуационог плана је путнички аутомобил.
- коловоз за мировање возила – отворена паркиралишта
 - димензионисање и приказ граничних вредности дати су у табели П.1. и графичким прилозима: графички прилог број 4. – планско решење - саобраћајнице са уређењем јавних 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;
 - коловоз паркиралишта се гради са завршним асфалтним слојевима, оспособљен за истоветно саобраћајно оптерећење као и коловоз приступне саобраћајнице;
 - оивичење коловоза за мировање превиђено је са бетонским ивичњацима издигнутим максимално + 4 cm у односу на коту коловоза намењеног за кретање возила.

Пројектом се може изоставити поменуто оивичење под условом да се на адекватан начин реши одвођење атмосферских вода;

- оивичење за управно и косо паркирање на месту контакта са пешачким стазама или са зеленим површинама предвидети са бетонским ивичњацима издигнутим за +10 см у односу на коту паркинга, а за подужно паркирање за +12 см у односу на коту паркинга.
- код отворених паркиралишта извршити засенчавање садњом високог зеленила. При реализацији, шеме паркиралишта ускладити са постојећим зеленилом, планираним и постојећим колским приступима до парцеле, као и са диспозицијом планиране и постојеће инфраструктуру.
- пешачке стазе
 - пешачке стазе у оквиру регулације саобраћајнице су минималне ширине 2,00 метра, изузетно 1,50 метара уз регулациону линију;
 - ширина заштитних тротоара око објекта који имају улoгу ре{ ачких стаза је минимум 1,00 метар;
 - одводњавање је гравитационо, са попречним нагибом максимално 2% усмереним ка осовини саобраћајнице;
 - обавезна је денивелација са дефинисаним максималним вредностима:
 - а) +12 см - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила
 - на месту контакта са подужним паркингом
 - б) +10 см - на месту контакта са управним и косим паркинзима;
 - при пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", број 18/97).
- јавне паркинг гараже
 - димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице, паркинг места и бочних ограничења дати су у графичким прилозима Г.1., Г.2. (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 метара за једносмерни саобраћај и 5,50 метара за двосмерни саобраћај. Код кружних рампи обавезан је приказ проходности за меродавно возило;
 - подужни нагиби су максимално 15% за праве наткривене рампе и максимално 12% за откривене и кружне 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).

- колски прилази до парцеле
 - на делу јавне површине, ситуационо - нивелационо решење ускладити са планираним и постојећим колским прилазима до парцеле;
 - ширина колских прилаза је минимум 3,0 метра мерено на регулационој линији, односно минимум 6,0 метара, симетрично у односу на позицију колског улаза, мерено на ивици коловоза јавне саобраћајнице;
 - у улицама Бранка Радичевића и Пиварска предвидети увођење траке за лева скретања у функцији саобраћајног повезивања комплекса комерцијалног центра са садржајима угоститељства и вишепородичног становања.
 - колски прилаз и излаз са парцеле за урбанистичке целине d1 и d2 (графички приказ бр. 3) дефинисан је са једносмерним кретањем возила како је приказано на графичком прилогу бр. 4.
 - за прикључак на саобраћајну инфраструктуру, односно колско – пешачки прилаз до парцеле потребно је прибавити услове и сагласност од ЈП „Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица“.
- посебни услови за изградњу и реконструкцију саобраћајних површина
 - услов који претходи реконструкцији саобраћајница је изградња фекалне канализације у улицама где иста не постоји са реконструкцијом водоводне мреже – *Услови ЈКП „Водовод“, број 1637/2 од 09.12.2008.*;
 - градити саобраћајнице одговарајуће ширине и носивости за несметан пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара (Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара, „Сл. лист СРЈ“, број 8/95) – *Услови РС МУП, Сектор за заштиту и спасавање – Одсек за заштиту и спасавање у Сремској Митровици, 06/26 број 217-1328/08 од 05.11.2008.*;
 - преко парцеле број 4894, 4896, 4897, 4899/1 и 4901/1 прелази топловод ДН 200 и планирани пут и паркинг. Такође на парцели број 4921/1 паралелно са зградама број 5 и 8 предвиђен је пут односно паркинг прелази преко трасе топловода. Имајући у виду наведено... пожељно је избећи изградњу пута односно паркинга преко трасе постојећих топловода. Уколико није могуће избећи изградњу пута преко топловода неопходно је предузети мере заштите топловода.

Заштитна дубина између врха цеви и терена мора бити преко 50 см, оптимална дубина износи 70 см. Ако ову заштитну дубину није могуће постићи и ако је терен над теменом цеви оптерећен још са прометним оптерећењем, потребно је цеви додатно заштити (нпр. са армиранобетонском плочом или заштитном цеви) – *Услови ЈКП „Топлификација“, број 2410/08 од 24.11.2008.*;
 - саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,5 m и висину пролаза 4,5 m и носивост коловоза већу од максималне носивости комуналних возила чија је просечна бруто тежина 18 тона.

Потребно је извршити уређење простора за одлагање комуналног отпада, прилагођених контејнерима запремине $1,1 \text{ m}^3$. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера и лакше манипулације – *Услови ЈКП „Комуналије“, број 3690-1/08 од 06.11.2008.*

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

Приликом изградње, обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели, изузев ако овим планом за неке локације није другачије дефинисано – могућност паркирања на сопственој парцели, део на сопственој и део на јавној површини или на јавној површини (графички прилог број 3), а према одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

У случају обавезе паркирања на сопственој парцели обавезно је обезбеђење по једног паркинг места „ПМ“ на један стан или пословни простор, односно у случају формирања већих пословних простора, минимум је једно паркинг место на сваких 70 m^2 збира нето површине већих пословних јединица.

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

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

- коловоз за мировање возила – отворена паркиралишта
 - димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице и паркинг места дати су у табели П.1.; Шеме за површинска паркиралишта – графички прилози П.1., П.2. и П.3. и паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2. За отворена паркиралишта на сопственој парцели користе се вредности из табеле П.1. које се односе на дуготрајно паркирање;
 - за парцеле код којих је овим планом предвиђено померање регулационе линије (пример: улица Водна) планирано решење паркиралишта може да захвата и део јавне површине у ширини парцеле мерено на планираној регулационој линији. Услови за колски прилаз до парцеле дефинисани су у правилима градње. При изради пројектног решења потребно је прибавити услове и сагласност од стране ЈП „Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица“.

Приликом претварања таванског простора у користан простор обавезна је уплата накнаде за изградњу паркинг места на јавној површини према утврђеним критеријумима.

Приликом претварања постојећих гаража за путничка возила у користан простор са стамбеном или пословном наменом, обавезна је уплата накнаде за изградњу паркинг места на јавној површини, према утврђеним критеријумима и уплата накнаде за паркирање на јавној површини за свако укинута гаражно место.

Површина ново-формиране грађевинске парцеле ће се узимати у обзир при обрачунавању потребног броја паркинг места, с тим да ће се потребан број паркинг места умањити за једно паркинг место на сваких, започетих 30 m^2 површине која је овим планом предвиђена за јавну употребу.

Измене саобраћајног решења подразумевају реорганизацију саобраћајних и зелених површина у источном делу унутар блока и делу површине између постојећих стамбених зграда, саграђених на парцелама 4921/12 и 4921/13. Новим решењем проширен је паркинг на простору између поменуте две зграде и остварено је спајање унутарблоковских саобраћајних кракова са улицом Променада. На овај начин повећава се саобраћајна проточност и укупан број паркинг места на планираној јавној површини.

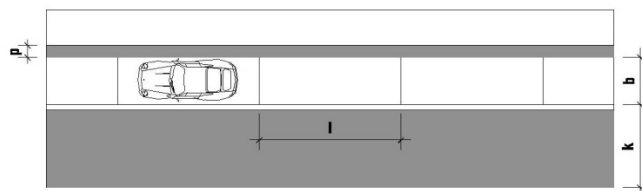
- паркинг гараже
 - димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице, паркинг места и бочних ограничења дати су у графичким прилозима Г.3., Г.4. и Г.5. (у случају одступања од задатих граничних вредност обавезно је у пројекту приказати проверу проходности за меродавно возило – путнички 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 (становане, запослени) су препоручено 15% према важећим стандардима, а максимално 15% за наткривене рампе са обавезном применом елемената заобљења на вертикалним кривинама и максимално 12% за откривене рампе;
 - позиција рампе мора бити унутар грађевинске линије, осим у унутрашњости блока где су дозвољене рампе на делу између унутар блоковске грађевинске и регулационе линије;
 - 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:

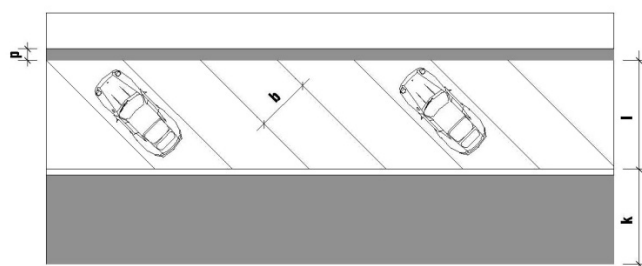
- колско-пешачки прилаз до парцеле, односно приказ саобраћајне повезаности са јавним саобраћајницама,
- саобраћајне површине намењене за кретање пешака,
- саобраћајне површине намењене за кретање и мировање возила.

ШЕМЕ ЗА ПОВРШИНСКА ПАРКИРАЛИШТА

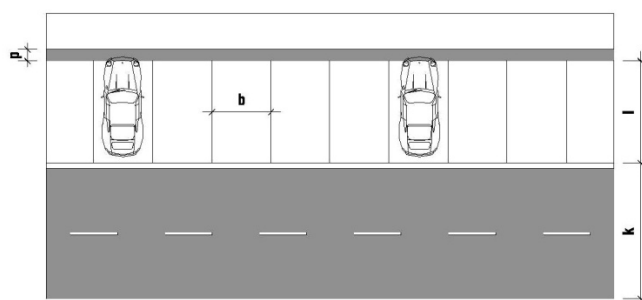
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



П. 1. ПОДУЖНО ПАРКИРАЊЕ



П. 2. КОСО ПАРКИРАЊЕ



П. 3. УПРАВНО ПАРКИРАЊЕ

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

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

НАПОМЕНА:

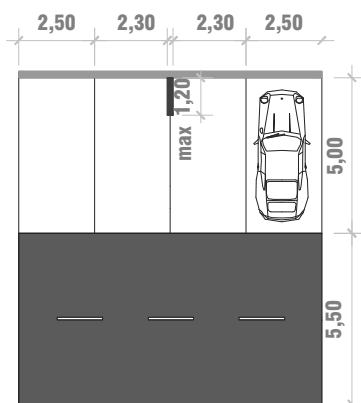
l, b, k, p - Краткотрајно паркирање

l_1, b_1, k_1, p_1 - Дуготрајно паркирање

ГАРАЖЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

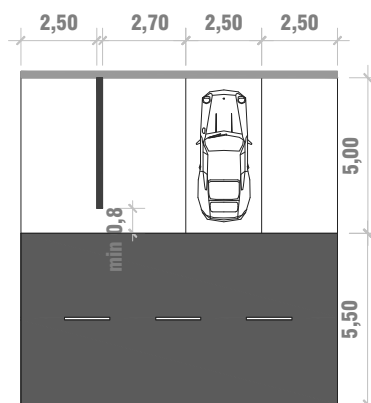
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА

КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



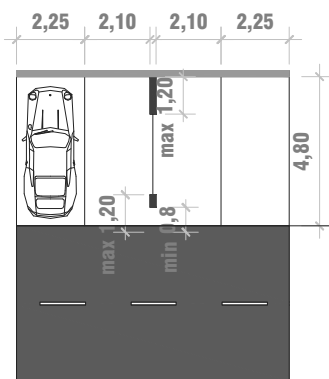
Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ

ПМ - паркинг место

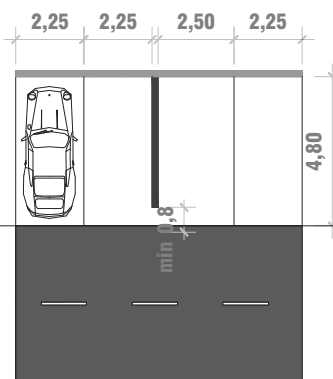


Г. 2 . Једнострано ограничено ПМ

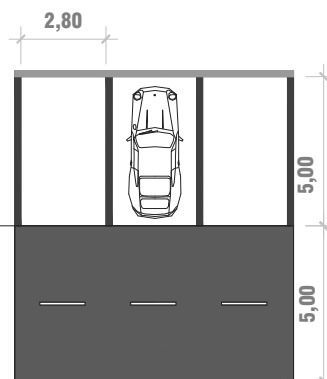
ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ



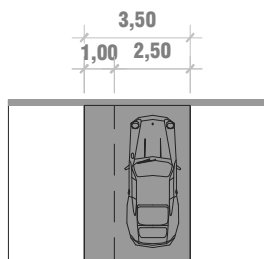
Г. 4 . Једнострано ограничено ПМ



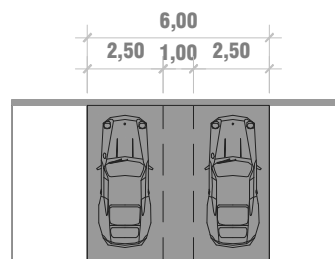
Г. 5 . Двострано ограничено ПМ

ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ХЕНДИКЕПИРАНА И ИНВАЛИДНА ЛИЦА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ (МИНИМАЛНИХ) ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



Х. 1. Самостално ПМ



Х. 2. Двоструко ПМ

НИВЕЛАЦИЈА

Нивелациони план јавних површина

На *графичком прилогу број 4* – „планско решење саобраћаја са уређењем јавних површина“ приказане су планиране коте саобраћајница.

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

При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. гласник РС“, број 18/97).

