ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

СЕПТЕМБАР 2014.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града : **Милан Ковачевић**

Број : 350-163/2014-I
Дана : 26.09.2014.год.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ «МАТИЈА ХУЂИ»

У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Сања Ћурчић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200 0877 05

ДИРЕКТОР
Јован Добрић, дипл.инж.маш.

Сремска Митровица, септембар 2014.

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ :
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ „МАТИЈА ХУЂИ“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

израдила:

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

Јован Добрић, дипл. инж. маш., директор
Телефон : 022/623 788

Младен Врзић, дипл. инж. арх., руководилац одељења

Руководилац израде:

Сања Ћурчић, дипл. инж. арх.

Учесници у изради :

Никола Симић, дипл. инж. арх.

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Рајка Миланковић, дипл. инж. пејс. арх.

Синиша Рауковић, дипл. инж. грађ.

Сава Костић, дипл. инж. ел.

Слободан Сретеновић, дипл. инж. маш.

Милош Милиновић, дипл. инж. геод.

Владимир Стајчић, грађ. тех.

Спољни сарадници :

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

Сремска Митровица, септембар 2014. године

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ „МАТИЈА ХУЂИ“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

САДРЖАЈ

А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. УВОД 1

1.1. Основ и разлог израде плана детаљне регулације 1
1.2. Основни програмски елементи 2
1.3. Правни и плански основ за израду плана детаљне регулације 4
1.4. Циљ доношења плана детаљне регулације 5

2. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПЛАНА 6

2.1. Опис границе обухвата плана 6
2.2. Попис постојећих парцела у обухвату плана 7

3. ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ 8

3.1. Однос подручја плана са окружењем 8
3.1.1. Шире окружење – планска документација од утицаја на подручје обухвата плана 8
3.1.2. Непосредно окружење 9
3.2. Развој обухваћеног подручја 10
3.3. Карактеристике обухваћеног подручја 11

4. ПРИРОДНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА 12

4.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф 12
4.2. Метереолошке карактеристике 12
4.3. Хидрологија и хидрогеологија 14

5. СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА 14

5.1. Постојећи начин коришћења земљишта 14
5.1.1. Урбанистичке целине 14
5.1.2. Урбанистичке зоне 14
5.1.3. Биланс постојеће намене површина 16
5.2. Јавне и остале намене земљишта 17
5.3. Постојеће стање инфраструктуре 17
5.3.1. Саобраћајна мрежа и објекти 18
5.3.2. Водна инфраструктура 18
5.3.3. Енергетска инфраструктура 19
5.3.4. Телекомуникациона мрежа 19
5.3.5. Зеленило 19
5.4. Евидентирана и заштићена културна добра 20
5.5. Оцена расположивих подлога 21

6. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА 21

Б ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА 23
1.1. Подела на грађевинске целине-блокове 23
1.2. Биланс површина према планираној намени – нумерички показатељи 28
1.3. Зоне могуће изградње објеката у границама блока 29
1.4. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена 29
2. РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ 30
2.1. План регулације површина са јавном наменом 30
2.2. Биланс површина према плану регулације и парцелације 31
2.3. Попис парцела са планираном јавном наменом 31
2.4. Опис локација за јавне објекте 32
2.5. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом 34
2.6. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат 34
3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ 37
3.1. Саобраћајна инфраструктура 37
3.1.1. Општа правила 37
3.1.2. Посебна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајних површина 38
3.1.3. Нивелациони план јавних површина 40
3.2. Зелене површине 41
3.2.1. Општа правила 41
3.2.2. Принципи озелењавања улица 41
3.2.3. Принципи озелењавања стамбеног блока 42
3.3. Водна инфраструктура 43
3.3.1. Снабдевање водом 43
3.3.2. Одвођење вода 43
3.4. Енергетска инфраструктура 43
3.4.1. Електроенергетски систем 43
3.4.2. Топловодни систем 44
3.4.3. Гасоводни систем 44
3.4.4. Обновљиви извори енергије 44
3.5. Телекомуникације 45
3.5.1. Мрежа фиксне телефоније 45
3.5.2. Кабловски дистрибутивни систем 45
3.5.3. Систем мобилне телефоније 45
3.6. Комунална инфраструктура 46
3.6.1. Степен комуналне опремљености по целинама или зонама планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе 46
4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА 47
4.1. Заштита градитељског наслеђа 47
4.2. Услови и мере заштите животне средине 47
4.3. Услови и мере заштите природних добара 48
4.4. Услови и мере енергетске ефикасности изградње 48
4.5. Услови за заштиту од елементарних непогода и других катастрофа 49
4.5.1. Заштита од земљотреса 49
4.5.2. Заштита од пожара 49
4.5.3. Заштита од удара грома 50
4.5.4. Заштита од поплава 51
4.5.5. Заштита од ратних дејстава 51
4.6. Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама 51

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ 52
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ 66
   2.1. Урбанистички показатељи 66
   2.2. Становање и стамбено ткиво 69
3. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ 69
   3.1. Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката 70
   3.2. Минимална и максимална површина грађевинске парцеле за стамбене и стамбено-пословне објекте 71
   3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу пословних објеката 72
   3.4. Грађевинска линија 72
4. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 73
   4.1. Планиране претежне и компатибилне намене 73
   4.2. Правила грађења за парцеле 73
   4.3. Правила грађења за зграде 75
   4.4. Надзиђивање и доградња објеката 78
   4.5. Помоћни објекти – правила градње 80
5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ ЛОКАЦИЈЕ 81
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА 81
   6.1. Правила грађења саобраћајних површина 81
      6.1.1. Општа правила 81
      6.1.2. Колски и пешачки прилази до парцеле 82
      6.1.3. Нивелација на осталом грађевинском земљишту 82
   6.2. Правила озелењавања унутар блока 85
   6.3. Правила грађења водне инфраструктуре 85
      6.3.1. Снабдевање водом – правила градње водоводне мреже 85
      6.3.2. Одвођење вода – правила градње мреже фекалне канализације 86
   6.4. Правила грађења енергетске инфраструктуре 87
      6.4.1. Електроенергетски систем 87
      6.4.2. Топловодни систем 89
      6.4.3. Гасоводни систем 91
7. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 92
8. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА 93

ГРАФИЧКИ ДЕО

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

01 ПОДЕЛА ОБУХВАТА ПЛАНА НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ
02 ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

01 ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ШИРОМ ЛОКАЦИЈОМ
02a НАМЕНА ПОВРШИНА
02b ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА
03 ПОДЕЛА НА ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
04 САОБРАЋАЈ СА УРЕЂЕЊЕМ ПРОСТОРА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ
05 ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА СА ПАРЦЕЛАЦИЈОМ
06 МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ
07 ЗОНЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

ОПШТИ ДЕО

Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар Привредних субјеката

2649
20. 10. 05

БД. 18009/2005

Дана, 09.06.2005 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 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 VOJVOĐANSKIH BRIGADA 14
са следећим подацима:

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

Бројеви жиро рачуна:
840-539641-38
840-115647-59
Скраћено пословно име:
Регистарски број/Матични број: 08760527
Претежна делатност: 45110 - РУШЕЊЕ ОБЈЕКАТА; 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 VOJVOĐANSKIH BRIGADA 14

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

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

Миладин Маглов

Агенција за привредне регистре

5000072569127

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Бр. 578/2
Датум 08.05. 2013 год.
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Регистар привредних субјеката
БД 49840/2013

Дана, 30.04.2013. године
Београд

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 претежне делатности:

Брише се:

7022 - Консултантске активности у вези с пословањем и осталим управљањем

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 26.04.2013. године регистрациону пријаву промене података број БД 49840/2013 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

Миладин Маглов

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 : 20.04.2012.**

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 „Плана детаљне регулације просторног блока између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске- стамбено насеље Матије Хуђи у Сремској Митровици“ одређује се одговорни урбаниста Сања Ћурчић, 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. Ћурчић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2502970895038

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0877 05

У Београду,
15. децембра 2005. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/142142
Београд, 01.10.2014. 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 03.06.2015. године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.

М.П.

Председник Инжењерске коморе Србије

Мр Милован Главоњић дипл.инж.ел.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ - СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

А ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. УВОД

1.1. Основ и разлог израде плана детаљне регулације

План детаљне регулације просторног блока између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске – стамбено насеље Матија Хуђи у Сремској Митровици израђује се на основу :

- исказаних потреба Града Сремска Митровица;
- заинтересованости потенцијалних инвеститора за улагање у изградњу стамбених, стамбено-пословних објеката вишепородичног становања П+2+Пк и П+3 по ободу овог просторног блока који има врло атрактивне локацијске карактеристике и потпуну опремљености насеља објектима јавних функција (основна школа, обданиште, тржни центар);
- потребе за регулисањем и унапређењем унутарблоковске саобраћајне мреже и повећањем капацитета површина за мирујући саобраћај - паркинг места унутар блока;
- потребе за разграничењем јавног од осталог грађевинског земљишта, тако да се површине планиране за јавне функције унутарблоковских бочних саобраћајница могу приводити планираној намени; основни концепт планирања урбане обнове насеља "Матија Хуђи" је опредељен и битно се не мења још од детаљног решења овог насеља из 1994. (ван снаге) чије принципе је преузео и важећи ПГР Града из 2009.год. и
- стварања правног основа за прибављање земљишта за потребе изградње објеката и формирање простора са јавном наменом.

Слика 1. Сателитски снимак обухваћене зоне

Урбаним планирањем се прочишћава постојећи зонинг и јасно дефинишу зоне урбане обнове[1], дефинише комплекс школе и обданишта у циљу неопходног ограђивања, планирају нове локације за стамбене и стамбено-пословне објекате и дефинише урбана рециклажа садржаја производног комплекса бившег погона фабрике „Сирмодекс“ у делатности компатибилне стамбеном окружењу.

1.2. Основни програмски елементи

Простор у обухвату плана је површине 32,9ha и подразумева реализовано стамбено насеље „Матија Хуђи“, од око 1965. до 1985., и урбане просторе породичног становања уз главне градске улице које уоквирују предметни просторни блок.

У периоду од 2007. до 2011. године дошло је до интензивне градње у урбанистичкој целини планираној за урбану обнову[1] - урбану реконструкцију простора једнопородичног у вишепородично становање у јужном делу насеља оријентисаном према ужем центру Сремске Митровице. Изграђено је 7 стамбено-пословних објекта спратност П+1+Пк до П+3+Пк. Такође, константно су присутне грађевинске активности на санацији равних кровова - доградња поткровне етаже на постојећим објектима вишепородичног становања насеља „Матија Хуђи“ које садржи 34 зграде просечне спратности П+4. У зони урбане обнове градња нових стамбених вишеспратница је дефинисана на основу информација, одредница и услова из важећег ПГР-а Града из 2009. Код завршног уклапања нових објекта у урбани контекст постојећих парцела и непосредног окружења редовно се јављају проблеми због недостатка целовитог урбаног решења и конкретног грађевинског правилника.

Тема 1: Формирање компактних блокова

ПДР-ом насеља „Матија Хуђи“ планира се трансформација парцела са стамбеним односно стамбено-пословним приземним објектима уз улице Стари шор, Краља Петра I, Железничке, и Ратарске у **компактне блокове** за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката на парцелама, породичног и вишепородичног становања са дефинисањем урбаног типа градње (претежно у непрекинутом и прекинутом низу), максималне спратности П+2+Пк односно П+3, уз детаљно дефинисање урбанистичких параметара, начина и обавеза паркирања на сопственој парцели и детаљног грађевинског правилника.

Такође, планирану урбану трасформацију прати и планирана реализација сервисних саобраћајница према унутрашњости блока као надоградња постојећег насељског саобраћајног система и то: у јужној урбанистичкој целини насеља (оријентисаној према центру града) планира се 5 нових унутарблоковских саобраћајница, а у северној урбанистичкој целини планирају се 4 нова саобраћајна крака.