Нивелација на осталом грађевинском земљишту

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

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

- 1) кота пода приземља за објекте који у приземљу имају стамбену намену може бити максимално 1,20 m виша од коте тротоара на месту улаза у објекат;
- 2) кота пода приземља за објекте који у приземљу имају нестамбену (пословање) намену може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара на месту улаза у објекат.

Денивелација у виду степеника савладава се унутар објекта, изузев за јавне објекте и комплексе за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

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

При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Сл. гласник РС“, број 18/97).

УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈУ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА

За прикупљање отпадака – кућног смећа потребно је поставити судове – контејнере на сопственој парцели, изузетно могуће је постављање наведених судова и на јавној површини уз прибављену сагласност од стране ЈП „Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица“.

Услови су дефинисани на основу *услова ЈКП „Комуналије“, број 3690-1/08 од 06.11.2008.*

- тренутне локације контејнерских места у стамбеном насељу „Деканске баште“ својим положајем задовољавају несметан прилаз специјалних комуналних возила;
- потребно је извршити уређење простора за одлагање комуналног отпада, прилагођених контејнерима запремине 1,1 m³. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера и лакше манипулације;
- за новоизграђене објекте до 500 m² корисног стамбеног простора, минималан број контејнера је један контејнер запремине 1,1 m³. У случају изградње пословних објеката, број и врста судова за смеће зависи од њихове намене;
- планом организације простора у стамбеном насељу требало би предвидети посебне просторе за постављање контејнера за примарно селектовање отпада (рециклажна дворишта);
- саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,5 m и висину пролаза 4,5 m и носивост коловоза већу од максималне носивости комуналних возила чија је просечна бруто тежина 18 тона.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА И ПОСТАВЉАЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА У ПОЈАСУ РЕГУЛАЦИЈЕ ЈАВНОГ ПУТА

Објекти и инсталације могу се градити у земљишном и заштитном појасу поред, испод и изнад јавних путева у складу са одредбама чланова 27. 28. 29. 30. 31. 33. и 34. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, број 101/2005). Претходне услове и сагласност за полагање инсталација и постављање објеката у регулационом појасу саобраћајница, односно на јавним површинама издаје ЈП „Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица“.

7.6. Услови за водове комуналних инфраструктурних система

Простор у обухвату ПДР-а у постојећем стању потпуно је опремљен градским инфраструктурним системима.

ПДР-ом планирају се решења елемената градских инфраструктурних система у свему према програмима рада надлежних јавних предузећа и издатим претходним условима:

1) ВОДОСНАБДЕВАЊЕ:

Насеље „Деканске баште“ има решен систем водоснабдевања. У насељу постоји мрежа довољног капацитета за планиране објекте, и није је потребно проширивати. Приликом реконструкције саобраћајница потребно је извршити реконструкцију и измештање водоводне мреже (једним делом се налази испод саобраћајнице) јер је већина водова стара око 40 година и изведена је од азбест цемента (реконструкцију водоводне мреже извршити у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу - „Сл. лист СФРЈ“, број 30/91). Планирани вишестамбени објекти на локацији постојећих објеката добијају нове прикључке због недовољног пречника постојећег прикључка на водоводну мрежу.

2) ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Град Сремска Митровица има усвојен сепаратни систем одвођења отпадних вода.

Насеље Деканске баште су покривене канализационом мрежом (главни фекални колектор Ø1100/600 пролази кроз насеље). У улици Бранка Радичевића и делу улице Променада не постоји улична мрежа фекалне канализације. Сви постојећи објекти у насељу су прикључени или имају могућност прикључења на канализациону мрежу.

Пре реконструкције саобраћајница у улицама Бранка Радичевића и Променада потребно је у тим улицама изградити уличну мрежу фекалне канализације. Планирани вишестамбени објекти на локацији постојећих објеката добијају нове прикључке због недовољног пречника или недовољне дубине постојећег прикључка на канализациону мрежу.

3) АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА:

Град Сремска Митровица има усвојен сепаратни систем одвођења отпадних вода.

Улице у насељу „Деканске баште“ имају изграђену атмосферску канализацију која попречним и подужним падовима саобраћајница одводе воду преко сливника и зацењене атмосферске канализације у реципијент реку Саву.

4) СНАБДЕВАЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЈОМ:

Планирани стамбени, стамбено-пословни и радно-комерцијални објекти у стамбеном насељу „Деканске баште“ у Сремској Митровици напајаће се електроенергијом из четири постојеће трафо-станице 20/0,4 kV, 630 kVA и једне планиране, нове 20/0,4 kV, 2×630 kVA која треба да се изгради на простору бивше фабрике пива.

У том циљу потребно је од наведених трафо-станица па до будућих објеката положити прикључне НН кабловске водове трасама датим у графичкој прилогу.

Кабловске водове 1 kV положити по техничким прописима, на дубину 0,8 m од коте планираног терена. Сва укрштања и паралелна вођења са другим подземним инсталацијама извршити у складу са прописом за дато укрштање, односно паралелно вођење.

Укрштање кабловске трасе са саобраћајницама унутар насеља извршити подбушивањем испод саобраћајница, или у немогућности подбушивања, просецањем саобраћајница и увлачењем електрокабла у заштитну јувидур цев пречника 110 mm. Трасу електрокаблова удаљити од корена дрвећа минимално 1,5 m.

По полагању кабловских водова извршити геодетско снимање њихових траса као и картирање на геодетске планове и подлоге.

У свим новим објектима, приликом градње, обавезна је уградња темељног уземљивача објекта ради каснијег доследног спровођења мера изједначења потенцијала у целом објекту.

У циљу заштите од атмосферских пражњења и пренапона атмосферског порекла, на свим објектима је обавезна изградња класичне громобранске инсталације у виду фарадејевог кавеза.

Напомињемо да је за реализацију изградње планираног објекта на простору бивше фабрике пива потребно извршити измештање дела трасе постојећег кабловског вода 20 kV између МБТС 20/0,4 kV „Др. Хаџије“ и 20/0,4 kV „Јанка Чмелика“ а што је приказано у графичком прилогу.

ЈАВНА РАСВЕТА: Јавну расвету изградити на канделаберским стубовима висине 5,0 m са светиљкама стандарне снаге и изведбе у циљу унификације расветних тела.

По обављању свих радова извршити геодетско снимање кабловских траса и стубова јавне расвете, а податке нанети на катастарске подлоге.

Јавну расвету у делу насеља који је не поседује, изградити на челичним цевастим стубовима висине 5 m, са живиним или натријумовим светиљкама стандарне снаге.

У исти ров са кабловским водом јавне расвете положити и гвоздену поцинковану траку, одговарајућег пресека, коју је потребно свести у све стубове јавне расвете. Тип и снага светиљке треба да буду као и у околном делу овог стамбеног насеља.

5) ТТ МРЕЖА:

Планирани објекти у стамбеном насељу „Деканске баште“ повезаће се на постојећу месну ТТ мрежу Сремска Митровица преко планираних нових ТТ капацитета, с обзиром да су постојеће телекомуникационе резерве у тој зони исцрпљене.

Да би се телекомуникационо опремио простор обухваћен Планом, треба изградити нови објекат (просторију) за телекомуникациону опрему у којој би била концентрација свих ТТ инсталација будућих објеката са тог подручја, као и неких постојећих објеката у сврху ослобађања капацитета у постојећој ТТ кабловској мрежи на локацијама нових објеката који су удаљени од овог објекта. На тај начин би се извршила реконфигурација постојеће ТТ мреже у стамбеном насељу. Овај телекомуникациони објекат повезао би се оптичким кабловским водом са најближим комутационим центром (телефонска централа у згради Поште) када се за то стекну услови.

ТТ мрежу изградити као подземну, кабловску са дубином полагања ТТ водова 0,7 до 0,8 m. Сва укрштања и паралелна вођења са другим подземним инсталацијама извршити у складу са прописом за дато укрштање, односно паралелно вођење.

По изградњи ТТ кабловске мреже извршити њено геодетско снимање и картирање на геодетске подлоге.

6) ГАСИФИКАЦИЈА:

У ободним саобраћајницама блока „Деканске баште“ у Сремској Митровици је рализована дистрибутивна гасоводна мрежа (полиетилен). Планира се проширење дистрибутивне гасоводне мреже на цео унутрашњи простор блока „Деканске баште“.

7) ТОПЛИФИКАЦИЈА:

Претходни услови и начин заштите топловода садржани су у условима ЈКП „Топлификација“ број 2410/08 од 24.11.2008. године.

„Траса постојећег и планираног топловода приказана је на графичком прилогу број 10 – План инфраструктуре. Постојећи топловод је пречника ДН 40 до ДН 200, изведен од предизолованих цеви у земљаном рову на дубини од око 0,5 – 1,0 м од површине тла.

На делу парцеле 4886/1, као и на парцели 4886/4 предвиђа се изградња објекта П+2+Пк који једним делом прелази преко трасе постојећег топловода ДН 200, а такође и преко једне шахте на топловоду у којој су смештени аксијални компезатори.

Имајући у виду наведено неопходно је избећи градњу објекта П+2+Пк који једним делом прелази преко трасе постојећег топловода или уколико то није могуће потребно је предвидети измештање трасе топловода на том делу.“

За објекте чија би изградња угрозила постојећи топловод неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу, уз прибављене услове и сагласност ЈКП „Топлификација“.

7.7. Услови за уређење слободних зелених површина

Озелењавање комплекса „Деканске баште“ има за циљ побољшање микролокацијских услова радне и животне средине, као и побољшање архитектонско – визуелног ефекта .

Простор око грађевинских објеката, саобраћајних и манипулативних површина комплекса уредити као травњак са комбинацијом листопадног и четинарског дрвећа и шибља, у циљу постизања естетског, микроклиматског и визуелног ефекта као и обезбеђења сенки, нарочито у летњем периоду.

При избору садног материјала предност дати лишћарским врстама које су доминантне на предметној локацији.

У оквиру комплекса постојећа и планирана паркинг места засенити садницама високих лишћара. Предвидети садњу школованих садница на сваком другом паркинг месту. Планирати врсте лишћара са богатом крошњом које у врелим летњим данима дају засену.

Мале и уске површине уз саобраћајницу решити линеарно постављеним зеленилом које је у зони раскрснице, ниског раста и не заклања визуре .

У оквиру граница предметног комплекса, уређење зелених и слободних површина решити посебним пројектом, а у складу са саобраћајним, архитектонско-грађевинским решењем као и трасама подземних инсталација.

Главне пројекте уређења и озелењавања радити на основу претходно израђеног геодетског снимка постојећег стања зеленила и мануала валоризације вегетације.

Избор биљних врста за уређење слободних површина

Избор биљних врста је у директној вези са условима средине. За озелењавање слободног простора користе се врсте биљака које имају декоративни карактер, тако да током читаве године чине простор интересантним за пролазнике и становнике овог дела града. Међу најинтересантније врсте за ову категорију зелених површина спадају: црвенолисни јавор, сребрна липа, Панчићева оморика, бреза, црни бор, разни пачемпреса, хамеципариса и сл. Однос лишћарских врста према четинарима треба да је 80% према 20%.

На деловима слободних површина које се налазе у зони раскрсница или уз саобраћајницу користе се растом ниже декоративне врсте као што су: руже, ниски и полегли четинари, сезонско цвеће, трајнице.

Паркинзи су простори на којима је неопходно извршити засену нарочито током врелих летњих дана. Листопадно дрвеће које је најидеалније за овакве просторе је: кугласти јавор, кугласти јасен, липа, целтис и др.

7.8. Услови и мере чувања и заштите неопкретних културних добара

Утврђују се следећи услови, чувања, одржавања и коришћења и мере заштите за простор обухваћен планом детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици:

Општи услови су:

Очување постојеће регулације и грађевинске линије у улици Пиварској;

Очување амбијенталних вредности у зони обухваћеној просторно-културно-историјском целином „Старо језгро Сремске Митровице“;

Очување постојећих реперних објеката, „Ватрогасни торањ“, без промене волумена, габарита, вертикалне регулације и стрилских архитектонских елемената;

Није дозвољена промена висинске нивелације ободних улица;

У зони припадајућег дела просторно-културно-историјске целине „Старо језгро Сремске Митровице“ обезбедити зону тротоара уз објекте у минималној ширини од 1.00 m’

Услови заштите НКД-архитектура:

Дозвољена изградња објеката за наткривање локалитета 1а-Царска палата на КП 4889 у функцији јавног објекта за заштиту и презентацију археолошких остатака Царске палате Сирмијума са свим пратећим садржајима;

Грађевинске линије овог објекта ускладити са општим условима заштите;

Високу регулацију коте приземља овог објекта прилагодити постојећој висини регулације улице Пиварске и Бранка Радичевића;

Дозвољена изградња нове структуре на локацији централних објеката комплекса „Стара пивара“, КП 4888/1 - пословни објекти и торањ, са очувањем претходне висинске регулације и позиционирање масе у простору и решавање кровних равни;

У обликовању и материјализацији фасаде делова овог комплекса, а посебно објекта торња применити принципе интерполације са објектом над локалитетом 1а на КП 4889;

Дозвољена адаптација, санација, реконструкција или замена објекта Управне зграде комплекса „Стара пивара“ КП 4888/1, на адреси Пиварска 2, уз обавезно очување грађевинске линије у улици Пиварска, замена објекта је могућа новим уз очување постојеће висинске регулације;

Висинска кота платоа будућег комплекса на локацији „Стара пивара“ – КП 4888/1 мора бити у потпуности прилагођена висинској коти тротоара у улици Бранка Радичевића и Пиварска, односно коти приземља објекта на локацији КП 4889;

Дозвољава се формирање јавног пешачког пролаза са источне стране објекта на КП 4889 само уколико се обезбеди функција обавезе јавности пролаза и коришћења контактне зоне на КП 4888/1 – формирања трга на западном делу КП 4888/1 у минималној ширини од 10 m' од западне регулационе линије КП 4888/1;

Ватрогасни дом са торњем на КП 4886/1 и 4886/3 може се адаптирати, променити намене, санирати, конзервирати, рестаурирати у складу са посебним мерама техничке заштите без угрожавања споменичких својстава објекта и целине;

Није дозвољена промена фасаде објекта и стилских одлика фасаде објекта Ватрогасног дома;

Дозвољена је доградња дела објекта на КП 4886/1, исте ширине хоризонталног и исте висине вертикалног габарита, на постојећој грађевинској линији улице Пиварске, са обликовањем фасаде по принципу интерполације у односу на објекат на КП 4886/3, уз апсолутно поштовање висине венца и слемена на објекту на КП 4886/3;

Дозвољена је изградња дворишног објекта спратности П+2+Пк на делу парцела КП 4886/1 и КП4886/4 на минималној удаљености од 20 m у односу на јужну грађевинску линију објекта на КП 4886/3, односно минимално 5 m у односу на најистуренију западну тачку објекта на КП 4886/3.

Услови заштите археолошког наслеђа:

1) локалитет 1а „Царска палата“:

- обавезна презентација „ин ситу“ уз обавезне посебне мере заштите за израду одговарајуће пројектне документације за презентацију, конзервацију и рестаурацију локалитета;
- није дозвољено затварање или уклањање археолошких остатака у саству локалитета 1а;

2) локалитет 8:

- дозвољава се откривање јужног бедема ради тачног лоцирања;
- дозвољава се изградња на локацији локалитета 8;
- дозвољава се презентовање археолошких остатака у оквиру новог објекта је његова конзервација и затварање по посебним условима заштите;

3) локалитет „Стара пивара“:

- Пре било какве изградње и израде пројектне документације за изградњу обавезна заштитна археолошка истраживања до здравице;

- Након завршених археолошких истраживања и валоризације резултата, биће одређени конкретни услови изградње, заштите, презентације, конзервације и рестаурације археолошких остатака на предметној локацији „Стара пивара“ ,
- 4) **КП 4886/1 –део комплекса „Ватрогасни дом“:**
 - На парцели 4886/1 обавезна заштитна археолошка истраживања;
- 5) **Угао улице Бранка Радичевића и Пиварска – локација раскрснице:**
 - На углу улице Бранка Радичевића и Пиварске приликом интервенције / изградње кружне раскрснице и слично / радова на инфраструктури, обавезна су заштитна археолошка истраживања до здравице;
- 6) **Део источно од комплекса „Стара пивара“ у зони Сирмијума „унутар бедема“:**
 - За део улице Водна који припада зони Сирмијума „унутар бедема“, као и за Пиварску улицу приликом реконструкције пута, изградње инфраструктуре, програм заштите обухвата обавезно праћење земљаних радова од стране стручне службе овог Завода;
 - Уколико се на наведеној траси наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова се мора наставити ручно;
 - Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања предметне локације;
 - Инвеститор је дужан благовремено, а најкасније 2 дана пре почетка радова да пријави заводу извођење земљаних радова на овим локацијама;

7.9. Остале мере заштите

7.9.1. Мере противпожарне заштите

Према одредницама ПГР-а Град нема посебних елемената мера за противпожарну заштиту везаних за предметну локацију, који би били од значаја за садржај ПДР-а насеља „Деканске баште“.

Сви елементи од интереса за противпожарну заштиту ће бити одређени према важећој законској регулативи и регулисани кроз услове и садржај за израду идејних односно главних пројеката планираних појединачних комплекса и објеката.

7.9.2. Мере од интереса за народну одбрану и цивилну заштиту

На простору у обухвату овог плана детаљне регулације стамбеног насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици примењују се све одреднице Закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС“; 99/2009; 92/2011; 93/2012) у односу на склањање и урбанистичке мере заштите.

7.9.3. Мере заштите животне средине

Према одредницама ПГР-а Град нема посебних елемената из домена заштите животне средине везаних за предметну локацију, који би били од значаја за концепт и садржај предметних Измена и допуна Плана детаљне регулације насеља „Деканске баште“ у Сремској Митровици.

Сви елементи из домена заштите животне средине ће бити одређени према важећој законској регулативи.

8. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Улагање у јавни сектор подразумева сва улагања везана за опремање планираног земљишта за јавне намене. Поред прибављања неопходног земљишта, потребно је обезбедити средства за уређење свих саобраћајних и зелених површина, као и средства за енергетску инфраструктуру, водовод, атмосферску и фекалну канализацију.

У следећој табели приказана је процена улагања из јавног сектора.

врста радова	адреса	јединица мере	кол.	Изградња (мил. дин.)	Укупно (мил. дин.)
изузимање грађевинског земљишта	обухват плана	м ²	7 227	-	18,07
откуп изграђеног објекта	улица Водна бр. 16	м ²	80	-	6,00
саобраћајне површине <i>коловоз за кретање возила, паркиралишта</i>	обухват плана	м ²	18 619	74,48	74,48
саобраћајне површине <i>пешачке стазе</i>	обухват плана	м ²	5 135	10,27	10,27
паркинг гаража	централни део блока	м ²	737	11,05	11,05
замена МБТС 400 kVA са трафоом од 630 kVA	постојећа локација	ком	1	1,10	1,10
јавна расвета	обухват плана	м	400	1,60	1,60
атмосферска канализација	улица Водна	м	480	5,28	5,28
атмосферска канализација	улица Пиварска	м	210	2,31	2,31
атмосферска канализација	доградња унутар блока	м	240	2,64	2,64
подизање травњака	обухват плана	м ²	1 200	0,60	0,60
дрворедне саднице	обухват плана	ком	60	0,45	0,45

Рекапитулација:

Изузимање изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта	24 070 000,00 динара
Уређивање јавних површина	109 780 000,00 динара
УКУПНО:	133 850 000,00 динара

Однос накнаде за уређење грађевинског земљишта и потребних средстава за уређење јавне површине

тип изградње	нето површина (m ²)	накнада за уређење ГЗ (милиони динара)
вишепородично становање 1. зона	7 900	48,36
пословање /комерцијалне делатности/ 1. зона	5 550	39,96
накнада за паркинг места 1. зона	60 паркинг места	7,20
УКУПНО (у милионима динара)	---	95,52

табела: НАКНАДА ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, ПРВА ЗОНА

(према Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта, „Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 1/08 и 2/09)

Јединична цена накнаде за уређење градског грађевинског земљишта (јун 2010.):

- вишепородични стамбени објекти 1. зона 6 120,94 динара по 1 m²
- пословни објекти 1. зона 7 200,55 динара по 1 m²
- накнада за паркинг место 1. зона 120 000,00 динара по 1 ПМ

Укупна потребна средства за уређење новоформиране јавне површине су око 133,85 милиона динара. Процена је да ће се кроз накнаду за уређење грађевинског земљишта прибавити око 95,52 милиона динара. На основу наведеног, закључак је да се уређење јавних површина може финансирати са око 70% из средстава прикупљених кроз накнаду за изградњу објеката на осталом грађевинском земљишту. Уређење јавних површина вршиће се сукцесивно у складу са планираном динамиком прикупљања средстава за уређења грађевинског земљишта.

9. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

Фазност реализације елемената планираних овим ПДР-ом је антиципирана већ у програму и концепцији ПДР-а и подразумева условну самосталност целина (функционалну и просторну).

Имајући у виду да ПДР подразумева урбану обнову и реконструкцију, фазност реализације није изражена те постоји могућност истовремене реализације планираних решења у различитим функционалним групама.

За реализацију овим ПДР-ом предвиђених мера урбане обнове планира се неопходна реализација предфазе плана за две локације: угао ул. Променада бр. 49 са ул. Водна бр. 42 и ул. Променада бр. 45.

Предфазом плана одређују урбанистичке мере за предметне локације које деценијама коезистирају са околином, а немају дефинисан статусни оквир једнопородичних стамбених објеката на припадајућим парцелама.

Видети графички прилог бр. 7.

Након реализације предфазом плана дефинисаних елемената парцеле и објекти могу бити предмет планираних решења задатих овим ПДР-ом у смислу раздвајања јавног од осталог земљишта као и реализације планираних грађевинских целина са ознаком **e2**, **e3** и део **f4**.

Предфаза плана се односи на две локације у обухвату ПДР-а и то:

Локација 1: Парцела бр. 4973/1 К. О. Сремска Митровица, која излази на две улице и то ул. Променада бр. 49 и ул. Водна бр. 42, површине 708 m². Уписани терет на парцели бр. 4973/1 се односи на делове 2 објекта без грађевинске дозволе, који се налазе на 2 формирана парцеле и то 4921/24 (59 m²) и 4921/25 (38 m²).

Парцеле 4921/24 и 4921/25 су формиране пројектом препарцелације са циљем да се припоје парцели бр. 4973/1. Овим планом детаљне регулације планира се завршетак процеса акумулације предметних парцела са површином нове парцеле од 805 m². Тиме би предметна локација била изједначена у статусном смислу са свим осталим парцелама једнопородичног становања у обухвату плана.

Нова парцела и њена парцелација се подређује одредницама овог ПДР-а као планирани елемент грађевинске целине **e2** и околног планираног простора. Формирану парцелу од 805 m² није могуће даље препарцелисати мимо одредница овог ПДР-а.

Локација 2: Парцела бр. 4976/3 К. О. Сремска Митровица, површине 171 m² представља габарит приземног стамбеног објекта ул. Променада бр. 45. Парцела бр. 4976/1 површине 579 m² такође је део ове локације, а имаоц права коришћења је Град Сремска Митровица.

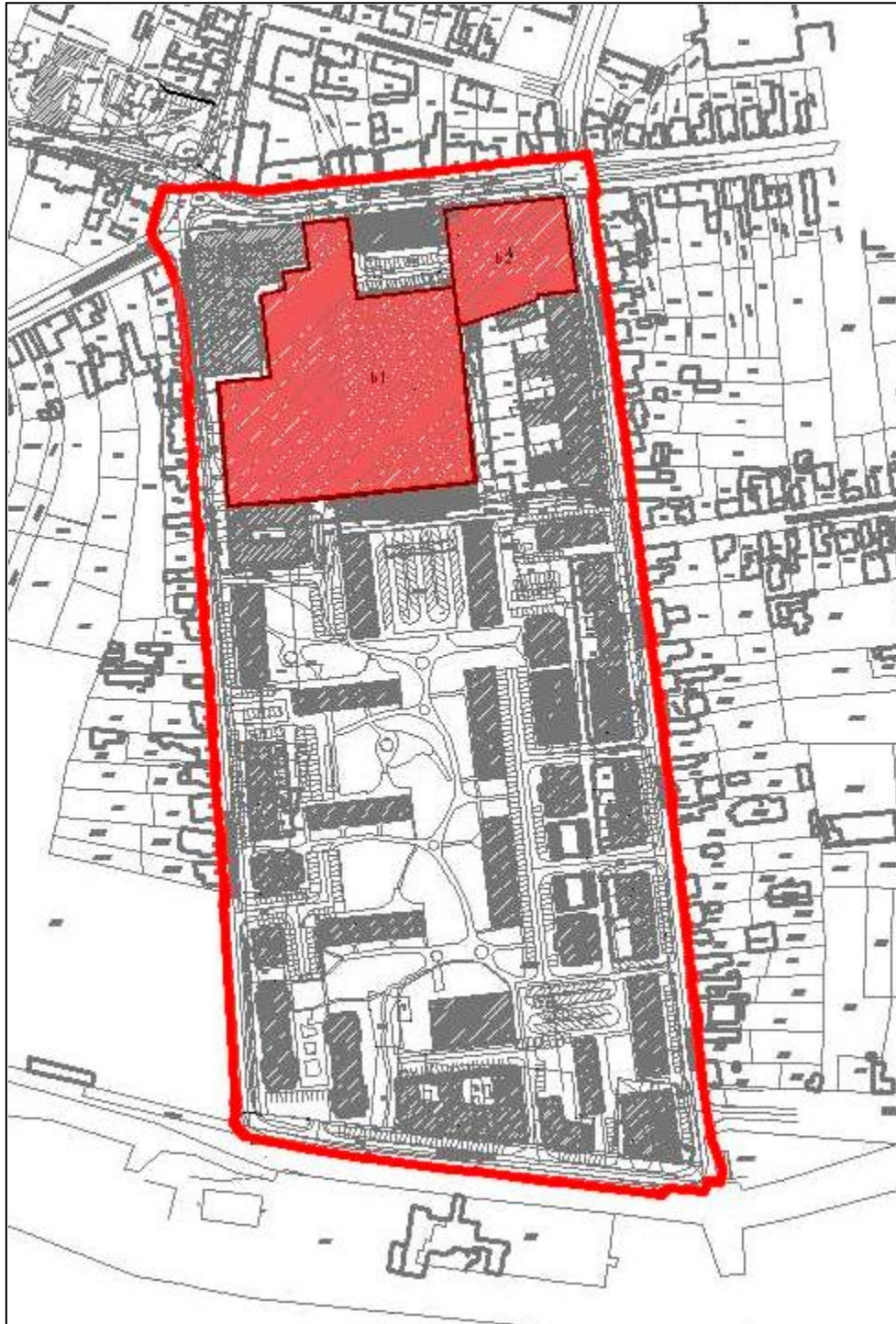
Овим планом детаљне регулације се планира парцелација градске парцеле бр. 4976/1, површине 579 m², тако да се мањи део парцеле површине око 171 m² придода парцели бр. 4976/3 К. О. Сремска Митровица као земљиште за редовну употребу објекта, док би остали део, од око 408 m² површине остао слободна јавна површина у влаништву Града. Након решавања имовинско-правних односа, формира се јединствена парцела од бр. 4976/3 и нове парцеле од 171 m² укупне површине од 342 m², тако да ова нова парцела има степен изграђености од 50% (према одредницама ПДР-а). Тиме би предметна локација била

изједначена у статусном смислу са свим осталим парцелама једнопородичног становања у обухвату плана.

Нове парцеле се подређују одредницама овог ПДР-а као планирани елементи грађевинске целине **e3** и део **f4** и околног планираног простора. Формиране парцеле не могу се даље препарцелисати мимо одредница овог ПДР-а.