Тема 2: Нови објекти у блоку отвореног типа постојећег насеља

Локације за планиране вишестамбене објекте се налазе у зони отвореног блока постојећег насеља са слободностојећим, вишепородичним објектима, а разлог њиховог постављања је прочишћавање урбане матрице насеља као и рационално коришћење опремљеног грађевинског земљишта. Планирана градња четири слободностојећа објеката вишепородичног становања:

- један објекат спратности П+2+Пк,
- два објекта спратности П+4+Пк на будућим парцелама приближне величине габарита објекта са паркирањем на јавној површини и
- један објекат спратности П+4+Пк на парцели величине планиране подземне гараже и паркирањем у њеним оквирима, над и под земљом,

просторно се потпуно интегришу у постојеће насеље.

Планирани објекат П+4+Пк лоциран у централном делу насеља је битан као окосница за завршно обликовање и опремање урбаног средишта насеља.

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

Тема 3: Формирање јединственог комплекса
Основне школе „Јован Јовановић-Змај“ и Предшколске установе „Пчелица“

Урбаним планирањем у овом ПДР-у прочишћава се постојећи зонинг и јасно дефинише јединствени комплекс јавних објеката и простора у специјализованој намени: комплекс Основне школе „Ј. Ј. Змај“ са пратећим садржајима као и објекти Предшколске установе „Пчелица“ („Цврчак“ и „Бубамара“) укупне површине 2,0ha. Стварање просторног комплекса је планирано овим ПДР-ом у циљу неопходног ограђивања овог комплекса како би се створили бољи – оптимални услови за њихово несметано функционисање. Обзиром да програмски елементи будућих саржаја нису познати, овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације целог или дела комплекса након дефинисања имовинско-правних односа.

Тема 4: Доградња саобраћајног система насеља

Концепт саобраћаја у простору обухвата плана заснива се на постојећој мрежи саобраћајница уз предвиђено дограђивање, проширење и реконструкцију саобраћајних површина са циљем формирања геометријских профила који испуњавају савремене стандарде и прописе везане за саобраћајну инфраструктуру.

Саобраћајна матрица дефинисана је сабирном саобраћајницом, на правцу улице Северни бедем, која дели насеље на северни и јужни део и унутарблоковским саобраћајницама које имају ранг приступних улица.

Ободне саобраћајнице представљају део основне градске путне мреже и саобраћајни прстен у оквиру границе предметног плана. Траса ових саобраћајница се поклапа са улицама Стари шор, Краља Петра I, Железничка, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарска. Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање сабирних и приступних саобраћајница са градском мрежом путева.

У поступку израде ситуационог плана саобраћајница у унутрашњости блока и просторног усклађивања 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 моторних возила до планираних паркиралишта, као и приступ за противпожарна, комунална и возила за снабдевање.

Планираним интервенцијама на саобраћајним површинама формира се саобраћајна мрежа у циљу осваривања оптималне саобраћајне комуникације унутар блока и саобраћајне повезаности са ободним саобраћајницама. 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, бициклиста и за мировање возила.

Паркирање возила биће омогућено на већем броју паркинг места до којих је планиран олакшан приступ.

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);

ц) 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 интегришу се са осталим пешачким стазама);

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

е) јавне пролазе на осталим, нејавним површинама.

Бициклистички саобраћај, осим на правцу улице Северни бедем, интегрисан је са осталим видовима саобраћаја и одвија се преко коловоза немењеног за кретање возила и пешака.

Тема 5: Формирање комплекса бившег погона конфекције „Сирмодекс“

Урбаним планирањем у овом ПДР-у се прочишћава постојећи зонинг и јасно дефинише просторни комплекс бившег погона за израду конфекције „Сирмодекс“, површине 0,8ha, који је планиран за урбану рециклажу са делатностима компатибилним стамбеном окружењу. Обзиром да програмски елементи будућег саржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације целог комплекса.

Тема 6: Фазност реализације плана

Посебну карактеристику овог ПДР-а представља проблематика фазне изградње и функционалне условљености реализације планираних елемената урбане обнове, имајући у виду чињеницу да је трансформација засебне – појединачне парцеле једнопородичног становања у парцелу са објектом на парцели са вишепородичним становањем дугорочан процес. Време реализације више објеката није могуће предвидети. Неопходно је, путем правила градње обезбедити коегзистенцију високих (нових) и ниских (старих) зграда у дужем временском периоду.

Такође, фазност реализације елемената планираних овим ПДР-ом се огледа у могућности реализације планираних објеката (други објекат на парцели) и пре реализације јавних површина (унутрашње сервисне саобраћајнице), тиме што ће се, након израде предвиђених пројеката парцелације и препарцелације, стари објекти уклонити, а нови поставити према урбанистичком решењу, грађевинским линијама, као и правилима ПДР-а . Ово је могуће остварити обзиром да све локације имају приступ са постојећих јавних површина-улица. Од неизграђених делова парцела формира се површина интерне саобраћајнице у складу са регулационим одредницама ПДР-а насеља „Матија Хуђи“.

1.3. Правни и плански основ за израду плана детаљне регулације

Изради ПДР-а приступа се на основу Одлуке градске скупштине о изради „Плана детаљне регулације просторног блока између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске – стамбено насеље Матија Хуђи у Сремској Митровици“, број 350-26/2010-I од 15.04.2010.године, (Сл. лист Града Сремска Митровица 3/2010), а на основу:

- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2010, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 43/2013, 50/2013 – одлука УС и 54/2013.), члан 48;
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011);
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр. 50/2011).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације просторног блока између улица, Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске – стамбено насеље Матија Хуђи у Сремској Митровици је :

- План генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009), *(граф. Прилог/ документациона основа, 2. Извод из планског документа вишег реда: ИЗВОД ИЗ ПГР ГРАДА С. МИТРОВИЦЕ, ЛАЋАРКА И М. МИТРОВИЦЕ)*.

Основни концепт планирања урбане обнове насеља „Матија Хуђи“ опредељен је 1966.године (ДУП насеља „Матија Хуђи“, „Сл. лист општине Срема“ број 8/66) и више пута мењан од 1970. до 1994.године (Измене и допуне ДУП насеља „Матија Хуђи“, „Сл. лист општине Срема“ број 19/70, 9/73, 13/88, 19/91, 2/93, 4/94). Детаљно решење овог насеља из 1994. године је ван снаге од 15.марта 2000.год., а принципи основне урбане матрице плана су уграђени у важећи ПГР Града из 2009.

Након усвајања Плана детаљне регулације просторног блока између улица Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске – стамбено насеље „Матија Хуђи“ у Сремској Митровици, у обухваћеном простору, важе и примењују се само правила уређења и грађења дефинисана овим ПДР-ом.

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

1.4. Циљ доношења плана детаљне регулације

Овим планом се у оквиру подручја обухвата одређују и разграничавају јавне површине од површина друге намене, одређује намена и начин коришћења земљишта, мрежа комуналног система и инсталација, техничка и нивелациона решења и правилла регулације и парцелације.

Циљеви израде плана су:

- дефинисање јавног интереса;
- реконструкција постојећих инфраструктурних мрежа и њихових капацитета у складу са планираном изградњом;
- преиспитивање капацитета изградње и подизање стандарда становања;
- увођење нових атрактивних садржаја;
- редефинисање решења паркирања и гаражирања возила;
- заштита животне средине;
- диференцирање простора који се могу директно спроводити на основу овог плана и простора за које је потребна даља урбанистичка разрада урбанистичко-архитектонским конкурсом или пројектом.

Доношењем ПДР створили би се услови за бољу комуникацију унутар шире зоне центра Града, обезбедили услови за градњу стамбено-пословних објеката по ободу и у унутарблоковском простору, неопходне инфраструктуре, пре свега саобраћајница и мирујућег саобраћаја, а који недостају због недостатка урбанистичког плана којим се регулишу имовинско-правни односи, односно раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта.

Уочени проблеми се односе пре свега на нерационално и неадекватно коришћење земљишта у широј зони центра Града. С тим у вези је економска исплативост свих ових акција, која се мора наћи у одговарајућем капацитету будуће изградње, пре свега атрактивних и тржишно оријентисаних намена и садржаја.

Израдом и доношењем ПДР-а стамбеног насеља „Матија Хуђи“ јасно се дефинишу циљеви неопходне урбане обнове у обухвату плана која се односи на формирање новог – дограђеног саобраћајног система насеља, прочишћавање урбаног зонинга у циљу формирања

бочних компактних блокова за вишепородичну стамбену изградњу, дефинисање граница школског комплекса и завршно обликовање урбаног средишта насеља „Матија Хуђи“ са централним функцијама на нивоу секундарног градског центра. Овим ПДР-ом ће бити обезбеђен правни основ за раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта, тако да се површине за планиране унутарблоковске бочне саобрћајнице могу приводити планираној намени.

ПДР насеља „Матија Хуђи“ је свеобухватан план за синхроно обликовање простора за изградњу нових садржаја на различитим, уситњеним локацијама и њихово уклапање у контролисане урбанистичке зоне и целину насеља.

ПДР-ом насеља „Матија Хуђи“ планира се трансформација парцела са стамбеним односно стамбено-пословним приземним објектима уз улице Стари шор, Краља Петра I, Железничке и Ратарске у **компактне блокове** за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката.

На простору постојећег насеља које је формирано као **блок отвореног типа** планира се градња објеката вишепородичног становања просторно потпуно интегрисаних у постојеће насеље. Планирани објекат у централном делу насеља је битан као окосница за завршно обликовање урбаног средишта насеља са централним функцијама и урбаном опремом на нивоу секундарног градског центра опредељен ПГР-ом града.

Планирано прочишћавање постојећег зонинга подразумева и урбану рециклажу садржаја производног комплекса бившег погона за израду конфекције „Сирмодекс“ и планирање делатности компатибилне стамбеном окружењу.

Могућност фазности реализације елемената планираних ПДР-ом насеља „Матија Хуђи“ је саставни део начина и концепције планирања обзиром да се ради о планирању урбане обнове (реконструкције и санације).

2. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПЛАНА

Простор у обухвату ПДР, у ширем смислу, се налази у зони ширег центра Града Сремска Митровица и заузима 32,9 ha *(граф. прилог / ПЛАНСКА РЕШЕЊА: бр.01- границе плана са широм локацијом).*

Границу плана чини јужна регулација улице Стари шор (регулациони појас улице Стари шор је у обухвату плана), источна - тј. унутрашња регулација улице Краља Петра I и Железничке, северна - тј. спољна регулација улице Тараса Шевченка, источна - тј. спољна регулација улице Владимира Матијевића и источна - тј. спољна регулација улице Ратарска (регулациони појас улица Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске је у обухвату плана укључујући и раскрнице ових улица).

2.1. Опис границе обухвата плана

Граница обухвата Плана полази од:

тачке 1 која се налази на раскрсници улица Стари шор и Краља Петра I, креће од зграде Пореске управе; из те тачке граница полази на север источном страном улице Краља Петра I и наставља северно до тачке 2 на укрштању улица Краља Петра I, Фрушкогорске и Железничке;

тачка 2 права линија од тачке 1 се у тачки 2 ломи (парцела бр.2580), наставља ка северо-истоку, источном страном регулационог појаса Железничке улице и долази до тачке 3;

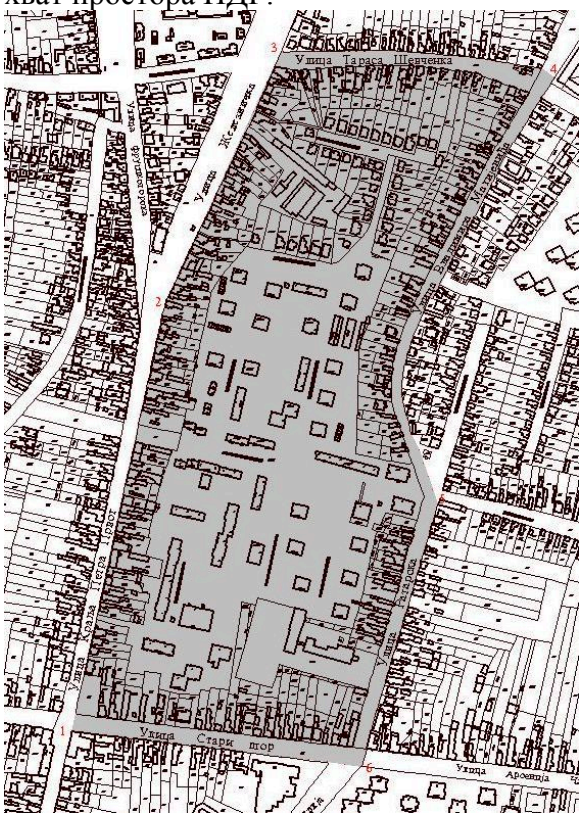
тачка 3 се налази на раскрсници улица Железничка и Тараса Шевченка, крајња северо-западна тачка обухвата плана, и северном страном улице Тараса Шевченка иде до тачке 4;

тачка 4 се налази на раскрсници улице Тараса Шевченка и Владимира Матијевића, крајња северо-источна тачка обухвата плана; источном страном те улице иде ка југу до тачке 5;

тачка 5 се налази на раскрсници улице Владимира Матијевића, Ратарске и Васе Пелагића, на регулационој линији парцеле бр.2021/1, и источном страном улице Ратарска иде ка југу до

тачке 6, на укрштању улица Стари шор и Ратарске;

тачка 6 од ове тачке обухват иде јужном страном регулационог појаса улице Стари шор до тачке 1 и тако затвара обухват простора ПДР.