На простору у обухвату плана, у северној зони, предвиђа се израда урбанистичких пројеката за два центра јавних функција са комерцијално-стамбеним садржајима; за комплексе са уређеним слободним и саобраћајним површинама, зоне b1-b2 (*графички прилог бр. 3 - планско решење: подела на урбанистичке зоне и целине*).

ПДР-ом планирају се решења елемената градских инфраструктурних система у свему према програмима рада надлежних јавних предузећа и издатим претходним условима.



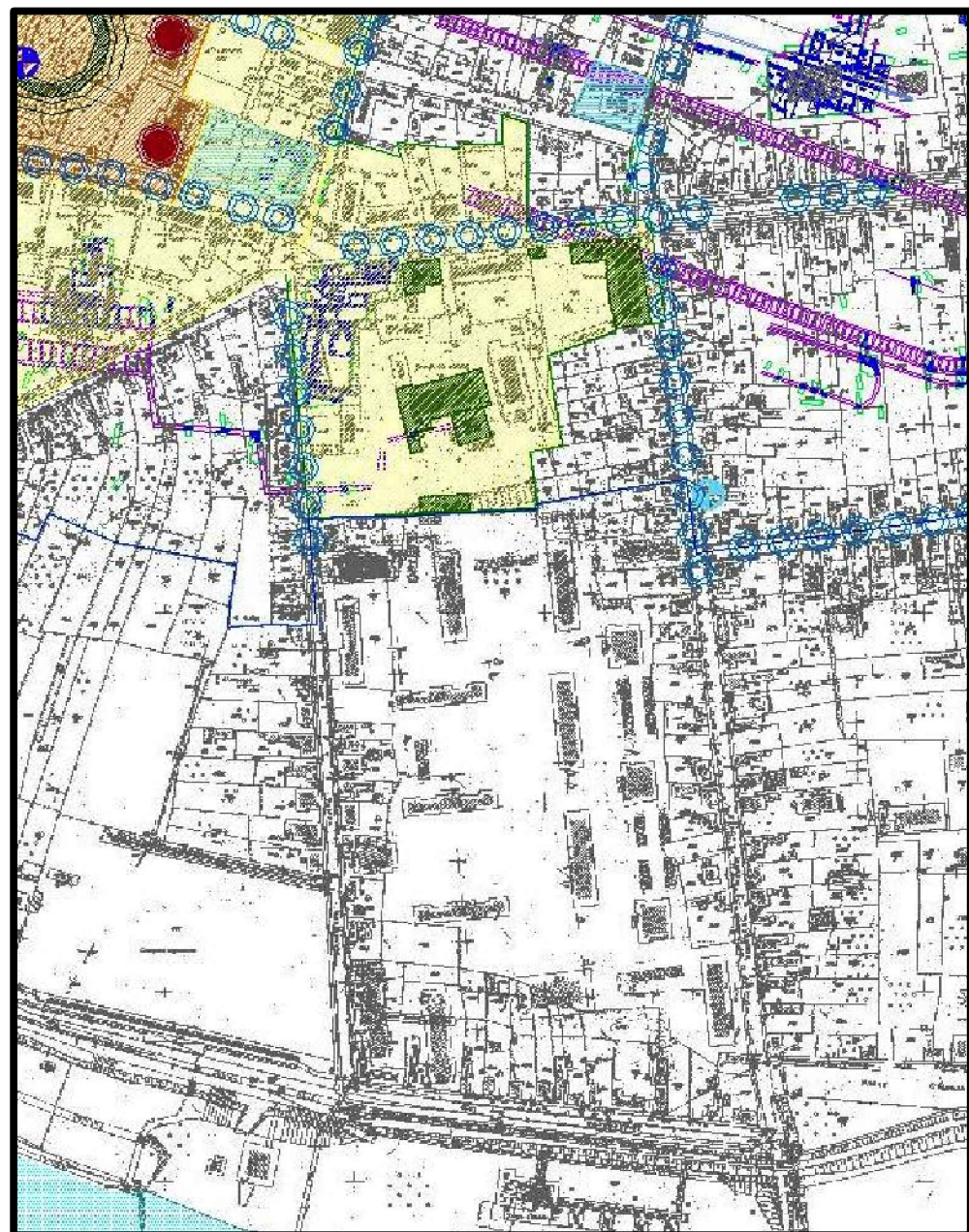
графички прилог - спровођење плана

*ЗОНЕ ПЛАНИРАНЕ ИЗГРАДЊЕ СА ОБАВЕЗОМ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА У СМISЛУ
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ*

ГРАФИЧКИ ДЕО

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1. ШИРА ЛОКАЦИЈА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ
2. ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА СА НАМЕНОМ ПРОСТОРА
3. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ



ПОДЕЛА НА ЗОНЕ ПРЕМА ИСТОРИСКО-АМБИЈЕНТАЛНИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

граница зона заштите

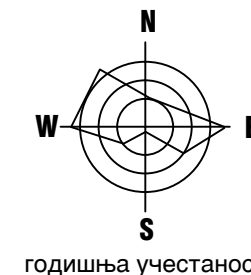
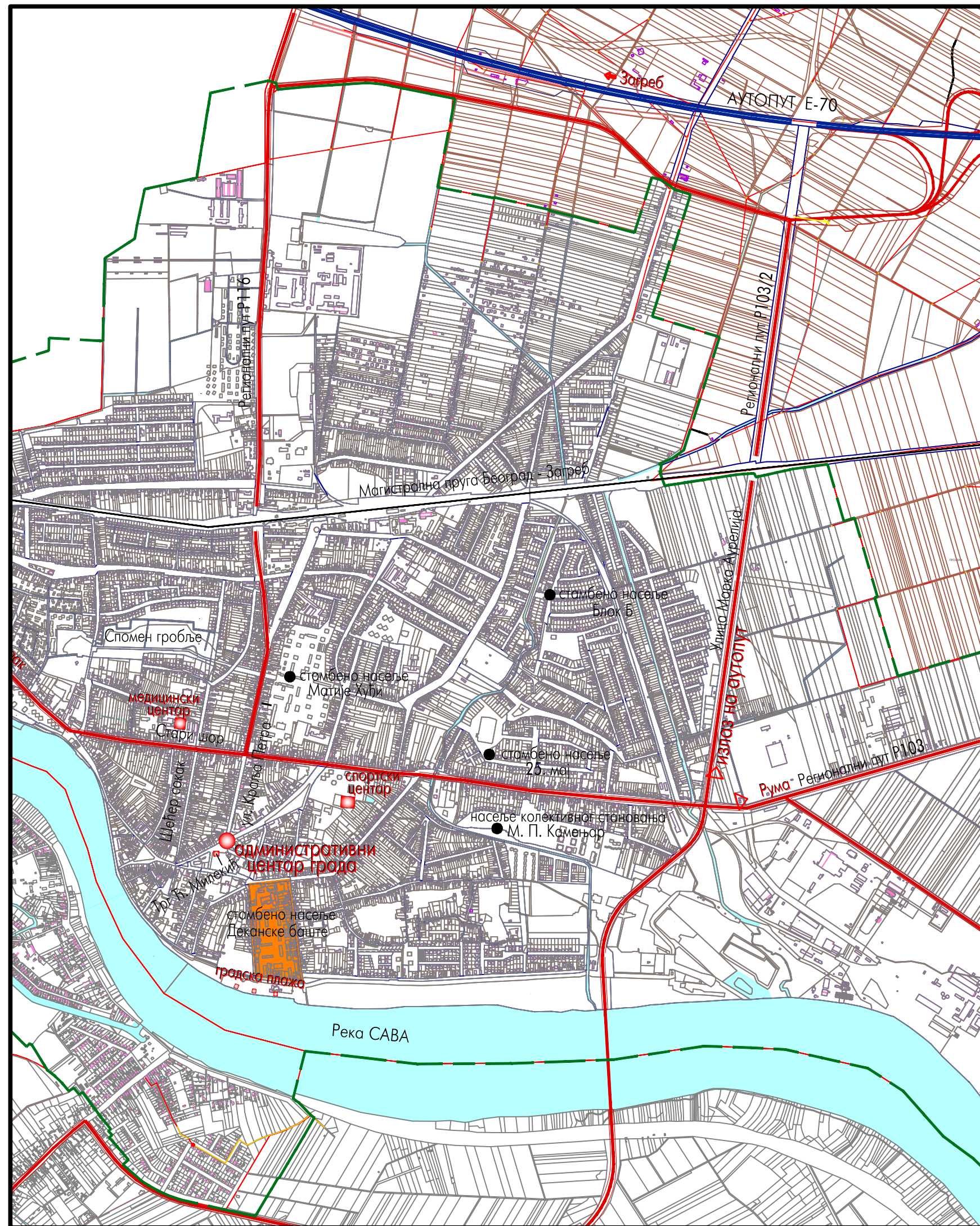
- граница зоне I - Старо градско језгро
- граница зоне II - Sirmium "intra muros"

категорије заштите урбаних целина и амбијената

- простори са могућношћу трансформације структуре, простори који нису градитељски дефинисани (за могућу интерполацију)

индустријска и утилитарна архитектура

- објекти за урбану рециклажу (Објекти НКД и објекти у њиховој заштићеној околини као елементи



ЛЕГЕНДА :

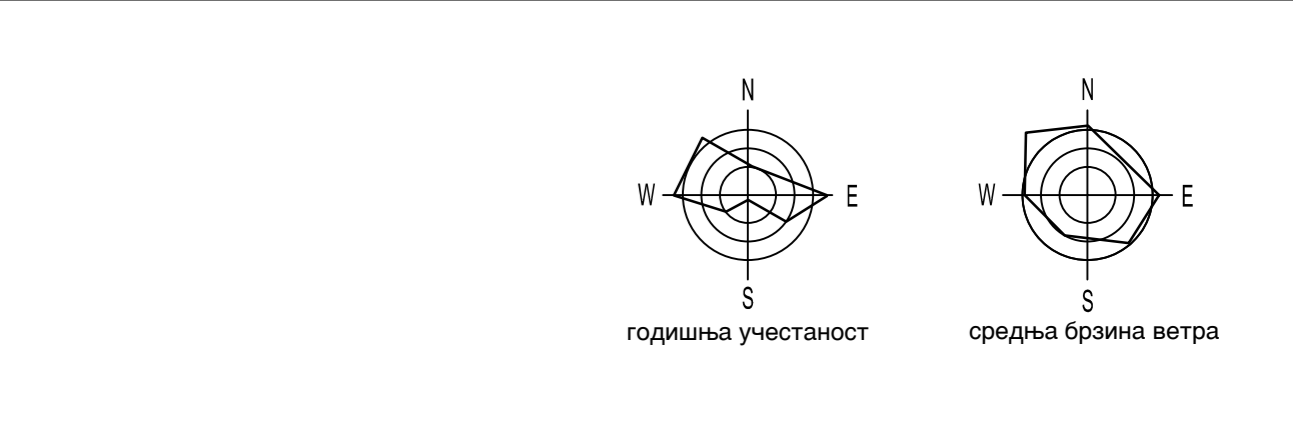
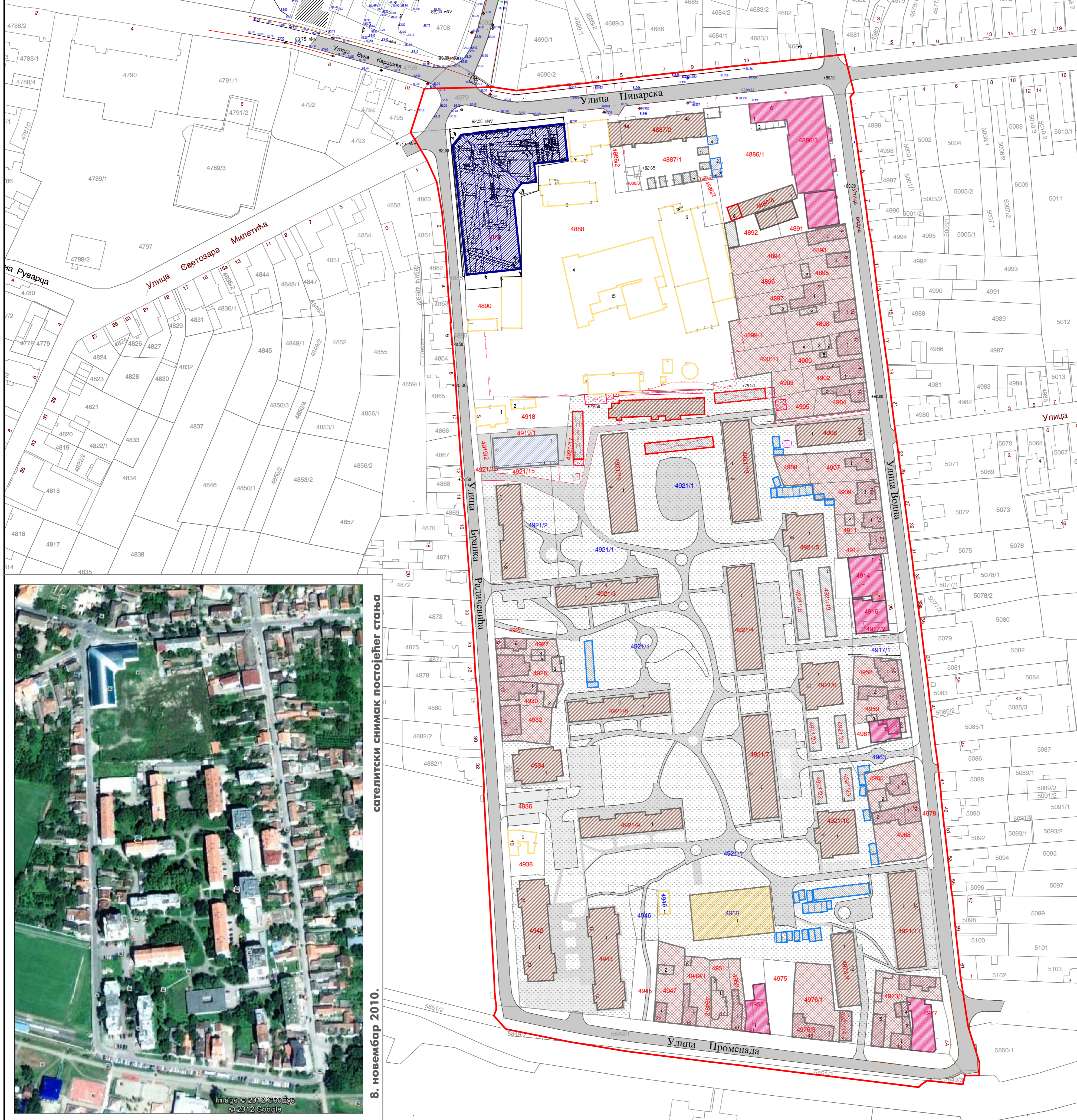
ШИРА ЛОКАЦИЈА

- граница грађевинског реона генералног плана до 2020. год.
- аутопут Е-70
- регионални путеви
- водене површине
- административни центар града
- централне јавне функције
- стамбена насеља у ближем окружењу
- локација предметног блока између улица Пиварске, Бранка Радичевића Променада и Водне

НАЗИВ ПЛАНА:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инг.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
	ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, диа	Е-БРОЈ:
	НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ шира локација са поделом на зоне	САРАДНИЦИ: Младен Врзић, диа Обрад Вученовић, дис Јелена Савић, диа	БР.ЦРТЕЖА: 01
		РАЗМЕРА: 1: 20000	



ЛЕГЕНДА :

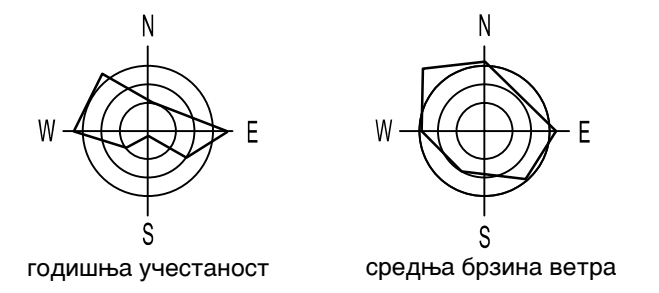
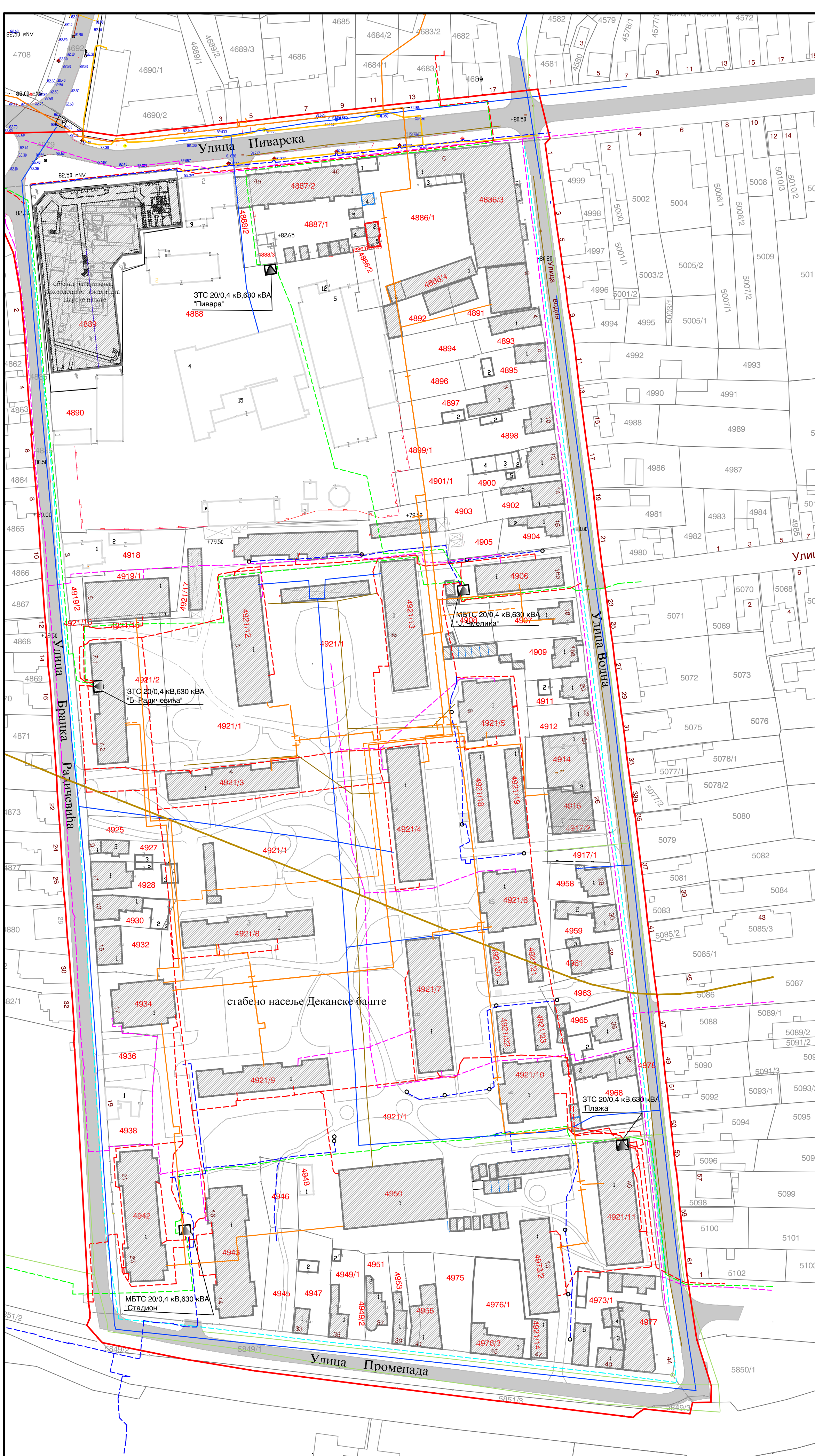
- граница обухвата ПДР
- граница грађевинске парцеле
- градске саобраћајнице
- интерне саобраћајнице- колске, пешачке
- паркинг простори
- 4888 број грађевинске парцеле у обухвату
- 80.00 коте терена
- стамбени објекти (П,П+2, П+3,П+3+Пк, П+6,П+8)
- стамбено-пословни објекти (П+2,П+3, П+3+Пк)
- стамбени објекат без грађевинске дозволе (П+0)
- објекат наткривања археолошког локалитета Царске палате
- вртић
- самопослуга
- гараже (стални објекти)
- гараже (бесправни објекти)
- гараже и шупе (привремени објекти)
- парцеле у припреми за градњу (стари објекти уклоњени)
- парцеле индивидуалног становања- блокови
- површина парцела проглашених за јавно грађевинско земљиште



сателитски снимак постојећег стања
8. новембар 2010.

НАЗИВ ПЛАНА:
ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
	ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Савеза Ђурчић, дипл.	САРАДНИЦИ: Младен Ђурић, дипл.инж.маш. Орад Вученовић, дипл.инж.маш. Јелена Савић, дипл.инж.маш.
НАЗИВ ЦРТЕЖА: функционална организација са наменом простора	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	РАЗМЕРА: 1: 1000	БР.ЦРТЕЖА: 02



ЛЕГЕНДА :

- граница обухвата ПДР
- граница грађевинске парцеле
- 4888 број грађевинске парцеле у обухвату
- постојећи објекти

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- ПОСТ. НАДЗЕМНА НН ЕЛЕКТРОМРЕЖА 0,4 КВ
- ПОСТ. КАБЛОВСКИ ВОД 20 КВ
- ПОСТ. КАБЛОВСКИ ВОД 0,4 КВ
- ПОСТ. КАБЛОВСКИ ВОД ЈАВНЕ РАСВЕТЕ
- ПОСТ. ТТ КАБЛОВСКИ ВОД
- ВРЕЛОВОД
- ГАС
- ВОДОВОД
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ГЛАВНИ Ф.К.

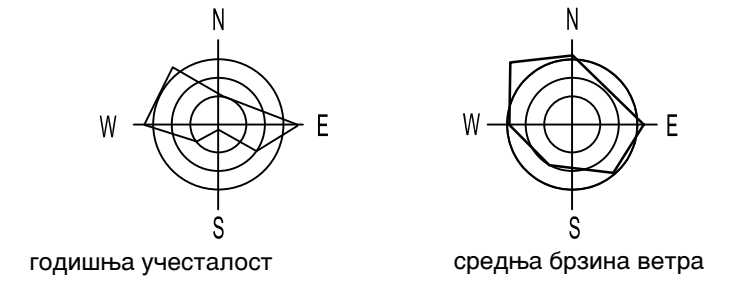
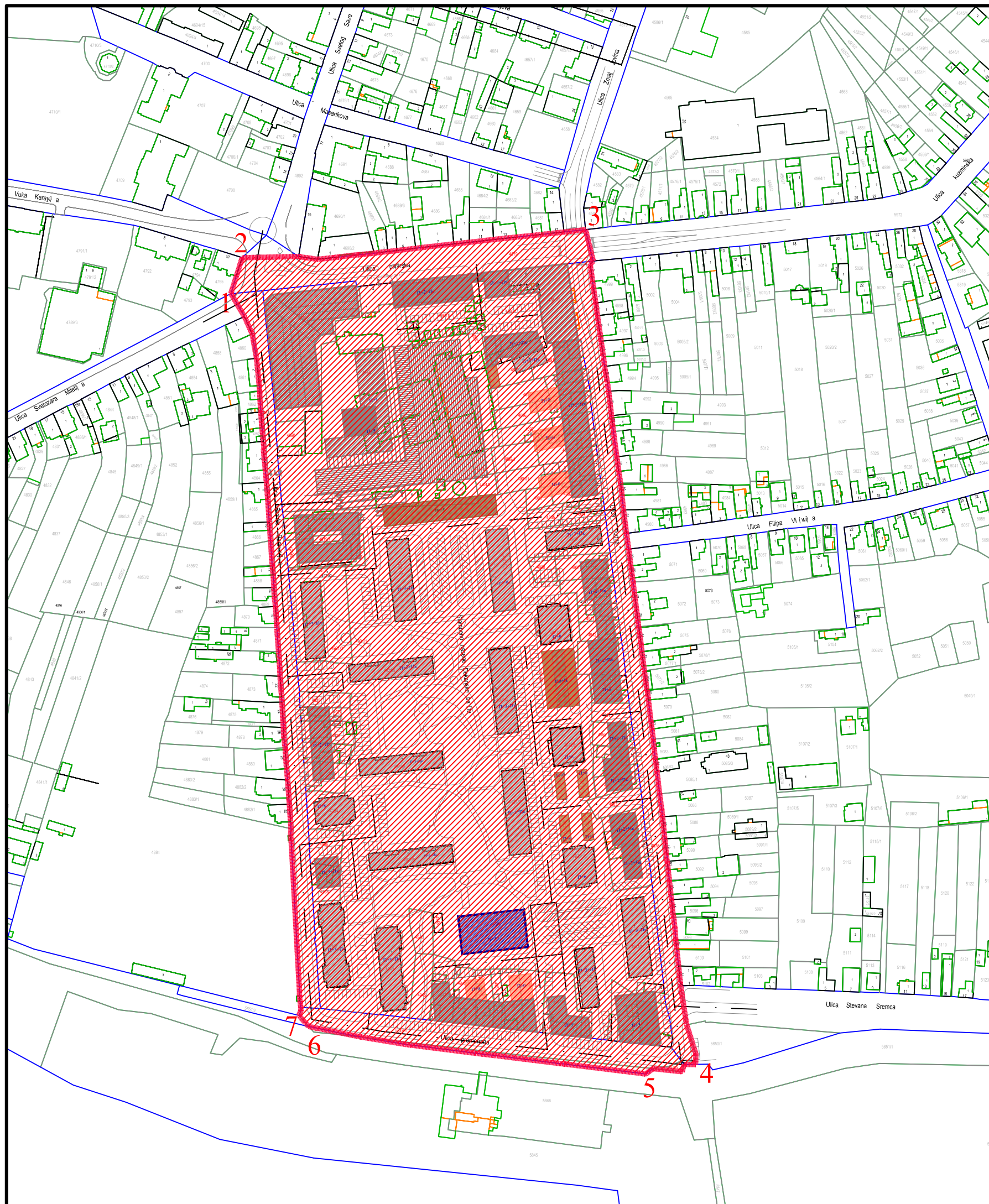
НАЗИВ ПЛАНА:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА 'ДЕКАНСКЕ БАШТЕ' У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
	ОБРАТИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Турчић, диа	САРАДНИЦИ: Младен Враић, диа Обрад Вученовић, дис Јелена Савић, диа
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ мреже и објекти инфраструктуре		РАЗМЕРА: 1:1000	03

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

- 1. ГРАНИЦЕ ПЛАНА**
- 2. НАМЕНА ПОВРШИНА СА ОРГАНИЗАЦИЈОМ ПРОСТОРА**
- 3. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ**
- 4. САОБРАЋАЈНИЦЕ СА УРЕЂЕЊЕМ ЈАВНИХ ПОВРШИНА**
- 5. РЕГУЛАЦИЈА СА ПРЕДЛОГОМ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**
- 5a. ПОДЕЛА НА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ ПРОСТОРА**
- 6. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 7. ПРЕДФАЗА ПЛАНА**



ЛЕГЕНДА :

- граница обухвата плана**
- број грађевинске парцеле у обухвату плана**
- граница грађевинске парцеле**
- коте терена**
- карактеристичне тачке границе обухвата Плана**