Слика 2. Обухват ПДР

2.2. Попис постојећих парцела у обухвату плана

Простор у обухвату плана је претежно изграђено грађевинско земљиште *(документациона основа-4.прибављене и копришћене подлоге и карте: КОПИЈА ПЛАНА).*

У простору обухвата ПДР налазе се следеће катастарске парцеле :

- улица Стари шор бр. 5970;
- улица Тараса Шевченка бр. 2642/1, 2642/2;
- улице Владимира Матијевића и Ратарска бр. 5961/1;
- улица Северни бедем 2556 и део 2453/30;
- улица Максима Горког бр. 2453/12 и део 2453/30, пролаз до Железничке бр. 2595/2, 2593/2;
- пословни комплекс (бивши „Сирмодекс“) 2453/29;
- Основна школа „Јован Јовановић – Змај“ бр. 2494/2, 2469/1, 2469/2;
- Предшколска установа „Пчелица“ бр. 2504, 2500;
- унутарблоковска заједничка површина са јавном наменом- парцела бр. 2453/30;
- јужни део обухваћеног простора (између улица Северни бедем и Стари шор) – парцеле број 2435, 2438, 2439/1, 2440, 2441/1, 2441/3, 2442, 2443/1, 2444, 2445/1, 2446/1, 2446/3, 2448, 2449/1, 2449/3, 2450/1, 2450/3, 2450/4, 2450/5, 2450/6, 2452/1, 2453/45, 2453/46, 2453/47, 2453/48, 2453/65, 2453/66, 2453/67, 2453/68, 2453/82, 2453/83, 2453/84, 2453/87, 2453/88, 2453/89, 2453/90, 2453/92, 2453/93, 2453/94, 2453/95, 2453/96, 2454/1, 2458/1, 2462/2, 2463, 2464, 2465/1, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2483, 2484, 2485/1, 2485/2, 2485/3, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490/1, 2490/2, 2491, 2492, 2493/1, 2493/2, 2493/3, 2494/1, 2494/3, 2495, 2496/1, 2496/2, 2497, 2499, 2501, 2503/1, 2503/2, 2505/1, 2505/2, 2507, 2509/1, 2509/2, 2511/1, 2511/2, 2512, 2513/1, 2513/2, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2520,

2523/1, 2523/2, 2523/3, 2525, 2527, 2529/1, 2529/2, 2529/3, 2531, 2534, 2537, 2539/1, 2542/1, 2545/1, 2545/2, 2545/3, 2545/4, 2548, 2550/1, 2552, 2554/1, 2554/2;

- северни део обухваћеног простора (између улица северни бедем и Тараса Шевченка) – парцеле број 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350/1, 2350/2, 2351/1, 2351/2, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370/1, 2370/2, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386/1, 2386/2, 2388, 2389, 2390, 2391, 2393, 2395, 2397, 2399, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405/1, 2405/2, 2406, 2407/1, 2407/2, 2408/1, 2408/2, 2409, 2410, 2411, 2413, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2426, 2453/1, 2453/2, 2453/3, 2453/4, 2453/5, 2453/6, 2453/7, 2453/8, 2453/9, 2453/10, 2453/11, 2453/12, 2453/13, 2453/14, 2453/15, 2453/16, 2453/17, 2453/18, 2453/19, 2453/20, 2453/21, 2453/22, 2453/23, 2453/24, 2453/25, 2453/26, 2453/27, 2453/28, 2453/31, 2453/32, 2453/33, 2453/34, 2453/35, 2453/36, 2453/37, 2453/38, 2453/39, 2453/40, 2453/41, 2453/42, 2453/43, 2453/44, 2453/49, 2453/50, 2453/51, 2453/52, 2453/53, 2453/54, 2453/55, 2453/56, 2453/57, 2453/58, 2453/59, 2453/60, 2453/61, 2453/62, 2453/63, 2453/64, 2453/69, 2453/70, 2453/71, 2453/72, 2453/73, 2453/74, 2453/75, 2453/76, 2453/77, 2453/78, 2453/79, 2453/80, 2453/81, 2453/85, 2453/86, 2453/91, 2453/97, 2453/98, 2453/99, 2453/100, 2453/101, 2453/102, 2453/103, 2453/104, 2453/105, 2453/106, 2453/107, 2453/108, 2453/109, 2453/110, 2453/111, 2453/112, 2453/120, 2453/121, 2453/123, 2453/124, 2453/125, 2453/126, 2453/127, 2453/128, 2558, 2560, 2562, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568/1, 2568/2, 2571, 2572, 2574, 2575, 2577, 2578, 2579, 2580, 2582, 2583, 2585, 2587, 2589, 2590, 2591, 2593/1, 2593/2, 2595/1, 2595/2, 2596, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602/1, 2602/2, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2617, 2619/1, 2619/2, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636/1, 2636/2, 2637/1, 2637/2, 2637/3, 2637/4, 2638, 2639, 2640, 2641/4, 2641/5.

У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских парцела са Копије плана дате у документационој основи.

3. ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ

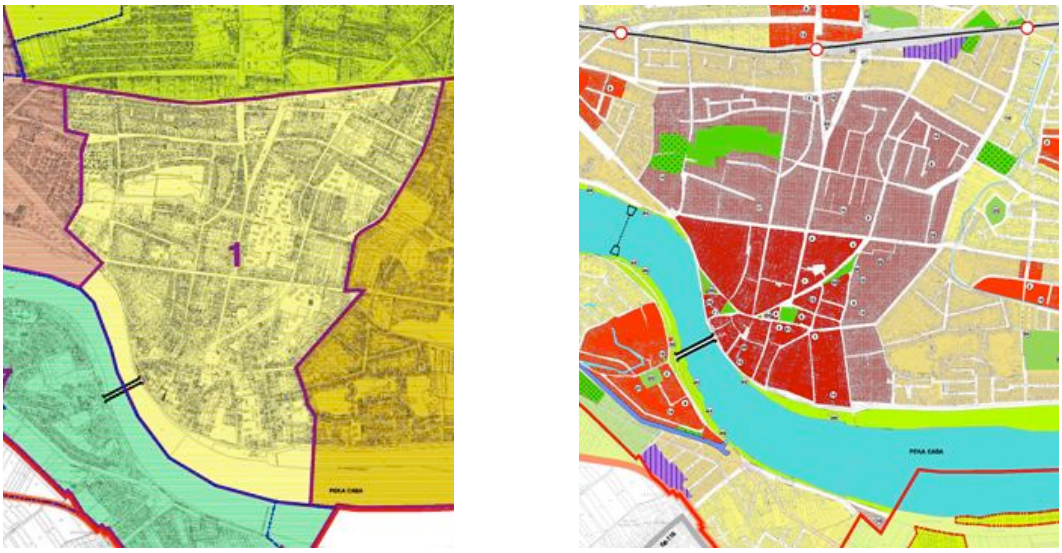
3.1. Однос подручја плана са окружењем

3.1.1. Шире окружење
- планска документација од утицаја на подручје обухвата плана

У односу на целину градске конурбације Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, и и макро слике града, простор у обухвату овог ПДР-а (око 33ha) лоциран је у урбанистичкој целини „Централни део насеља Сремска Митровица –око 390ha“.

У контексту зонирања централног дела Сремске Митровице, који подразумева зону ужег градског центра (око 100ha) и зону ширег градског центра (око 290ha) простор у обухвату овог ПДР-а припада ширем градском центру.

Зона ширег градског центра је скуп блокова у којима су, поред становања, присутни и изузетно важни централни садржаји градских функција и то на западу болнички комплекс и највећи градски парк, у средишњем делу је највеће насеље колективног становања града "Матија Хуђи" (простор овог ПДР-а), док је на источној страни ширег градскг центра лоциран комплекс са школама и спортско пословним центром.



Слика 3. Зона ширег градског центра

План генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр. 11/2009), представља концепцијско одређење овог ПДР.

План генералне регулације је предметни простор ПДР-а дефинисао као ТГЦ-4А цео блок као Поли-блок централне локације – мешовите изградње и ТГЦ-6 (део блока отвореног типа вишепородичног становања) у текстуалном делу (стр.17; стр.61; стр.64;) и у графичким прилозима ПГР-а. Такође присутни су и делови дефинисани као ТГЦ5- насеља ниског становања, као и мали али присутан елемент НПС-1 (бивши производни комплекс конфекције „Сирмодекс“).

3.1.2. Непосредно окружење

Са **западне стране** обухвата ПДР налазе се блокови са преовлађујућим породичним становањем и дефинисаном наменом простора за вишепородично становање са пословањем у *Плану детаљне регулације просторног блока између улица Северни бедем, Краља Петра I, Стари шор, Јована Цвијића и Јупитерова у Сремској Митровици* („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр. 4/2010). У слободном унутрашњем простору овог блока , са циљем повећања густине становања и проширењем зона за јавну употребу, планирана је изградња нових унутарблоковских, јавних, саобраћајних површина, вишеспратних објеката са стамбено-пословном наменом и пратећих објеката инфраструктуре.

Са **источне стране** обухвата ПДР налазе се блокови са преовлађујућим породичним становањем дуж улица Рартарске и Васе Стајића и вишепородичним становањем у насељу „Орао“. Планске одреднице у Плану генералне регулације Града одговарају постојећем начину употребе простора, а у току је детаљна планска разрада блока између улица Арсенија Чарнојевића, Ратарске, Васе Пелагића и Петра Прерадовића *(Одлука градске скупштине о изради „Плана детаљне регулације блока између улица Арсенија Чарнојевића, Ратарске, Васе Пелагића и Петра Прерадовића – Град Сремска Митровица“, број 350-59/2013-I од 11.07.2013.године).*

На **јужној страни** налази се ужи градски центар са преовлађујућим пословно-административним и јавним функцијама у блоку омеђеном улицама Свети Димитрије, Краља Петра I и Стари шор. Поред управно-административних садржаја по ободу блока заступљено је и породично становање са компатибилним делатностима. Са циљем погушћавања и боље искоришћености земљишта у централној градској зони градска скупштина је усвојила ПДР

овог блока (*Одлука о доношењу „Плана детаљне регулације просторног блока између улица Светог Димитрија, Краља Петра I и Стари шор у Сремској Митровици“, број 350-84/2013-I, од 11.07.2013. год.).*

Са **југо-западне стране** обухвата ПДР налази се компактни блок старог града „Зелено дрво“. У слободном унутрашњем простору овог блока централне градске зоне, са циљем повећања густине становања и проширењем зона за јавну употребу, планирана је изградња јавних градских тргова, вишеспратних објеката са јавном наменом и објеката инфраструктуре пре свега саобраћајница и простора за паркирање. Правила уређења и грађења у овом блоку дефинисана су *Планом детаљне регулације просторног блока „Зелено дрво“у Сремској Митровици („Сл. лист Општине Сремска Митровица“ бр. 8/2007.).*

На **југо-источној страни** налази се мешовити блок централне градске зоне са секундарним центром града и отвореним блоком вишепородичног становања. Пословни објекат спортско-пословног центра „Пинки“ са припадајућим околним површинама има доминантну намену у претежно стамбеном окружењу. Правила уређења и грађења у овом блоку дефинисана су *Планом детаљне регулације блока између улица Трг Светог Димитрија, Арсенија Чарнојевића, Кузминске и ПСЦ „Пинки“ у Сремској Митровици („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр. 8/2011).*

Са **северне стране** простор је ограничен блоком објеката мале спратности са претежном наменом становања са делатностима малих густина. У северној зони овог, стамбеног блока је аутобуска станица, а у непосредној близини железничка станица и пруга Београд-Загреб. Планске одреднице ПГР-а у потпуности одговарају постојећем стању, а даља планска разрада овог дела града није планирана.