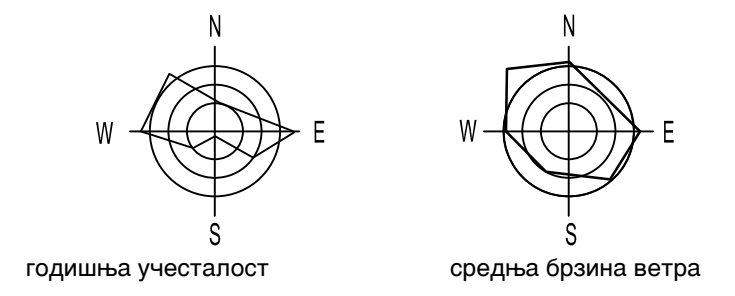
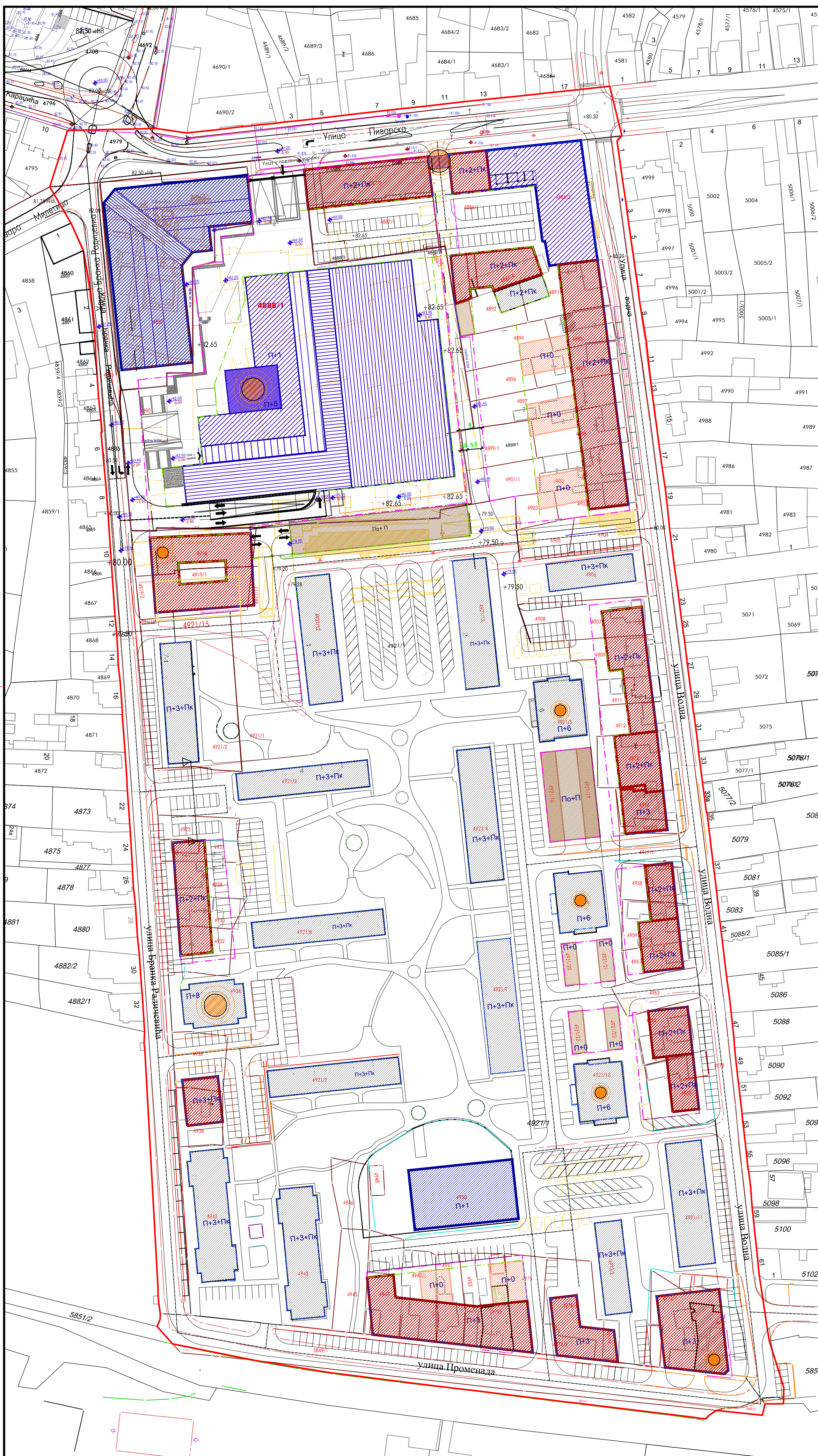
Приближна површина у обухвату Плана
 П1-2-3-4-5-6-7 ≈ 10,5 х а

СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ

- планирани објекти у обухвату Плана**
- планиране саобраћајнице**

НАЗИВ ПЛАНА:
 ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
	ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, диа	Е-БРОЈ:
	НАЗИВ ЦРТЕЖА:	САРАДНИЦИ: Младен Врзић, диа Обрад Вученовић, дис Јелена Савић, диа	БР.ЦРТЕЖА: <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">01</div>
ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ границе плана		РАЗМЕРА: 1: 2500	



ЛЕГЕНДА :

- граница обухвата ПДР
- граница грађевинске парцеле
- 4888 број грађевинске парцеле у обухвату

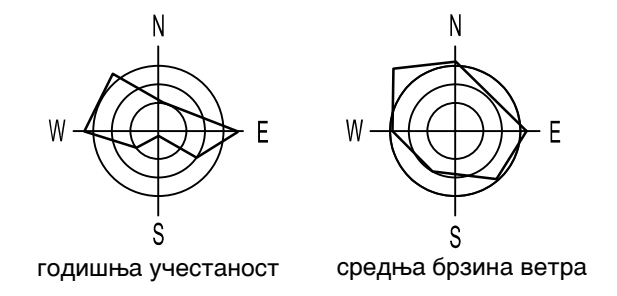
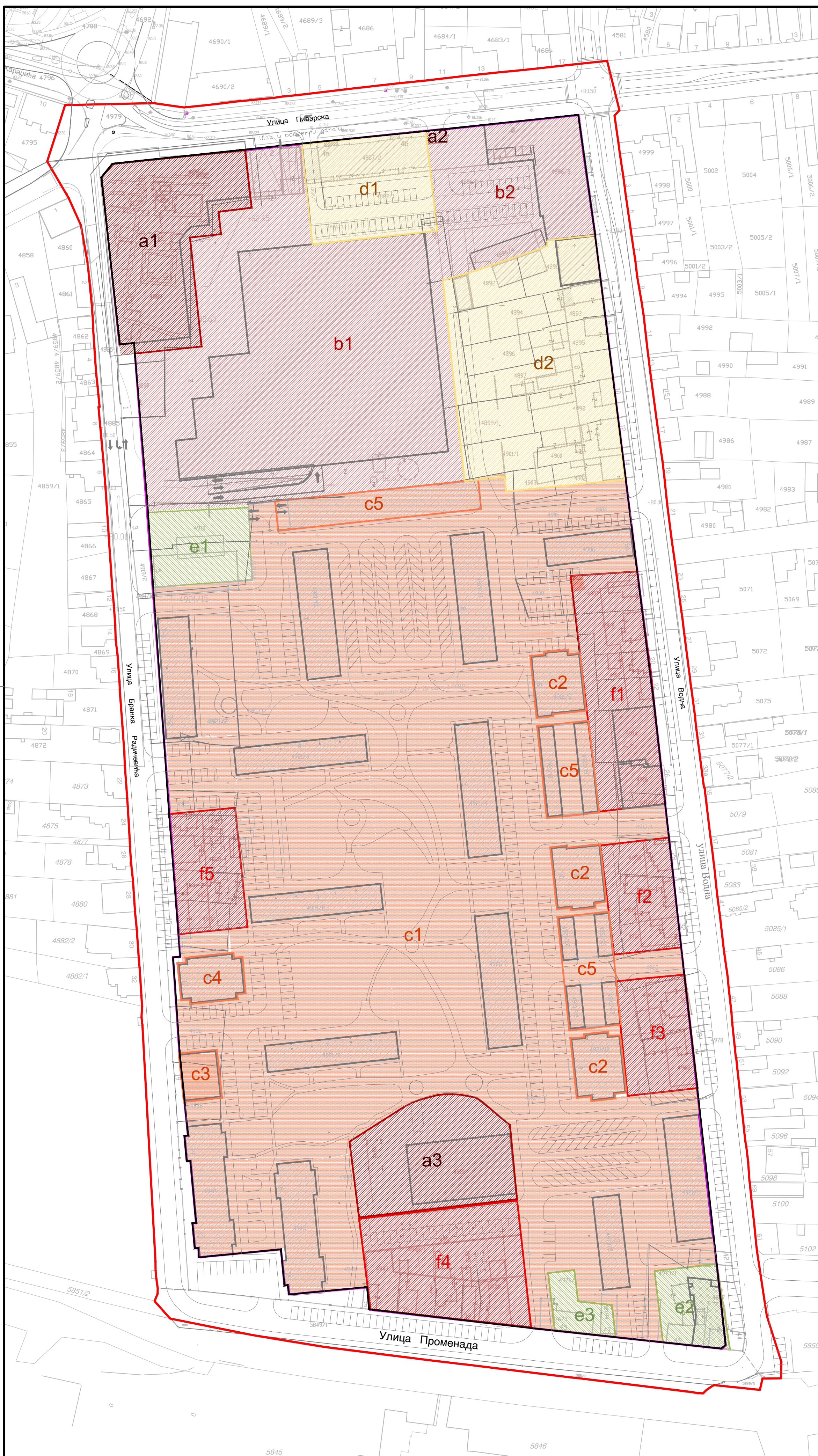
постојеће стање објеката

- постојећи објекти вишепородичног становања
- постојеће гараже и помоћни објекти
- објекат наткривања археолошког локалитета Сирмијума
- постојећи објекти планирани за уклањање

елементи планиране организација простора

- регулационо-грађевинска линија
- регулациона линија
- грађевинска линија
- ЈГЗ - површине у функцији саобраћаја: градске улице, интерне саобраћајнице, паркинзи, пешачке стазе- тротоари;
- ЈГЗ - гараже у јавној функцији
- ЈГЗ - објекти јавног карактера;
- комплекс комерцијалног центра са садржајима угоститељства и вишепородичног становања;
- стамбени и стамбено-пословни објекти
- гараже, помоћни објекти
- акценти веће спратности /на угловима доминантних саобраћајница, наглашени пролази, доминантни објекти у оквиру комплекса/

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА 'ДЕКАНСКЕ БАШТЕ' У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ			
	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инг.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
	ОБРАТИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Турчић, диа	Е-БРОЈ:
	НАЗИВ ЦРТЕЖА: план намена површина са организацијом простора	САРАДНИЦИ: Младен Врајић, диа Обрад Вученовић, дис Јелена Савић, диа	БР.ЦРТЕЖА:
	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ	РАЗМЕРА: 1: 1000	02



ЛЕГЕНДА :

- граница обухвата ПДР
- планирана регулациона линија ободних улица
- граница грађевинске парцеле
- 4888 број грађевинске парцеле у обухвату

- A** јавни објекти и специјализовани центри са простором у функцији објеката (a1- a3);
- B** центри јавних функција са комерцијално - стамбеним садржајима ; комплекси са уређеним слободним и саобраћајним површинама (b1- b2); обавезна израда урбанистичког пројекта и приказ планиране интервенције у целини комплекса;
- C** слободностојећи објекти вишепородичног становања са уређеним слободним и саобраћајним површинама на јавном грађевинском земљишту (c1- c5);
- D** објекти вишепородичног становања у непрекинутом низу са паркирањем на сопственој парцели (d1- d2);
- E** грађевинска целина два објекта вишепородичног становања са гаражом на сопственој парцели и паркинг простором за половину потребног броја места на околној јавној површини (e1- e3).
- F** објекти вишепородичног становања у непрекинутом низу са колским приступом парцели са унутарблоковског колско- пешачког пролаза и планирањем минимум половине потребног броја паркинг места на сопственој парцели и преосталих на околној јавној површини(f1- f5);

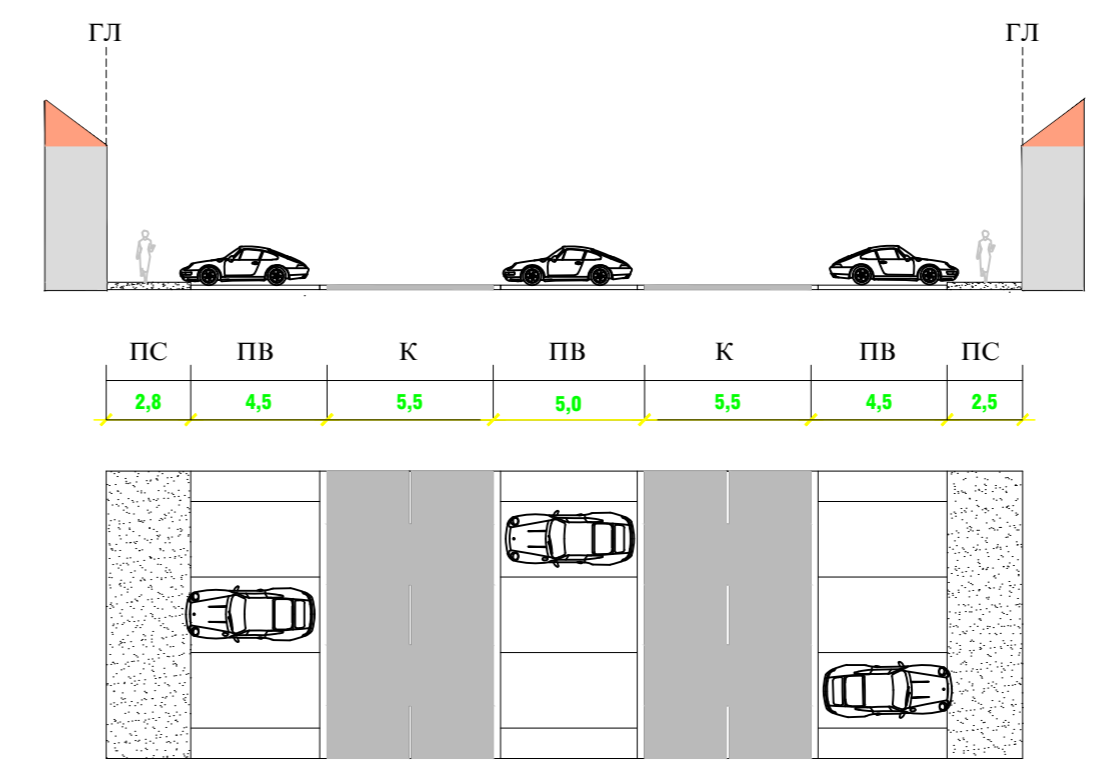
НАЗИВ ПЛАНА:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

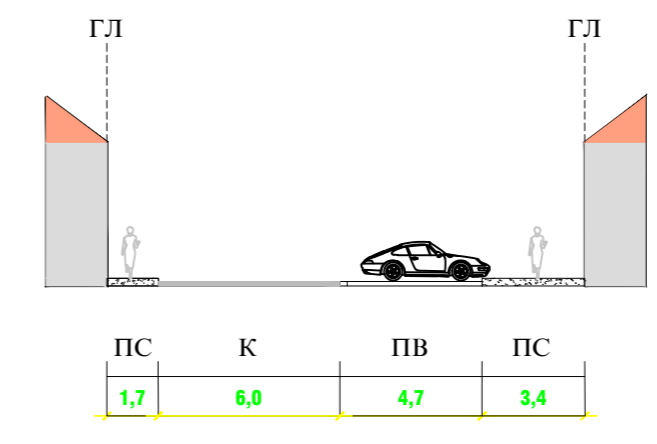
	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
	ОБРАТИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Турчић, диа	САРАДНИЦИ: Младен Врзић, диа Обрад Вученовић, дис Јелена Савић, диа
НАЗИВ ЦРТЕЖА: подела на урбанистичке зоне и целине	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ	РАЗМЕРА: 1: 1000	03



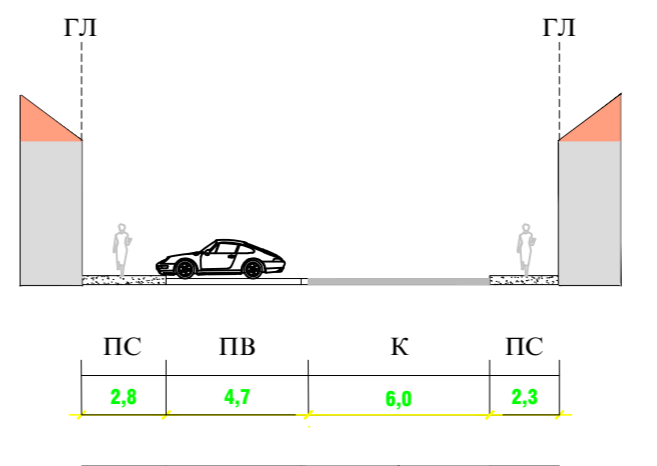
ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРИОФИЛИ



ПРЕСЕК А-А



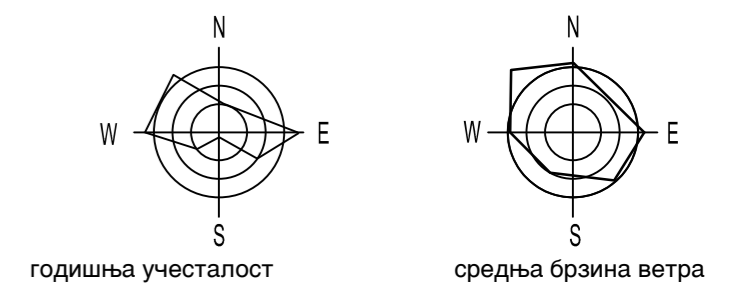
ПРЕСЕК Б-Б



ПРЕСЕК Ц-Ц

ЛЕГЕНДА

- К - коловоз приступне саобраћајнице
- ПВ - паркинг за путничка возила
- ПС - пешачка стаза
- ЗТ - заштитни тротоар
- З - зелене површине



ЛЕГЕНДА :

- граница обухвата ПДР
- регулациона линија
- граница грађевинске парцеле
- саобраћајне површине (коловози за кретање и мировање возила и пешачке стазе)
- зелене површине
- 79.38 постојеће коте
- 80.84 кота поклопца шахта топловода
- 80.87 кота цеви топловода
- 79.50 планиране коте саобраћајница

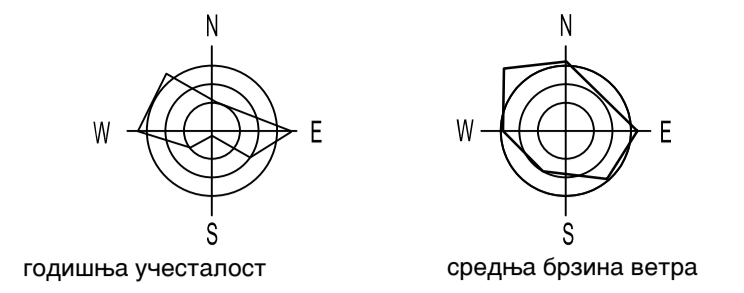
ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕЛЕНИЛО

- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ
- ВИСОКИ ЧЕТИНАРИ

ПЛАНИРАНО ЗЕЛЕНИЛО

- ВИСОКИ ЛИШЋАРИ

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ			
	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: нояембар 2012. год.
	ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Турчић, дипл.	Е-БРОЈ:
НАЗИВ ЦРТЕЖА: саобраћајнице са уређењем јавних површина	САРАДНИЦИ: Младен Врзић, дипл. Србад Буменовић, дипл. Јелена Савић, дипл.	ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ	БР.ЦРТЕЖА: 04
			РАЗМЕРА: 1: 1000



ЛЕГЕНДА :

- граница обухвата ПДР
- постојеће границе парцела
- постојећи објекти
- 4885 број грађевинске парцеле
- планирана регулациона линија ободних улица
- планирана регулациона линија унутар блоковских површина
- 55 ознака тачке нове регулације

АПСОЛУТНЕ КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ

1	7390769.26	4981174.08	72	7390972.32	4980923.20	143	7391005.69	4980731.86
2	7390773.44	4981179.25	73	7390962.40	4980922.09	144	7391004.31	4980730.66
3	7390823.79	4981184.62	74	7390957.53	4980921.42	145	7390981.40	4980733.16
4	7390825.49	4981166.76	75	7390961.09	4980934.45	146	7390978.28	4980760.34
5	7390825.87	4981162.73	76	7390957.06	4980934.20	147	7390987.07	4980771.30
6	7390813.37	4981161.40	77	7390938.17	4980932.20	148	7390965.26	4980789.21
7	7390809.12	4981165.01	78	7390945.03	4980920.84	149	7390953.92	4980788.01
8	7390810.06	4981156.13	79	7390945.11	4980920.04	150	7390926.56	4980775.91
9	7390802.86	4981155.36	80	7390939.46	4980920.27	151	7390938.19	4980759.34
10	7390798.79	4981150.35	81	7390920.65	4980917.96	152	7390948.12	4980760.48
11	7390802.76	4981149.80	82	7390908.01	4980916.73	153	7390957.64	4980753.12
12	7390811.24	4981151.90	83	7390937.94	4980912.55	154	7390968.98	4980754.33
13	7390814.38	4981151.95	84	7390940.23	4980912.79	155	7390962.32	4980747.21
14	7390803.70	4981113.60	85	7390941.01	4980905.16	156	7390963.72	4980735.20
15	7390807.18	4981110.00	86	7390938.72	4980904.93	157	7390949.50	4980748.62
16	7390781.96	4981107.32	87	7390941.77	4980897.71	158	7390940.71	4980737.72
17	7390776.01	4981110.75	88	7390947.35	4980898.28	159	7390931.85	4980738.76
18	7390904.13	4981123.29	89	7390947.26	4980899.08	160	7390870.85	4980745.65
19	7390908.77	4981124.32	90	7390959.70	4980900.33	161	7390870.00	4980754.30
20	7390901.91	4981135.96	91	7390961.16	4980895.60	162	7390867.63	4980769.33
21	7390896.56	4981153.59	92	7390942.27	4980893.62	163	7390852.89	4980765.61
22	7390900.59	4981154.02	93	7390922.91	4980895.88	164	7390851.50	4980765.48
23	7390903.71	4981154.35	94	7390910.29	4980894.55	165	7390853.77	4980756.36
24	7390891.33	4981191.78	95	7390875.72	4980897.15	166	7390852.38	4980756.22
25	7390899.55	4981192.61	96	7390874.75	4980906.83	167	7390852.72	4980752.64
26	7390949.81	4981197.95	97	7390825.10	4980901.82	168	7390840.13	4980751.46
27	7390968.12	4981057.71	98	7390826.07	4980892.17	169	7390839.80	4980755.04
28	7390925.25	4981052.54	99	7390817.81	4980888.41	170	7390838.41	4980754.92
29	7390906.47	4981060.63	100	7390797.44	4980886.32	171	7390838.95	4980764.30
30	7390901.00	4981038.72	101	7390796.42	4980878.77	172	7390837.55	4980764.17
31	7390854.49	4981033.93	102	7390799.11	4980878.97	173	7390837.23	4980767.45
32	7390841.83	4981032.5	103	7390801.38	4980878.41	174	7390818.74	4980766.20
33	7390824.82	4981052.00	104	7390801.50	4980876.49	175	7390819.78	4980769.91
34	7390788.57	4981018.79	105	7390798.32	4980876.14	176	7390818.41	4980769.78
35	7390790.34	4981007.30	106	7390818.51	4980878.37	177	7390806.25	4980765.64
36	7390802.00	4981008.22	107	7390818.30	4980880.26	178	7390804.49	4980769.06
37	7390826.24	4981021.58	108	7390821.79	4980878.73	179	7390805.89	4980769.14
38	7390913.74	4981040.04	109	7390823.19	4980865.91	180	7390803.65	4980778.24
39	7390936.65	4981037.28	110	7390819.91	4980865.55	181	7390805.02	4980778.33
40	7390937.95	4981027.03	111	7390820.12	4980863.66	182	7390817.55	4980779.04
41	7390969.53	4981040.75	112	7390802.90	4980863.62	183	7390818.95	4980779.17
42	7390970.84	4981030.39	113	7390803.11	4980861.73	184	7390835.38	4980787.75
43	7390971.38	4981024.35	114	7390799.61	4980863.20	185	7390836.77	4980787.88
44	7390951.85	4981021.93	115	7390798.96	4980841.88	186	7390849.26	4980789.01
45	7390949.93	4980993.71	116	7390812.46	4980843.26	187	7390850.65	4980789.14
46	7390945.57	4980993.25	117	7390831.00	4980845.56	188	7390849.77	4980798.40
47	7390945.39	4980994.99	118	7390832.05	4980835.59	189	7390848.38	4980798.27
48	7390937.03	4980994.12	119	7390881.71	4980840.84	190	7390848.04	4980801.85
49	7390937.12	4980993.22	120	7390880.58	4980850.70	191	7390835.59	4980800.72
50	7390931.82	4980992.63	121	7390915.57	4980844.41	192	7390835.92	4980797.14
51	7390919.03	4980991.32	122	7390928.20	4980845.72	193	7390834.53	4980797.01
52	7390906.11	4980989.88	123	7390946.98	4980848.03	194	7390816.70	4980803.47
53	7390859.55	4980985.35	124	7390946.64	4980851.89	195	7390815.30	4980803.34
54	7390846.97	4980983.89	125	7390952.65	4980847.85	196	7390802.82	4980802.08
55	7390793.55	4980961.75	126	7390952.57	4980848.64	197	7390801.45	4980801.99
56	7390806.16	4980932.91	127	7390965.54	4980853.87	198	7390800.64	4980811.26
57	7390813.22	4980933.40	128	7390965.06	4980849.18	199	7390801.99	4980811.34
58	7390820.21	4980948.07	129	7390947.80	4980840.52	200	7390814.45	4980812.57
59	7390819.16	4980958.05	130	7390945.47	4980840.27	201	7390815.83	4980812.70
60	7390805.14	4980962.59	131	7390946.25	4980832.63	202	7390814.12	4980816.16
61	7390868.84	4980963.28	132	7390948.64	4980832.90	203	7390801.67	4980814.91
62	7390869.81	4980953.18	133	7390949.46	4980825.41	204	7390800.80	4980824.56
63	7390902.74	4980966.87	134	7390954.97	4980826.82	205	7390814.24	4980826.08
64	7390915.31	4980968.11	135	7390955.06	4980825.98	206	7390944.97	4980867.80
65	7390934.15	4980969.98	136	7390967.37	4980828.19	207	7390943.94	4980877.71
66	7390934.59	4980966.01	137	7390972.42	4980827.16	208	7390962.83	4980879.69
67	7390939.76	4980970.56	138	7390981.77	4980817.88	209	7390966.63	4980882.01
68	7390939.68	4980971.36	139	7390995.36	4980819.44	210	7390972.40	4980882.65
69	7390952.11	4980972.66	140	7390993.62	4980829.59	211	7390990.16	4980870.86
70	7390953.49	4980968.01	141	7391000.64	4980772.84	212	7390968.16	4980867.56
71	7390964.81	4980934.83	142	7391002.20	4980763.06	213	7390963.87	4980869.78
						214	7390915.50	4981061.31