3.2. Развој обухваћеног подручја

План детаљне регулације обухвата простор од око 32,9ha блока који се наслања на централну градску зону и представља највеће насеље вишепородичног становања у граду Сремска Митровица. Сложена структура обухваћеног простора произилази из различите структуре присутних и очекиваних културних добара као и низа објеката изграђених од краја XIX века до данас.

Посматрано подручје нема у целости исту слојевитост у градњи и трансформацији структуре. У јужном делу јасно је изражен континуитет развоја урбаног простора од најранијег времена формирања и развоја града на овом подручју, односно од античког периода до данас. Јасно је изражен континуитет праваца комуникације- градских улица од античког времена до данас са локацијом главне улице север-југ и улице правца исток-запад. На правцу северног градског бедема лоцирана је главна укрсна тачка античког града, а са локацијама вила урбана у јужном делу посматраног блока представља северни део античког Сирмијума. Западни део блока чини локација античке некрополе, а преостали део блока је изван градских бедема што нужно не значи и да је археолошки стерилан.

У контексту даљег развоја града сусрећемо се тек са подацима из релативно скорије историје града, од краја 18-ог века, када се види да је подручје блока интензивније изграђено у јужном и западном делу док је источна и северна страна више у комуникацији – путу са мањим објектим дуж правца пружања. Тек период краја 19-ог и прве половине 20-ог века доноси нешто интензивнију градњу вероватно везану за локацију железничке пруге, млинске индустрије, фабрике авиона и намештаја Николе Бороте, све у непосредној близини предметног блока.

У домену заштите непокретних добара присутне су две категорије наслеђа:

- непокретна културна добра од изузетног значаја- археолошки локалитети: делови стамбених објеката од краја II до краја IV века, остаци северног градског бедема Сирмијума, трагови растурених гробова и повађених саркофага, остаци једне монументалне грађевине вероватно јавног карактера, остаци римске улице (*decumanusa*), место укрштања две главне саобраћајнице, *cardo maximus* и *decumanus maximus*, као и остаци некрополе уз северни бедем;

- евидентиране непокретности- објекти грађанске архитектуре: кућа у ул. Краља Петра I бр.70 у стилу сецесије, кућа у ул. Краља Петра I бр. 94 у духу прелаза стилске градње ка модерни и кућа у ул. Краља Петра I бр. 96 репрезентативни пример неоромантизма, као и заштићена околина ових објеката.

Преломну урбану трансформацију доноси изградња новог стамбеног насеља у интраблоковском простору од 60-их година XX века по потпуно новим принципима интернационалног урбанизма. Тада се блок дели на готово идентичне две пловине успостављањем нове комуникације, улице правца исток- запад, која касније добија назив Северни бедем. Започета трансформација структуре по новим урбанистичким правилима никада није завршена односно данас се сусрећемо са стамбеним насељем постављеним у унутарблоковски простор омеђен улицама у којима се налазе највећим делом приземне куће и спорадично изграђени стамбено-пословни објекти веће спратности. Питање односа и контакта задњег двориштa и јавне површине око стамбених зграда је потпуно нерешено.

Понуђени концепт изградње овим ПДР-ом представља покушај да се задржи урбани контекст затеченог стања уз минималне интервенције првенствено по питању имовинских односа. Северо-источна граница блока задржава принцип индивидуалне стамбене изградње уз комплетну замену фонда и делимично успостављање нове грађевинске линије. Контакт са стамбеним насељем решава се затварањем парцеле са друге стране изградњом објеката мале спратности до П+Пк без услова намене. Дуж осталих ободних уличних праваца предвиђа се комплетна замена постојећег градитељског фонда новим стамбено-пословним објектима спратности до П+3, уз поштовање постојеће грађевинске линије осим дуж улице Стари шор на јужном ободу блока. Контакт са стамбеним насељем решава се исто као код индивидуалне градње. У самом насељу отварају се нове локације за стамбено-пословне објекте спратности од П+2+Пк до П+4+Пк (преовлађујућа спратност постојећих објеката). У основи само насеље се третира као дефинисана структура.

3.3. Карактеристике обухваћеног подручја

У обухвату овог ПДР-а се налази урбана зона блока отвореног типа насеља „М. Хуђи“ које је комплетно реализовано у периоду од 1965. до 1985. (вишеспратни стамбени објекти спратности П+4 и три осмоспратнице, основна школа, дечија предшколска установа, објекати секундарног центра: центар месне заједнице М. Хуђи, супермаркет, мини пијаца, артерска чесма, саобраћајнице, паркинзи, зелене површине, простори за спортску рекреацију и игру деце.

Оивичен је са свих страна важним градским саобраћајницама, улице Стари шор, Краља Петра I, Железничка, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарска. Улице Стари шор и Тараса Шевченка су потпуно реконструисане, а све ободне улице садрже све елементе градских инфраструктурних система. У припреми је пројектна документација за реконструкцију улице Краља Петра I према идејном решењу ЈП Дирекције за изградњу Града Сремска Митровица.

У обухвату овог ПДР-а се налазе ободне зоне блокова компактног типа приземних породичних објеката које су наслоњене на ободне улице и чине амбијент ширег центра града, а веза са унутрашњим простором блока је урбанистички недефинисана. У овим зонама су на појединим парцелама реализовани објекти вишепородичног становања који такође немају јасан урбанистички однос према унутрашњим просторима блока.

4. ПРИРОДНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

4.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф

Природне карактеристике и нивелација

Нивелација терена обухваћеног планом подразумева формиран раван терен са благим падом од севера према југу и то дуж ул. Железничке и Краља Петра I од 83,0 мНВ на северу до 81,5 мНВ на раскрсници са ул. Стари шор (на растојању од око 1km), док ул. Владимира Матијевића и Ратарска имају нивелету од 82,5 мНВ на северу, а на раскрсници са ул. Стари шор нивелета је на 81,5 мНВ. Унутарблоковска саобраћајница ул. Северни бедем је на просечној нивелети од 82,0 мНВ северни део стамбеног насеље „Матија Хуђи“ на 84,0 мНВ, док је јужни део према градском центру на 83,0 мНВ.

У геоморфолошком погледу простор се налази на сремској лесној тераси.

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

Геолошки састав терена

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 kg/cm^2 до 2,0 kg/cm^2.

Сеизмика

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

Педологија

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

- Алувијалноиловасто земљиште
- Ливадска црница бескарбонатна.

4.2. Метереолошке карактеристике

Клима

Клима је умерено – континентална са микролокацијским карактеристикама планинског простора.
Прелазна годишња доба одликују се променљивошћу времена. Јесен је топлија од пролећа. Лета су стабилна, са повременим краћим пљусковитим падавинама локалног карактера. Зиме су хладне са снежним падавинама.

Температура ваздуха

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

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

Табела1. - Температура ваздуха

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

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

Влажност ваздуха

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

Облачност

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

Осунчање

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

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

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

Падавине

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

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

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

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

Ветар

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

4.3. Хидрологија и хидрогеологија

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

Подземне воде, због ниских кота терена у односу на ниво реке Саве, налазе се плитко испод површине терена.

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

Најближа тачка обухваћеног подручја је на око 500m од обале.

5. СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

5.1. Постојећи начин коришћења земљишта

Простор у обухвату ПДР је вишефункционалан по намени, односно у постојећем стању дефинисан је највећим градским насељем вишепородичног становања, насеље „Матија Хуђи“, у блоку отвореног типа у унурашњости обухваћеног подручја, породичним становањем у северном делу обухвата као и становањем са делатностима по ободу. На парцелама до регулационе линије изграђени су објекти, углавном приземни и до П+1. Парцеле у залеђу су окућнице са баштама или култивисаним зеленилом.

5.1.1. Урбанистичке целине

Улица Северни бедем дели блок насеља „Матија Хуђи“ на северну и јужну урбанистичку целину:

- **северна урбанистичка целина** са површином од 18,35ha и 701 станом у 22 вишепородична објекта, просечне спратности П+4+Пк и парцелама породичног становања по ободу;
- **јужна урбанистичка целина** са површином од 14,54ha и 566 станом у 12 вишепородичних објеката спратности просечно П+4+Пк и парцелама породичног становања по ободном делу простора насеља; простор секундарног центра и јавних објеката основне школе и предшколске установе.

5.1.2. Урбанистичке зоне

У постојећој организацији простора постоји 8 урбанистичких зона *(граф. прилог ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ: бр.01- подела обухвата плана на зоне и целине)* и то:

А - зона секундарног градског центра са сабирном насељском саобраћајницом, улицом Северни бедем, северне и јужне урбанистичке целине, површине око 1,07 ha.

Секундарни центар је седиште месне заједнице М. Хуђи (сала са радним просторијама у осмоспратници), супермаркет, мини пијаца, артерска чесма, паркинзи, зелене и парковске површине;

B - зона отвореног блока унутар обухвата плана слободностојећих, вишепородичних објеката са уређеним, слободним, зеленим површинама и паркинг простором, гаражама и сервисном саобраћајном мрежом; укупна површина око 11,92 ha и то:

- B_1 - јужни део насеља, 6,2 ha са 566 стана у 12 зграда;
- B_2 - северни део насеља, 5,68 ha са 701 станом у 22 зграде;

C – зона породичних, слободностојећих објеката у фази трансформације у компактни градски блок, стамбено-пословних објеката у непрекинутом низу са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама, 3,37 ha и то:

- C_1 - 2,76 ha, потез улице Стари шор са 24 парцеле породичног и вишепородичног становања;
- C_2 - 0,67 ha, потез улице Ратарска са 10 парцела породичног и вишепородичног становања;

D - зона породичних стамбених и стамбено-пословних објеката, слободностојећих или у низу са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама на површини од око 7,90 ha и то:

- D_1 - 1,14 ha, потез улице Краља Петра I са 15 парцела породичног становања;
- D_2 - 2,24 ha, потез улица Краља Петра I и Железничке, са 32 парцеле породичног становања;
- D_3 - 4,52 ha, дуж улица Железничке, Тараса Шевченка и Владимира Матијевића са 60 парцела породичног становања;

E - зона породичних објеката, приземних или једноспратних, потпуно урбанистички дефинисана у улици Максима Горког унутар блока – северни део; објекти на правилним парцелама су слободностојећи и двојни, са паркирањем и зеленилом на 44 индивидуалне парцеле у 3 низа (3,0 ha);

F - зона јавних објеката, васпитно-образовног карактера са простором за игру, спортске и слободне активности на припадајућим парцелама и паркирањем са сервисним саобраћајницама на отвореним, јавним површинама, око 1,52 ha, и то

- F_1 - Основна школа „Јован Јовановић- Змај'“ - 1,13ha;
- F_2 - Предшколска установа „Пчелица“, објекат обданишта „Цврчак“ - 0,29ha;
- F_3 - Предшколска установа „Пчелица“, објекат јаслица „Бубамара“ - 0,1ha;

G - зона са компексом пословања и производно-занатским активностима (бивши „Сирмодекс“ са унутрашњом саобраћајном матрицом и паркирањем на припадајућој парцели са површином од око 0,76 ha;

H - зона ободних саобраћајница примарне, градске и сабирне саобраћајне мреже са пратећом инфраструкруром, око 3,33 ha, и то улице Тараса Шевченка, Владимира Матијевића, Ратарске и Стари шор. *Напомена: Обухват овог ПДР-а не подразумева регулациони појас Ул. Краља Петра I и Железничке јер је овај простор са целокупном комплексном проблематиком саобраћаја и градских инфраструктурних водова обрађен у "ПДР просторног блока између ул. Северни бедем, Краља Петра I, Стари шор, Јупитерова и Јована Цвијића („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр. 4/2010).*

5.1.3. Биланс постојеће намене површина

НАМЕНА ПРОСТОРА	ПОВРШИНА (ha)	ПРОЦЕНАТ (%)
Зона А Зона секундарног градског центра насеље и МЗ Матија Хуђи и ул. Северни бедем	1,07	3%
Зона В (B_1+ B_2) Зона унутарблоковског отвореног блока са 34 зграде са 1367 станова	11,92	37%
Зона С (C_1+C_2) Зона породичних објеката на засебним парцелама орјентисаним према градским улицама (у започетој фази трансформације у компактни градски блок)	3,37	10%
Зона D (D_1+D_2+D_3) Зона породичних стамбених уз градске улице	7,90	25%
Зона Е Зона породичних објеката (П или П+1) потпуно урбанистички дефинисана у улици Максима Горког	3,0	9%
Зона F (F_1+F_2+F_3) Зона јавних објеката - васпитно-образовног карактера 1,13+0,29+0,1 ha	1,52	4%
Зона G Зона са комплексом пословања и производно-занатским активностима (бивши „Сирмодекс“)	0,76	2%
Зона Н Зона ободних саобраћајница примарне градске, саобраћајне мреже	3,33	10%
Укупно	Обухват ПДР-а 32,9 ha	100%

Табела 2. - Биланс постојеће намене површина

5.2. Јавне и остале намене земљишта

Грађевинско земљиште на којем су изграђени јавни објекти од општег интереса и које је у државној својини, јесте јавно грађевинско земљиште. Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Остало грађевинско земљиште чини сав остали простор намењен за изградњу планираних објеката.

Постојеће катастарске парцеле са јавном наменом у обухвату плана, дефинисане Планом генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице *(„Сл. лист Града Ср. Митровица“, бр. 2, од 04.03.2009.)* су:

- унутарблоковска заједничка површина са јавном наменом- парцела бр. 2453/30;
- Основна школа „Јован Јовановић – Змај“ бр. 2494/2, 2469/1, 2469/2;
- Предшколска установа „Пчелица“ бр. 2504, 2500;
- улица Стари шор бр. 5970;
- улица Тараса Шевченка бр. 2642/1;
- улице Владимира Матијевића и Ратарска бр. 5961/1;
- улица Северни бедем 2556 и део 2453/30;
- улица Максима Горког бр. 2453/12 и део 2453/30, пролаз до Железничке бр. 2595/2, 2593/2, 2641/4, 2641/5;
- остали припадајући простори, парцеле бр. 2464, 3465/1, 2462/2, 2463, 2485/3, 2496/2, 2494/3, 2496/1, 2438, 2439/1.

У обухвату ПДР је 32,9 ha.

Постојеће ЈГЗ (јавно грађевинско земљиште) чине :

- коридори ободних улица 3,33 ha,
- уређена унутарблоковска површина 11,74 ha ,
- објекти и припадајуће површине са јавном наменом унутар блока 1,46 ha,

заузимају укупну површину од 16,53 ha што је приближно 50% земљишта у обухвату Плана.

5.3. Постојеће стање инфраструктуре

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

- Електромрежа постојећа и планирана – Електровојводина д.о.о;
- ТТ мрежа постојећа и планирана - Телеком Србија а.д.;
- Водоводна мрежа постојећа и планирана – ЈКП Водовод СМ;
- Гасна мрежа средњег притиска – ЈП Срем гас;
- Топловодна мрежа – ЈКП Топлификације СМ;
- Одвођење атмосферских и отпадних вода постојећа и планирана - ЈКП Водовод СМ;
- Услови за гашење пожара – Одељење за ванредне ситуације СМ;
- Санитарни услови – Републички секретаријат за здравље;
- Услови за одлагање комуналног отпада – ЈКП Комуналије СМ;
- Услови заштите непокретног културног добра – Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- Услови ЈП „Склоништа“.

5.3.1. Саобраћајна мрежа и објекти

Саобраћајна путна мрежа дефинисана је ободним саобраћајницама које представљају део основне градске путне мреже - саобраћајни прстен у оквиру границе предметног плана, сабирном саобраћајницом на правцу улице Северни бедем која дели насеље на северни и јужни део као и унутарблоковским саобраћајницама које имају ранг приступних улица.

Траса ободних саобраћајница се поклапа са улицама Краља Петра I, Стари шор, Ратарска, Тараса Шевченка и Железничка. Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање сабирних и приступних саобраћајница са градском мрежом путева.

Улице Краља Петра I и Железничка, односно јавне саобраћајне површине наведених улица су ван обухвата овог плана и као такве нису плански ни разрађене.

Улица Стари шор представља део примарне градске путне мреже у којој је у претходном периоду реконструисан коловоз за кретање моторних возила, односно изведена је доградња коловоза у смислу проширења на четири саобраћајне траке.

Улица Тараса Шевченка се протеже северном границом обухвата плана, такође је део примарне путне мреже и њом се одвија локални и транзитни теретни саобраћај. На правцу ове улице неопходно је извршити реконстукцију и изградњу недостајућих саобраћајних површина, првенствено бициклистичких стаза.

Саобраћајница у Ратарској улици се састоји из два дела које дели постојећа кружна раскрсница. У јужном делу ове улице постојећи коловоз је знатно виши од пешачких стаза дуж регулационих линија, што оправдава постојање отворених путних канала који су неприхватљиви као вид прикупљања и одвођења атмосферских вода у овој зони града. Такође, не постоје додатне саобраћајне површине за безбедно кретање бициклиста, као ни површине за улично паркирање моторних возила.

Саобраћајне површине на правцу улице Северни бедем и на унутарблоковским приступним сабраћајницама су у доста лошем стању, није извршена сегрегација саобраћајних површина за различите видове саобраћаја и не постоји одговарајућа атмосферска канализација.

5.3.2. Водна инфраструктура

<u>Снабдевање водом</u>

У свим ободним улицама овог ПДР-а постоји изграђена водоводна мрежа. Кроз улицу Краља Петра I и Стари шор осим секундарне водоводне мреже лоцирани су и делови примарног градског водоводног прстена.

<u>Одвођење воде- канализациона мрежа</u>

У Сремској Митровици је усвојен сепаратни систем одвођења отпадних вода.

- **Фекална канализација**

Фекална канализација постоји у свим ободним улицама овог ПДР-а, као и унутар насеља.

- **Атмосферска канализација**

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

5.3.3. Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа и објекти

Постојећи објекти у обухвату ПДР снабдевају се електроенергијом из девет дистрибутивних трафостаница 20/0,4 KV од којих је само МБТС 20/0,4KV, „Обданиште“ 2 x 630 KVA, а остале су ЗТС и МБТС 20/0,4 KV снаге 630KVA.

Наведене ТС у потпуности задовољавају електроенергетске потребе у овом блоку, како постојећих објеката али не и планираних објеката веће електричне снаге.
Електоромрежа у овом блоку је изграђена у целости као подземна, кабловским водовима 20 и 0,4 KV који су положени кроз зелене површине. Ободне улице Краља Петра I, Владимира Матијевића, Стари шор и Тараса Шевченка осветљене су натријумовим светиљкама стандардних снага.

Гасоводна инфраструктура

У просторном обухвату ПДР постоји изграђена полиетиленска дистрибутивна мрежа и то у улицама које описују обухват ПДР. Мрежа има довољан капацитет за постојеће и планиране објекте.

Топловодна инфраструктура

У просторном обухвату овог ПДР постоји изграђена топловодна мрежа. Траса постојећег магистралног топловода која у блок улази са северне стане, од ул. Стари шор, по средини блока и иде трасом југ-север. На топловодну мрежу је прикључена већина објеката. За нове објекте постоји могућност прикључења на топлификациони систем прикључењем на постојеће огранке топловода у насељу.

5.3.4. Телекомуникациона мрежа

Мрежа фиксне телефоније

У ободним улицама урађена је реконструкција постојеће надземне ТТ мреже тако што је изграђена подземна, кабловска ТТ мрежа, а стара демонтирана.

Подземна ТТ мрежа у оквиру блока потпуно је подземна, то јест кабловска и у потпуности задовољава стамбене и друге објекте у простору обухвата и то како по питању квалитета тако и по броју ТТ линија.

Кабловски дистрибутивни систем

У постојећим ободним улицама постоји КДС мрежа постављена на стубове НН надземне електромреже 0,4KV, док је у унутрашњости блока КДС постављен надземно између објеката колективног становања.

5.3.5. Зеленило

На основу постојећих података , зеленило у обухвату ПДР „Матија Хуђи“, дошло се до закључка да је постојеће зеленило током протеклих година страдало од лошег одржавања и лошег односа грађана према њему. Недовољна нега и заштита зеленила се осећа у смањеној функционалности и немогућности остварења санитарно хигијенског учинка зеленила, које би оно требало да има у урбаној средини .

Добром проредном и санитарном сечом у стамбеном насељу „Матија Хуђи“, направило би се места за садњу нових садница лишћара и четинара.

У улици Краља Петра I (други део) се налази дрворед липа, који је дотрајао и планира се обнова упоредо са обновом саобраћајнице.

Платани у Железничкој улици у Сремској Митровици су природни споменик ботаничког карактера. Засађени су крајем 19. века. Дворед старих платана се пружа дуж целе улице тако да се са леве стране налази 47 старих стабла и 3 младе саднице, а са десне стране 35 старих и 3 младе саднице што укупно износи 88 стабала.

Дворед који је сачињен од врсте Platanus acerifolia, стара је преко 100 година и заштићен је од стране Завода за заштиту природе Републике Србије. На дворореду су се у више наврата спроводиле мере неге и заштите.

Овај дворед поред своје естетско-декоративне вредности има и изразиту мелиоративну улогу за становнике ове улице. Поред тога, његова повезаност са парком и тргом код жељезничке станице и веза са централним делом града преко ул. Краља Петра I, чини га значајним у погледу побољшања микроклиме овог потеза града.

5.4. Евидентирана и заштићена културна добра

Претходни услови Републичког завода за заштиту споменика културе подразумевају елемент заштите урбане традиције, архитектонског наслеђа - евидентиране непокретности, заштита очекиваних археолошких налаза, очување и презентација постојећих- непокретна културна добра од изузетног значаја- археолошки локалитети, *(Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите за израду ПДР просторног блока између ул. Стари шор Краља Петра I, Железничке, Тараска Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске – стамбеног насеља „М. Хуђи“ у Сремској Митровици, од 09.11.2011., број 4/2369).*

Непокретна културна добра од изузетног значаја

Услови заштите археолошког наслеђа се односе на евидентиране налазе трасе северног бедема Сирмијума и јужни део обухвата плана који је лоциран у археолошком простору одређеном као „Sirmium intra muros“. Уз саму трасу бедема налази се „Локалитет 21“ – који је испитан и затворен, а састоји из остатака луксузне градске виле и делова стамбених објеката, дела трга са тезгама. Антички објекти на овом локалитету се датују од краја II до краја IV века. Северни део простора у обухвату плана одређен је као „Sirmium екстра muros“- северно од трасе бедема. У овом простору евидентирана је локација једне од некропола античког Сирмијума у простору између ул. Краља Петра I и Северни бедем.

У баштенском простору између улица Краља Петра I и Ратарске налазе се:

- локалитет 21 - *villa urbana* и делови стамбених објеката уз северни градски бедем;
- локалитети 45, 53 - остаци северног градског бедема Сирмијума;
- локалитети 48, 50, 51, 52 - остаци стамбених објекта у близини северног бедема Сирмијума;
- локалитет 60 - североисточна некропола Сирмијума са траговима растурених гробова и повађених саркофага;
- локалитет 79 - остаци једне монументалне грађевине, вероватно јавног карактера, и остаци римске улице (*decumanusa*), односно место укрштања две главне саобраћајнице, *cardo maximus* и *decumanus maximus*.

Евидентиране непокретности – објекти грађанске архитектуре

Општи услови заштите споменика културе подразумевају очување регулационе.и грађевинске линије у улицама Краља Петра I и Железничкој, амбијенталних вредности у зони заштите и саму заштиту три евидентиране непокретности и то:

- кућа на адреси Краља Петра I, бр. 70 у стилу сецесије, последње године XIX века (парцела бр. 2531);
- кућа на адреси Краља Петра I бр. 94 у духу прелаза стилске градње ка модерни (парцела бр. 2562);
- кућа на адреси Краља Петра I бр. 96, репрезентативни пример неоромантизма са елементима необарока и сецесије, време градње 1909. година (парцела бр. 2564),

све са заштићеном оклином, суседним парцелама са припадајућим објектима.