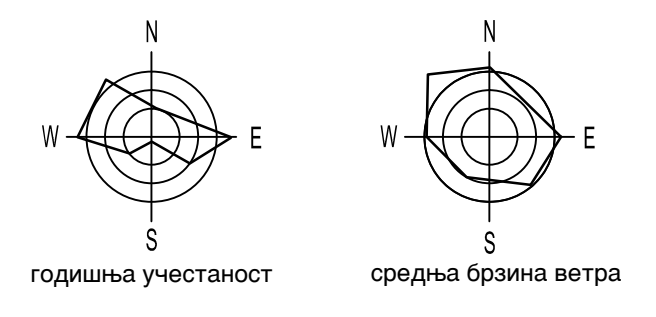
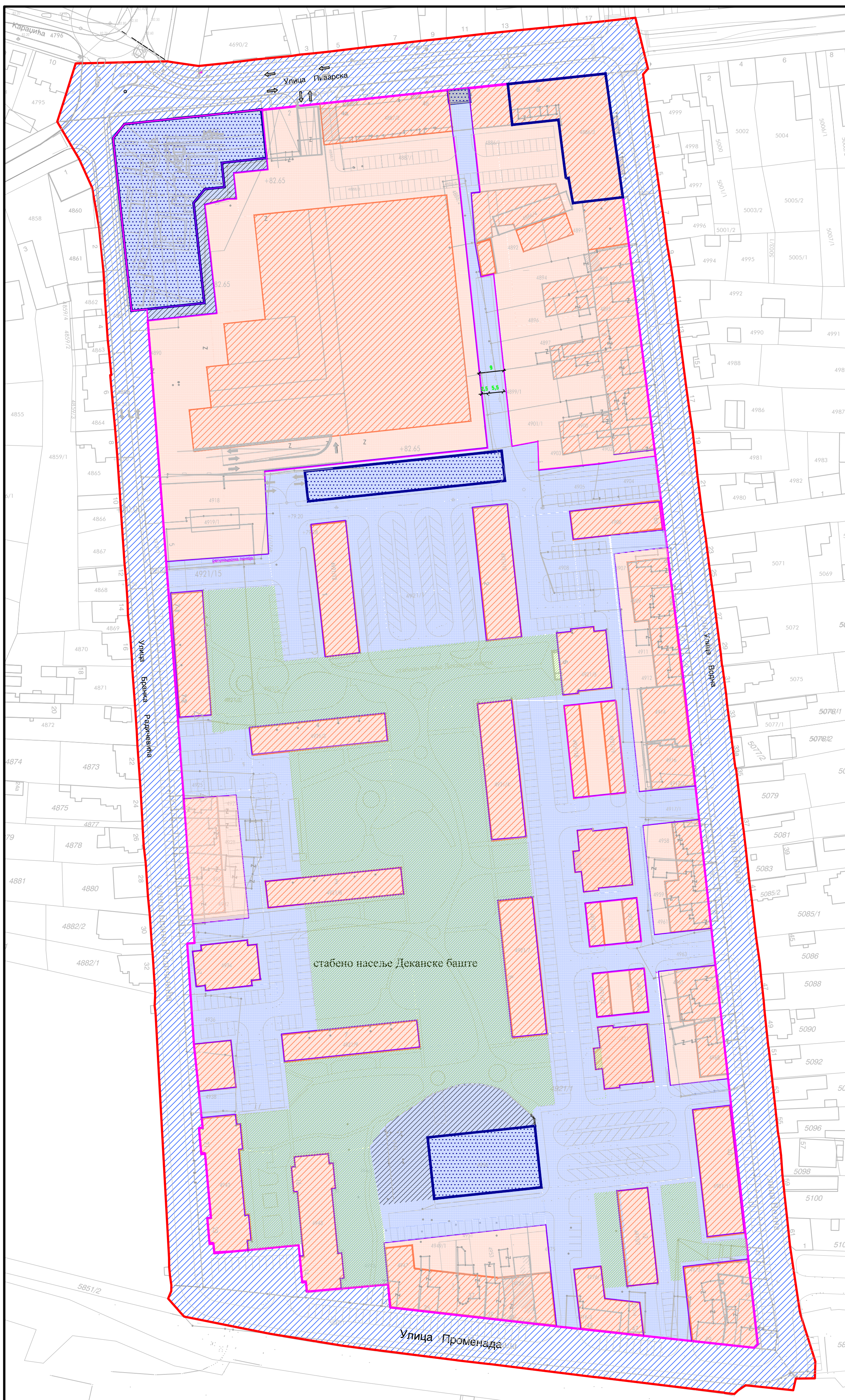
/вредности у табели су приближне /

НАЗИВ ПЛАНА:






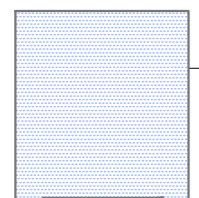
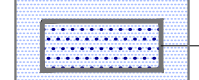
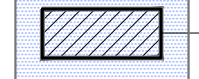
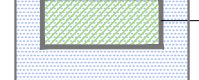

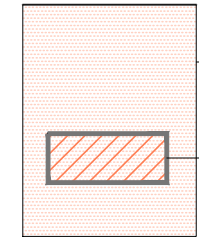
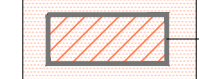
ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ



НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: ноябар 2012. год.
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, д.и.а	Е-БРОЈ:
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ регулација са предлогом парцелације	САРАДНИЦИ: Младен Врзић, д.и.а Обрад Вученовић, д.и.с Јелена Савић, д.и.а	БР.ЦРТЕЖА:
РАЗМЕРА: 1: 1000	05	




ЛЕГЕНДА :

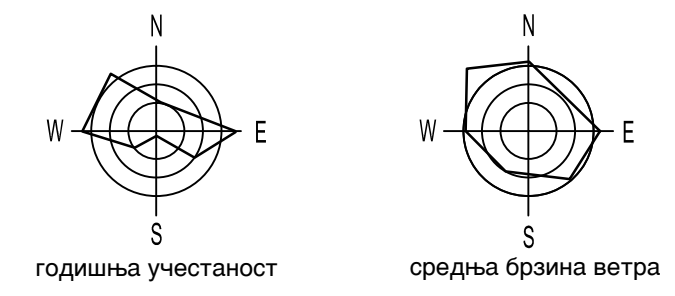
-  граница обухвата ПДР
-  граница грађевинске парцеле
-  број грађевинске парцеле у обухвату
-  планирана регулациона линија ободних улица
-  планирана регулациона линија унутар блоковских површина
-  ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 -  објкти у јавној употреби
 -  простор у функцији јавног објекта
 -  уређене зелене површине- насељски парк
 -  регулациони појас ободних улица
-  ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 -  објкти високоградње

НАЗИВ ПЛАНА:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
	ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Турчић, д.и.а.	САРАДНИЦИ: Младен Вразић, д.и.а. Обрад Вученовић, д.и.с. Јелена Савић, д.и.а.
НАЗИВ ЦРТЕЖА: подела на јавне и остале намене простора		ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ	РАЗМЕРА: 1: 1000

05a



ЛЕГЕНДА :

- граница обухвата ПДР
- граница грађевинске парцеле
- 4888 број грађевинске парцеле у обухвату
- објекти у обухвату плана

ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ

ЕЛЕКТРО-ЕНЕРГЕТСКА ИНСТАЛАЦИЈА

- ПЛАН. КАБЛОВСКИ ВОД 20 КВ
- ПЛАН. КАБЛОВСКИ ВОД 0,4 КВ
- ПЛАН. КАБЛОВСКИ ВОД ЈАВНЕ РАСВЕТЕ
- ПЛАН. ТТ КАБЛОВСКИ ВОД
- ПОСТ. НАДЗЕМНА НН ЕЛЕКТРОМРЕЖА 0,4 КВ
- ПОСТ. КАБЛОВСКИ ВОД 20 КВ
- ПОСТ. КАБЛОВСКИ ВОД 0,4 КВ
- ПОСТ. КАБЛОВСКИ ВОД ЈАВНЕ РАСВЕТЕ
- ПОСТ. ТТ КАБЛОВСКИ ВОД

ИНСТАЛАЦИЈА ВРЕЛОВОДА

- ПОСТОЈЕЋИ ВРЕЛОВОД
- ПЛАНИРАНИ ВРЕЛОВОД

ИНСТАЛАЦИЈА ГАСА


- ПОСТОЈЕЋИ ГАСОВОД

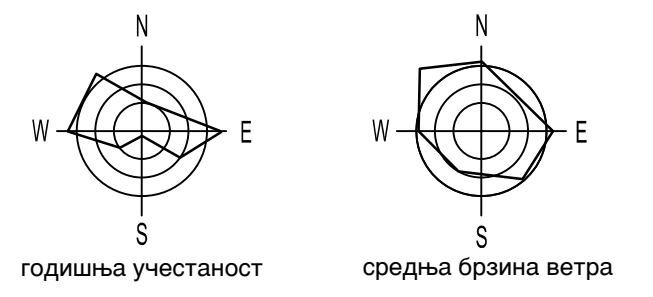
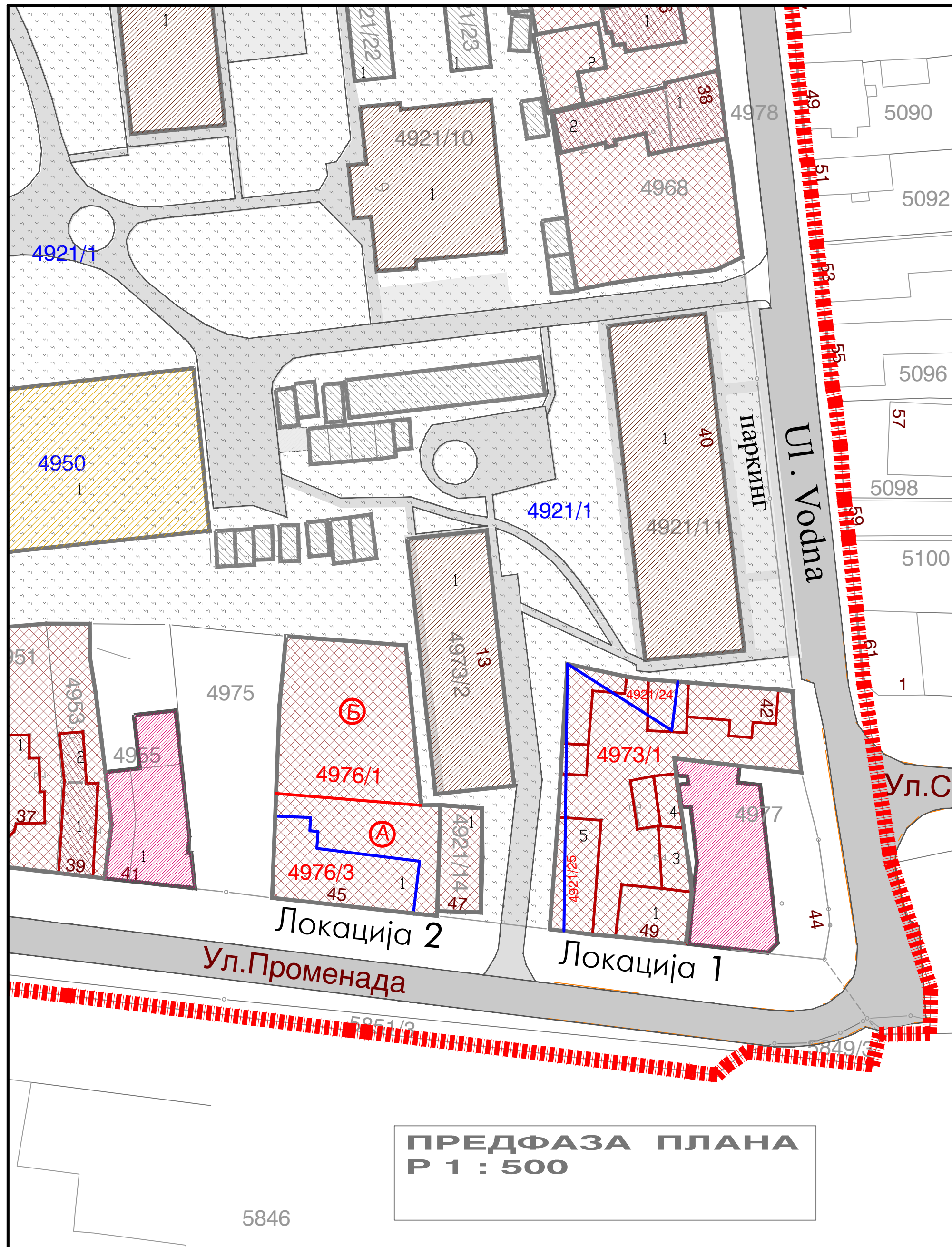
ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ

- ПОСТОЈЕЋИ ВОДОВОД
- ПОСТОЈЕЋА АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПОСТОЈЕЋА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ГЛАВНИ Ф.К.

НАЗИВ ПЛАНА:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
	ОБРАТИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Турчић, диа	САРАДНИЦИ: Младен Врајић, диа Обрад Вученовић, дис Јелена Савић, диа
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ мреже и објекти инфраструктуре		РАЗМЕРА: 1:1000	06



ЛЕГЕНДА :

- граница обухвата ПДР
- Елементи постојећег стања**
- граница грађевинске парцеле
- број постојеће, предметне парцеле
- вртић
- стамбени објекти (П,П+2, П+3,П+3+Пк, П+6,П+8)
- стамбено-пословни објекти (П+2,П+3, П+3+Пк)
- парцеле индивидуалног становања- блокови
- површина парцела проглашених за јавно грађевинско земљиште
- Елементи парцелације и препарцелације**
- линија парцелације парцеле
- границе парцела које се укидају препарцелацијом

локација 1

Бр. катастарске парцеле	П (м2)	
	постојеће стање	препарцелација
4973/1	708	805
4921/24	59	
4921/25	38	

локација 2

Бр. катастарске парцеле	П (м2)		
	парцелација		
4976/3	171	171	342
49276/1	579	А 171	
		Б 408	408

НАЗИВ ПЛАНА:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ДЕКАНСКЕ БАШТЕ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ



НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: ГРАД Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл.инж.маш.	ДАТУМ: новембар 2012. год.
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, диа	Е-БРОЈ:
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПРЕДФАЗА ПЛАНА	САРАДНИЦИ: Младен Врзић, диа Обрад Вученовић, дис	БР.ЦРТЕЖА: 07
РАЗМЕРА: 1: 500		