Претходним условима Републичког завода је одређено обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите за израду урбанистичких пројеката и пројектне документације у обухвату овог ПДР-а.

5.5. Оцена расположивих подлога

Подлоге на којима се израђује план су Геодетске подлоге - Копија плана издата од стране Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности, Сремска Митровица - са дигиталним и скенираним елементима катастра подземних инсталација (*Потврда 953-1/2009 - 1227 од 23.12.2009.);* Ситуациони план – ажурирани катастарско-топографски приказ израђен на званичној подлози (Копија плана) од стране геодетске службе ЈП Дирекције за изградњу Града Сремске Митровице; Изводи из листа непокретности и изводи из ПГР-а града (графички прилози).

6. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Концепт плана приложен је у документационој основи плана, текстуални и графички део. *(ПДР просторног блока између ул. Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараска Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске – стамбеног насеља „М. Хуђи“ у Сремској Митровици / ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА: 5 - КОНЦЕПТ ПЛАНА)*

САДРЖАЈ КОНЦЕПТА

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ - СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д

1. ОПШТИ ДЕО
   - 1.1. Опис граница плана
   - 1.2. Плански и правни основ за израду плана
     - Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда и других развојних докумената
   - 1.4. Преглед података и услова надлежних институција

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
   - 2.1. Анализа и оцена постојећег стања
     - Урбанистичке целине
     - Урбанистичких зона
   - 2.2. Преглед евидентираних и заштићених објеката споменика културе и природе и амбијенталних вредности
   - 2.3. Предлог поделе обухвата плана на урбанистичке целине
   - 2.4. Оцена расположивих подлога

3. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
   - 3.1. Циљеве уређења и изградње у обухвату плана и основни програмски елементи
   - 3.2. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје са предлогом намена површина и површина јавне намене
   - 3.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре
   - 3.4. Предлог целина или зона за даљу урбанистичку разраду
   - 3.5. Друга питања од значаја за израду планског документа

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ:

01 Подела обухвата плана на зоне и целине
02 Функционална организација са претежном наменом простора

ПЛАНСКА РЕШЕЊА:

01 Границе плана са широм локацијом
02 Намене површина са организацијом простора
03 Подела на зоне у обухвату плана
04 Саобраћај са уређењем простора са јавном наменом
05 Хоризонтална регулација са парцелацијом
06 Мреже и објекти инфраструктуре
07 Приказ оријентационе физичке структуре

B ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1.1. Подела на грађевинске целине - блокове

Простор у обухвату ПДР може се просторно и наменски раздвојити на девет планираних, просторних зона и петнаест засебних, функционално - раздвојених блокова *(граф. прилог : ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ: бр .03 - подела на зоне у обухвату плана)*:

ЗОНА a - СЕКУНДАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР

Централни део обухваћеног подручја и секундарни градски центар. Зона обухвата сабирну насељску саобраћајницу сервисног саобраћаја северне и јужне целине у обухвату плана - улицу Северни бедем са пратећим површинама за мировање саобраћаја и пешачким површинама. Уз саобраћајницу сконцентрисани су сви административни, трговачки и угоститељски садржаји (седиште месне заједнице Матија Хуђи, супермаркет, пијаца, мање трговинске, услужне и угоститељске радње и артерска чесма).

Планирана је реконструкција регулационог појаса улице Северни бедем са изградњом бициклистичких стаза, реконструкцијом саобраћајнице и укрштања са насељским улицама, пешачких стаза, паркинга и зелених површина. Објекат супермаркета је реконструисан уз доградњу спратне етаже што је уједно његова максимална, планирана спратност.

ЗОНА b - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УНУТАР БЛОКА ОТВОРЕНОГ ТИПА

Унутарблоковски отворени простор слободностојећих вишеспратних објеката са уређеним слободним, зеленим површинама и паркинг просторима, гаражама и сервисном саобраћајном мрежом. Зона која заузима највећу површину у обухвату подељена је улицом Северни бедем, пропорционално површини у обухвату на северни и јужни блок (b_1 и b_2). У југоисточном делу ове зоне планирано је затварање Школско-васпитног комплекса који је унутарблоковском саобраћајном мрежом повезан са ободним саобраћајницама, улицама Краља Петра I и Ратарском.

Претежна планирана намена ове зоне је стамбена са слободностојећим, вишеспратним објектима вишепородичног становања. У циљу санације равног крова, дозвољена је изградња поткровне етаже па је претежна и максимална спратност објеката П+4+Пк, изузев два објекта у улици Северни бедем, уз кружну раскрсницу „Орао“, постојеће спратности П+8. Пословање у приземним етажама планирано је само уз улицу Северни бедем.

У **јужној зони (b_1)** планирана су два, нова објекта спратности П+4+Пк:

1. уз регулациони појас улице Северни бедем, северно од мини-пијаце и западно од супермаркета, претежно стамбене намене са обавезним пословањем у приземној етажи. Грађевинска линија објекта је за ширину заштитног тротоара увучена од регулационе; планирани објекат је део отвореног блока насеља

„Матија Хуђи“ са парцелом под габаритом објекта (~100% изграђеност парцеле);

2. планирани објекат је у југо-западном делу на постојећој парцели број 2507; изградњи претходи формирање парцеле величине планираног габарита пројектом парцелације и препарцелације према дефинисаној регулацији у предметном плану. Планирана спратност је П+4+Пк са претежно стамбеном наменом док је у приземној етажи обавезно формирање простора за паркирање возила. У планском решењу дефинисана је и раздвојена грађевинска линија приземља од грађевинске линије спратних етажа.

У **северној зони (b_2)** планирана су два, нова објекта:

1. са источне стране улице Диоклецијанове урбанистички ред вишепородичних објеката је прекинут низом гаража. У планском решењу, на поменутој локацији, између постојећих стамбених зграда бр. 59 и 61, планирана је подземна гаража са вишепородичним, стамбеним објектом над гаражом. Дефинисана је грађевинско-регулациона линија подземне гараже као и надземна грађевинска линија стамбеног објекта. Имајући у виду сложеност замене постојећих објеката – гаража комплексном грађевинском структуром, изградњи овог објекта претходи израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације. Након овереног урбанистичког пројекта обавезна је израда пројекта парцелације и препарцелације за формирање парцеле за изградњу и раздвајања јавног и осталог земљишта према ПДР-ом дефинисаној подели.
2. са западне стране улице Граничарска, двојни стамбени објекти са бројевима 5, 7, 9 и 11, изграђени су као породични, двојни објекти на парцелама под габаритом (к.п. бр. 2453/41, 2453/53, 2453/62 и 2453/64). Отворени блок насеља „Матија Хуђи“ конципиран је као блок вишеспратних, вишепородичних објеката претежне спратности око П+4 са и без поткровља, и средњом густином становања. Породични објекти у отвореном блоку не задовољавају урбанистичке параметре (степен изграђености блока), а самим тим не задовољавају урбанистичке параметре задате планом вишег реда за шири градски центар. Могућа је реконструкција или санација делова постојећих објеката без промене габарита. У случају нове изградње на овој локацији, обавезна је израда пројекта парцелације и препарцелације, формирање парцеле за изградњу слободностојећег објекта или низа два објекта вишепородичног становања, са парцелом величине габарита планираног објекта, према планом дефинисаној грађевинско-регулационој линији.

Планирана је и реконструкција унутарблоковске, саобраћајне мреже са очувањем и доградњом постојеће. У циљу боље саобраћајне повезаности најудаљенијих тачака формирани су кружни саобраћајни токови и кружне окретнице на крајевима „слепих“ улица. Уз новопланиране саобраћајнице планира се комплетна инфраструктура као и значајне површине за мирујући саобраћај са зеленилом - засеном.

На слободним површинама (осим у зони археолошког локалитета бр.21) могућа је изградња свих јавних рекреативних садржаја, дечијих игралишта, постављање урбаног мобилијара, уз сагласност, а према условима Ј.П. Дирекције за изградњу града Сремска Митровица.

ЗОНА с - КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОКОВИ ЈУЖНЕ ЗОНЕ

По ободу јужне зоне обухваћеног подручја, планирани су компактни блокови стамбено-пословних објеката у непрекинутом низу, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама. У планском решењу постојећа структура приземних, углавном

породичних објеката са компатибилним делатностима, лоцирана уз регулациону линију постојећих ободних саобраћајница, замењује се вишеспратним објектима (од П+1+Пк до П+3) у два паралелна, непрекинута низа (блокови од c_1 до c_4 - улице Краља Петра I, Стари шор и Ратарска).

Намена простора је стамбена, пословна или стамбено-пословна, а сво земљиште је остало са неопходним елементима стамбеног ткива на припадајућим парцелама- паркирање и зеленило.

У зони с1 налази се објекат у статусу добра под претходном заштитом спратности П+0, као и његова заштићена околина , те су тип објеката, спратност и остали урбанистички параметри дефинисани условима заштите *(Документациона основа плана- Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите за израду ПДР Републичког завода за заштиту споменука културе- Београд).*

ЗОНА d - КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОКОВИ СЕВЕРНЕ ЗОНЕ

На ободу северне зоне, уз улице Краља Петра I и Железничка, све до крајње северне тачке у улици Тараса Шевченка, планирани су компактни блокови стамбено-пословних објеката у непрекинутом низу, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама. У планском решењу постојећа структура приземних, углавном породичних објеката са компатибилним делатностима, и неизграђеним земљиштем у дубини парцеле, замењује се вишеспратним објектима (од П+1 до П+2) у два паралелна, непрекинута низа (блокови d_1 и d_2) и непрекинутиним низом објеката са дворишним анексом (блок d_3).

Намена простора је стамбена или стамбено-пословна, а сво земљиште је остало са неопходним елементима стамбеног ткива на припадајућим парцелама - паркирање и зеленило.

Блокове d_1 и d_2 раздваја постојећи пешачки пролаз, са планираном реконструкцијом и проширењем, из улице Максима Горког до Железничке који је уједно и једина комуникација северног, унутарблоковског простора са ободним улицама. Блок d_1 и d_2 раздваја раздваја постојећи пролаз пословног комплекса бившег „Сирмодекса“, који је уједно веза сервисне саобраћајнице уз нови, унутарблоковски низ планираних објеката и северног дела обода плана - улица Железничке и Тараса Шевченка.

У зони d налазе се објекти у статусу добара под претходном заштитом спратности П+0, као и њихова заштићена околина , те су тип објеката, спратност и остали урбанистички параметри дефинисани условима заштите *(Документациона основа плана- Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите за израду ПДР Републичког завода за заштиту споменука културе- Београд).*

ЗОНА е - РЕЗИДЕНЦИЈАЛНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Најсевернији део унутарблоковског простора у обухвату плана чини зона нових породичних објеката са јавном површином – саобраћајницом са окретницом, пешачким стазама и уређеним зеленилом. Ова зона је потпунио дефинисана урбанистички и плански и тако реализована око улице Максима Горог.

Парцеле су приближне величине од 450 до 850m² и на свим парцелама су изграђени породични, слободностојећи објекти спратности од П до П+1. Сви пратећи садржаји становању - помоћни објекти и гараже, паркирање возила и уређене зелене површине су на припадајућим парцелама са малим степеном изграђености парцеле.

С обзиром на то да је саобраћајна повезаност овог дела насеља са ободним саобраћајницама блока индиректна, преко унутарблоковских, насељских саобраћајница- улице Диоклецијанове и Граничарске, па преко сабирне насељске - улице Северни бедем, оправдани су овако мали урбанистички параметри - индекс изграђености и заузетости парцеле и тип стамбених објеката. Један крак улице Максима Горког изграђен је са кружним током смерова, а на другом је планирана окретница за возила.

У задњем делу парцеле дефинисана је зона могуће градње другог објекта са стамбеном наменом, помоћних објеката или гаража. Спратност планираних објеката је усклађена са постојећим стањем – П+Пк.

ЗОНА i - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УЗ ОБОДНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

У североисточном делу обухвата плана, уз улице Владимира Матијевића и Тараса Шевченка налази се зона породичних стамбених објеката чија је замена започета 90-их година. Планирана намена овог простора се задржава и потпуно је урбанистички дефинисана - зона породичних, стамбених, слободностојећих објеката са паркирањем и зеленилом на припадајућим парцелама.

Планирани грађевинска линија у улици Владимира Матијевића се повлачи у унутрашњост парцела за око 4m у односу на постојећу регулациону линију; регулациона линија се задржава. У улици Тараса Шевченка задржава се постојећа регулационо-грађевинска линија.

У задњем делу парцеле дефинисана је зона могуће градње стамбених или помоћних објеката спратности П+Пк.

ЗОНА f - КОМПЛЕКС ВАСПИТНО-ОБРАЗОВНИХ ЈАВНИХ ОБЈЕКАТА

Обједињени комплекс објеката и простора у специјалној јавној намени - комплекс Основне школе „Јован Јовановић – Змај“ са свим пратећим садржајима као и комплекс објеката Предшколске установе „Пчелица“ - објекти обданишта и јаслица. Стварање просторног комплекса је планирано овим ПДР-ом у циљу неопходног ограђивања заједничког комплекса како би се створили нормални – оптимални услови за њихово несметано функционисање као и за изградњу и реконструкцију спортских терена, простора за игру и слободне активности и осталих пратећих садржаја. Паркирање возила и сервисне саобраћајнице планиране су на отвореним, јавним површинама.

У графичком прилогу Плана *(ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/бр.05- хоризонтална регулација са парцелацијом)*, дата је линија разграничења два комплекса, тј. планирана регулациона линија која раздваја два комплекса Основне школе „Јован Јовановић – Змај“ и Предшколске установе „Пчелица“. Међусобно раздвајање два комлекса ограђивањем није неопходно осим функционалног ограђивања дефинисаног даљом разрадом кроз урбанистички пројекат.

Обзиром да програмски елементи будућих саржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда урбанистичког пројекта појединачних комплекса у целости након дефинисања имовинско-правних односа.

ЗОНА g - ЗАТВОРЕНА ПОСЛОВНА ИЛИ СТАМБЕНА ЗОНА

Производно-занатски комплекс (бивши „Сирмодекс“), блок потпуно затвореног типа, у северном делу обухвата плана, сервисном саобраћајницом повезан са Железничком улицом. Блок је ограђен без јавних садржаја у саставу.

Планом је предвиђено проглашавање површине сервисне саобраћајнице јавном и раздвајање од површине комплекса, чиме би се остварила боља повезаност Железничке улице са унутрашњим делом насеља Матија Хуђи, а самим тим и комплекса. Паркирање, слободне површине и сви пратећи садржаји су планирани у оквиру комплекса на припадајућој парцели. Планирана намена простора није дефинисана, могућа је пословна, производно-занатска компатибилна стамбеном окружењу или стамбена.

Обзиром да програмски елементи будућих саржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта целог комплекса након дефинисања имовинско-правних односа пројектом парцелације и препарцелације према регулацији задатој у предметном плану. Парцелација површине комплекса је могућа након усвојеног урбанистичког пројекта, урбанистичко-архитектонске разраде локације.

ЗОНА h - ОБОДНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ОБУХВАТУ

Планом су обухваћене ободне улице Стари шор, Ратарска, Владимира Матијевића и Тараса Шевченка.

Регулациони појас улице Стари шор је у потпуности реконструисан са проширењем саобраћајнице са по две саобраћајне траке у два смера. Реконструисана је саобраћајница, тротоари, зеленило и комплетна инфраструктура укључујући расвету и саобраћајну сигнализацију. Планом је предвиђена реконструкција улице Ратарска и њено уклапање са ново-изграђеном кружном раскрсницом „Орао“.

1.2. Биланс површина према планираној намени – нумерички показатељи

ЗОНА			површина (ha)	укупна површина (ha)	% од укупног обухвата	намена
a			1,34	1,34	4,07	СЕКУНДАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР – ПРОСТОР УЗ УЛИЦУ СЕВЕРНИ БЕДЕМ
b	**b_1**	јужна целина плана	6,16	12,00	36,47	ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УНУТАР БЛОКА ОТВОРЕНОГ ТИПА – НАСЕЉЕ „МАТИЈА ХУЂИ“
	b_2	северна целина плана	5,85			
c	**c_1**	ул. Краља Петра I / Северни бедем	1,03	3,63	11,03	КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОКОВИ ЈУЖНЕ ЗОНЕ - ОБЈЕКТИ У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ СА СТАНОВАЊЕМ ВЕЛИКИХ ГУСТИНА УЗ РЕГУЛАЦИОНИ ПОЈАС УЛИЦА КРАЉА ПЕТРА I, СТАРИ ШОР И РАТАРСКЕ
	c_2	угао улица Краља Петра I и Стари шор (запад)	0,78			
	c_3	ул. Стари шор (исток)	1,21			
	c_4	ул. Ратарска	0,61			
d	**d_1**	ул. Краља Петра I / Северни бедем	1,31	2,41	7,33	КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОКОВИ СЕВЕРНЕ ЗОНЕ ОБУХВАТА УЗ УЛИЦЕ КРАЉА ПЕТРА I И ЖЕЛЕЗНИЧКУ
	d_2	ул. Железничка	0,66			
	d_3	ул. Железничка / Тараса Шевченка	0,44			
e			3,04	3,04	9,24	РЕЗИДЕНЦИЈАЛНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
i			4,11	4,11	12,49	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СЕВЕРНЕ ЗОНЕ ОБУХВАТА ПЛАНА УЗ УЛИЦЕ ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И ТАРАСА ШЕВЧЕНКА
f			2,06	2,06	6,26	КОМПЛЕКС ВАСПИТНО-ОБРАЗОВНИХ ЈАВНИХ ОБЈЕКАТА
g			0,65	0,65	1,98	ЗАТВОРЕНА ПОСЛОВНА ИЛИ СТАМБЕНА ЗОНА - ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
h			3,55	3,55	10,79	ОБОДНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ОБУХВАТУ - УЛИЦЕ СТАРИ ШОР, РАТАРСКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И ТАРАСА ШЕВЧЕНКА
УКУПНО			32,90	32,90	100	**ПРОСТОР У ОБУХВАТУ ПДР**

Табела - Биланс планиране намене површина

1.3. Зоне могуће изградње објеката у границама блока

(граф. прилог :ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 02b - организација простора и намена објеката)

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

У компактним блоковима задата, предња, грађевинска линија уз регулациони појас ободне саобраћајнице или уз унутарблоковски отворени простор је обавезујућа, док је задња грађевинска линија, граница до које је могућа градња. Дефинисана је и максимална дубина непрекинутог низа (15m), а самим тим и максимална ширина калканског зида.

У отвореном блоку стамбеног насеља Матија Хуђи дефинисани су габарити ново-планираних објеката грађевинским линијама и оне су обавезујуће.

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

1.4. Објекти чија је изградња забрањена - врста и намена

У складу са одредницама Плана генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарака и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009) и поделе на зоне према планираној намени овог ПДР-а забрањена је градња објеката и то:

У **зони c (c_1+c_2+c_3+c_4+c_5)**, у којој је планирана урбана трансформација са елементима центра града, изградња забрањена у обухвата овог плана су производни објекти, објекти мале привреде и производног занатства, аутомеханичарске радионице и аутопраонице, бензиске станице, пословнице техничког прегледа и све остале делатности које за своје функционисање захевају знатно одступање од постојећег режима саобраћаја за предметне улице.

Такође, иста одредница забрањене градње објеката се односи на **зону a -** секундарни градски центар; **зону b (b_1+b_2)** – вишепородично становање унутар блока отвореног типа; **зону f** – васпитно-образовни комплекс; **зону h** – зона ободних саобраћајница – главне градске саобраћајнице (постојећа бензинска станица је обухваћена планираном наменом простора у овом ПДР-у)

У **зони d (d_1+d_2+d_3)** - породично становање, као и у **зони i** - породично становање; могуће је поред основне намене као додатну намену градити и објекте мале привреде и производног занатства уз услов да је делатност компатибилна стамбеном окружењу, односно да не загађује стамбену околину штетним еманацијама, саобраћајним и паркинг потребама за простором јавне намене, буком и сл.

Намена **зоне g**, просторно аутономне зоне за коју је потребна израда урбанистичког пројекта, може бити породично становање са делатностима. Такође овај простор може бити приведен намени и као комплекс складишних простора, производни комплекс, комплекс објеката мале привреде и производног занатства уз услов да су делатност по врсти и обиму компатибилни стамбеном окружењу, односно да не загађују стамбену околину штетним еманацијама, буком, саобраћајном манипулацијом и паркинг потребама, и сл.

2. РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.1. План регулације површина са јавном наменом

Јавне површине у обухвату плана сачињава појас регулације ободних улица са саобраћајницама, паркинзима и уређеним зеленилом и унутарблоковска површина насеља вишепородичног становања Матија Хуђи отвореног типа за све пратеће стамбене садржаје- уређене зелене површине, просторе за игру деце, мрежу пешачких стаза, просторе за мировање саобраћаја, и планиране коридоре нових улица. То је простор од општег интереса намењен за изградњу саобраћајнице, паркинга, пешачких површина, уређене зелене површине, комуналне инфраструктуре и разделних зелених површина.

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

(граф. прилог бр. 05 - ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ: хоризонтална регулација са парцелацијом)

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

Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене

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

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

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

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

Разграничење јавне површине од осталог земљишта извршено је утврђивањем „Границе површина јавне намене“, коју одређују регулацине линије саобраћајних коридора, а у отвореном блоку грађевинске линије објеката су уједно и регулационе линије унутарблоковске јавне површине.

Површине јавне намене:

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

2.2. Биланс површина према плану регулације и парцелације

У обухвату ПДР је 32,9 ha.

Постојеће ЈГЗ (јавно грађевинско земљиште) чине :

- коридори ободних улица 3,33 ha,
- уређена унутарблоковска површина 11,74 ha ,
- објекти и припадајуће површине са јавном наменом унутар блока 1,46 ha,

заузимају укупну површину од 16,53 ha што је приближно 50% земљишта у обухвату Плана.

Овим планом простор за јавно грађевинско земљиште се проширује:

- коридори ободних улица за 4,63 ha,
- уређена унутарблоковска површина за 10,90 ha ,
- објекти и припадајуће површине са јавном наменом унутар блока 2,05 ha,

заузимају укупну површину од 17,58 ha што је приближно 53,4% земљишта у обухвату Плана.

грађевинско земљиште	површина (ha)	површина (%)
постојеће ЈГЗ	16,53	50,24
постојеће + планирано ЈГЗ	17,58	53,43
остало ЈГЗ	15,32	46,56
укупно у обухвату Плана	32,90	100

Табела - Биланс површина према подели на јавне и остале намене земљишта

2.3. Попис парцела са планираном јавном наменом

Планирано Јавно грађевинско земљиште обухвата

1. Постојеће катастарске парцеле са јавном наменом:

- унутарблоковска заједничка површина са јавном наменом - парцела бр. 2453/30;
- Основна школа „Јован Јовановић – Змај“ бр. 2494/2, 2469/1, 2469/2;
- Предшколска установа „Пчелица“ бр. 2504, 2500;
- улица Стари шор бр. 5970;
- улица Тараса Шевченка бр. 2642/1;
- улице Владимира Матијевића и Ратарска бр. 5961/1;
- улица Северни бедем бр. 2556 и део 2453/30;
- улица Максима Горког бр. 2453/12 и део 2453/30, пролаз до Железничке бр. 2595/2, 2593/2, 2641/4, 2641/5;
- остали припадајући простори, парцеле бр. 2464, 3465/1, 2462/2, 2463, 2485/3, 2496/2, 2494/3, 2496/1, 2438, 2439/1.

2. Парцеле и делове парцела за планирано јавно грађевинско земљиште:

- улица Стари шор - делови парцела бр. 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2483, 2485/1, 2485/2, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490/1, 2490/2, 2491, 2492, 2493/1, 2493/2, 2493/3, 2494/1, 2495, 2497, 2499, 2501, 2503/1, 2505/1, 2505/2, 2507, 2509/1, 2509/2, 2511/1, 2511/2, 2512,2513/1, 2513/2, 2514;
- улица Краља Петра I - делови парцела бр. 2516, 2517, 2518, 2529, 2523/2, 2523/4, 2525, 2527, 2529/3, 2531, 2545/2, 2545/3, 2554/1, 2554/2, 2558/1, 2560, 2562;
- улица Северни бедем - парцела бр. 2558/2, и делови парцела бр. 2424, 2423, 2422;
- улица Железничка - делови парцела 2587, 2590, 2591, 2593/1, 2596, 2600, 2602/1, 2606, 2605, 2608, 2609, 2610, 2612, 2614, 2615, 2453/29;
- пешачки пролаз од улице Максима Горког до улице Тараса Шевченка - делови парцела бр. 2636/1, 2637/3, 2637/1, 2637/2, 2639, 2640, 2617, 2641/4, 2641/5;
- улица Владимира Матијевића - делови парцела бр. 2424, 2423, 2422, 2420, 2418, 2416, 2413, 2411, 2409, 2407/1, 2407/2, 2405/1, 2405/2, 2406, 2403, 2401, 2399, 2397, 2395, 2393;
- улица Ратарска - делови парцела бр. 2438, 2439/1, 2440, 2441/3, 2442, 2443/1, 2444, 2445/1, 2446/1, 2446/3, 2448, 2449/3, 2450/1, 2450/3, 2450/4, 2450/5, 2450/6, 2452/1, 2454/1, 2458/1;
- пешачки пролаз до школе „J. J. Змај“- делови парцела бр. 2464, 2465/1, 2485/3, и целе парцеле бр. 2462/2, 2463;
- унутарблоковска јавна површина - делови парцела бр. 2453/75, 2453/121.

2.4. Опис локација за јавне објекте

Интервенције на постојећим јавним објектима и површинама

Објекат Основне школе „Јован Јовановић - Змај“ у јужном делу обухвата плана са свим пратећим садржајима - спортском салом, теренима, уређеним зеленим површинама, пешачким стазама и платоима чини најзначајнију, јавну грађевину у овом делу града.

Објекат се налази у улици Ратарској, а повезан је и са улицом Краља Петра I. Заузима значајни део унутарблоковске површине и у постојећем стању ограђен је део парцеле на ком су изграђени спортски терени и прилазни плато за окупљање - школско двориште. Део школских парцела није ограђен, и није приведен намени.

Грађена је наменски као школа 1971.године, масивно од чврстог материјала, спратности П+2. Пројекат је израдило урбанистичко пројектно предузеће „Срем-пројект“ *(ТД 41/69 од 30.6. 1969.год.),* а пројектант је инж. Б. Мартиновић. Изграђен је у скелетном систему са испуном од опеке. Кров је косог облика покривен профилисаним лимом у благом нагибу. Фасада објекта је урађена прсканом, тонираном фасадном бојом. Објекат је у добром стању, без видљивих оштећења типа пукотине и сл.

Унутрашњост објекта се редовно одржава. 2007. год су замењени подови, санитарни чворови су реновирани 2008. год. са заменом инсталација, керамике и санитарија. Фасадна столарија је замењена 2009. године. Објекат фискултурне сале, са висином око 7 m је повезан са школом преко дограђеног анекса у којем се налазе кабинети и свлачионице.

На основу потреба школе *(Претходни услови за простор који користи ОШ „Ј. Ј. Змај“ бр. 274, од 14.09.2011. год)* за проширењем садржаја и изградњу тениских терена у јужном делу парцеле бр.2469/1, уз парцеле бр. 2494/1 и 2490/2, као и за ограђивањем целог комплекса школе, овим планом се дефинишу услови за израду урбанистичког пројекта након прецизног дефинисања могућности и потреба за изградњом.

Овим планом дефинисана је максимална спратност објекта при реконструкцији и доградњи П+3. Дефинисани су урбанистички параметри који се морају испоштовати при планирању градње и изради урбанистичког пројекта.

Објекти Предшколске установе „Пчелица“ са своја два објекта обданиште „Цврчак“ и јаслени објекат „Бубамара“, такође у јужном делу обухвата плана, грађени су на заједничкој унутарблоковској површини у непосредној близини.

Објекат обданишта је почео са радом 1.11.1971. године, а пројект је израдило урбанистичко пројектно предузеће „Срем-пројект“, пројектант М. Митровић. објекат је приземни са атријумским простором у средишту. Постоји потреба за проширењем капацитета обданишта, тј. за доградњом спратне етаже.

Јаслени објекат је почео са радом 3.2.1975. год., а пројект је такође израдило урбанистичко пројектно предузеће „Срем-пројект“. Иако припадају истој установи, ова два објекта су изграђена као потпуно раздвојене грађевинске целине.

Након изградње извршена је парцелација са циљем формирања парцела под габаритима објеката. У циљу обезбеђивања сигурности боравка и безбедности деце, било је неопходно ограђивање минималне површине уз објекте за игру деце.

Ограђена површина уз сам објекат не задовољава потребе кавалитетног функционисања те је планирано ограђивање значајне, јавне површине и формирање затвореног комплекса школе и предшколске установе. У оквиру комплекса поред слободних површина планира се и постављање тобогана и других реквизита намењених за игру деце у ограђеном простору.

Овим планом дефинисана је максимална спратност објекта при реконструкцији и доградњи П+1, а на основу потреба Предшколске установе „Пчелица“ *(Претходни услови за простор који користи Предшколска установа „Пчелица“ бр. 9-307/11, од 01.09.2011. год.)*. Дефинисани су урбанистички параметри који се морају испоштовати при планирању градње и изради урбанистичког пројекта.

Објекат чесме уз улицу Северни бедем и **пијаца** уз објекат супермаркета су јавни објекти чије затварање и надградња нису дозвољени. Дозвољено је наткривање пијаце монтажно-демонтажним елементима али не затварање простора пијаце.

У обухвату плана нема нових локација за јавне објекте.

2.5. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом

За реализацију унутарблоковских површина са јавном наменом неопходно је прибављање земљишта према плану *(граф. прилог : ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 05 - хоризонтална регулација са парцелацијом).*

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

У оквиру регулације свих улица обухваћених планом налазе се саобраћајнице и тротоари, у ширини како је то приказано у плану *(граф. прилог: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 04 - саобраћај са уређењем простора са јавном наменом).* Овим планом су одређене регулације за јавне саобраћајнице, геометријским дефинисањем осовина и елементи нивелационог плана (коте на раскрсницама).

Планирано је задржавање постојеће саобраћајне матрице по ободу плана, уз реконструкцију Ратарске улице којој претходи пројекат парцелације и препарцелације за проширење регулационог појаса које ће побољшати саобраћајну проточност и повећати површине за изградњу паркинга за возила. Планирано је и проширење регулационог појаса улице Стари шор у којој је саобраћајница са инфраструктуром у потоуности реконструисана и проширена на рачун простора за паркирање возила. Са проширењем регулационог појаса улице и реконструкцију тротоара, створили би се услови за изградњу паркинга уз саобраћајницу, а самим тим бољу организацију простора у оквиру регулационог појаса улице Стари шор.

2.6. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

(граф. прилог : ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 07 - зоне предвиђене за израду урбанистичког пројекта)

Комплекс васпитно-образовних установа - Основне школе „Јован Јовановић – Змај“ и Предшколске установе „Пчелица“

Урбаним планирањем у овом ПДР-у се прочишћава постојећи зонинг и јасно дефинише јединствени комплекс објеката и простора у специјалној јавној намени - Комплекс Основне школе „J. J. Змај“ са пратећим садржајима као и комплекс објеката Предшколске установе „Пчелица“ - обданиште и објекат јаслица, укупно површине 2,0 ha. Стварање заједничког просторног комплекса је планирано овим ПДР-ом у циљу неопходног ограђивања овог комплекса како би се створили нормални - оптимални услови за њихово несметано функционисање. Обзиром да програмски елементи будућих саржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда урбанистичког пројекта целог комплекса након дефинисања имовинско-правних односа.

локација	Јужна зона обухвата плана, улица Ратарска, источни и средишни део зоне
димензије комплекса	Основа комплекса (максималне димензије) 110 x 266 m Укупна површина комплекса 20500 m²
намена	Јавна намена васпитно-образовног карактера
тип блока	Затворени комплекс, сложене структуре
тип објеката у блоку	Слободностојећи објекти са јавном садржином;
урбанистички параметри блока	Максимални индекс изграђености парцеле под габаритом је до 2. Максимални индекс изграђености на нивоу блока је до 1. Регулациона линија је дефинисана планом, а грађевинска линија се дефинише урбанистичким пројектом планиране изградње.
спратност	Максимални број етажа: једна подземна етажа + • објекат школе П+3; • објекти предшколске установе и сви нови објекти П+1
висина коте приземља	Максимално 1,2 m од коте тротоара.
висина кровног венца	**спратност објекта** — **максимална висина кровног венца** П+1 — 7 m П+2 — 10 m П+2+Пк — 12 m П+3 — 13 m
архитектонско обликовање и материјализација	**обрада фасаде**: фасада објекта је урађена прсканом, тонираном фасадном бојом. **кров**: Кров је косог облика покривен профилисаним лимом у благом нагибу. Дозвољена је реконструкција и санација равног крова. Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.
паркирање возила	Паркирање је могуће реализовати на јавној површини ван граница комплекса, а у границама плана.
посебна правила	Неопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације.

Комплекс бившег погона за израду конфекције „Сирмодекс“

Урбаним планирањем у овом ПДР-у се прочишћава постојећи зонинг и јасно дефинише просторни комплекс бившег погона за израду конфекције „Сирмодекс“, површине 0,8 ha, који је планиран за урбану рециклажу са делатностима компатибилним стамбеном окружењу. Обзиром да програмски елементи будућег садржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда урбанистичког пројекта целог комплекса након израде пројекта парцелације и регулисања имовинско правних односа.

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА	
локација	Северна зона обухвата плана, улица Железничка, унутарблоковски простор
димензије комплекса	Основа комплекса (максималне димензије) 80 x 75 m Укупна површина комплекса 6500 m²
намена	Становање или компатибилне делатности, пословање
тип блока	Затворени комплекс, сложене структуре
урбанистички параметри блока	Максимални индекс изграђености је 2. Регулациона линија је дефинисана планом, а грађевинска линија се дефинише урбанистичким пројектом планиране изградње.
спратност	Максимални број етажа: • на граници парцеле П+Пк • слободностојећи, унутар компекса П+2+Пк;
висина коте приземља	Максимално 1,2 m од коте тротоара.
висина кровног венца	**спратност објекта** / **максимална висина кровног венца** П+0 — 4 m П+Пк — 6 m П+1 — 7 m П+1+Пк — 9 m П+2 — 10 m П+2+Пк — 12 m
паркирање возила	За становање паркирање обезбедити на припадајућој парцели, док је за пословање на припадајућој парцели потребно је обезбедити половину потребног броја паркинг места.
посебна правила	Непопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације.

Стамбени објекат са подземном гаражом у Диоклецијановој улици

На месту постојећих гаража у Диоклецијановој улици планиран је објекат вишепородичног становања са подземном гаражом. Спратност, димензије, регулациона и грађевинска линија дефинисани су у графичком делу плана.

У подземној гаражи обезбедити постојећа гаражна места као замену надземне гараже подземном, као и потребан број нових паркинг места за планирани стамбени објекат - на један стан обезбедити једно паркинг место на припадајућој парцели.

Правилима грађења овог ПДР-а дефинисани су сви остали урбанистички и архитектонски параметри за пројектовање самог објекта и његов однос са окружењем. Објекат припада зони отвореног блока и слободностојећи је на парцели величине габарита подземне гараже под објектом.

Археолошки локалитет бр.21

Урбанистичким пројектом планирати презентацију остатака архитектуре у отиску елементима урбаног мобилијара или хортикултуре као копију античких зидова на нивелети постојећег терена са локацијом информативне табле која која садржајем обухвата локалитет 21 и северни бедем.

За све остале планиране зоне и мање урбанистичке целине са објектима вишепородичног становања (стамбене и стамбено-пословне), односно нове делове саобраћајног система није неопходна израда урбанистичких пројеката, обзиром да ће кроз Правила уређења и Правила грађења овог ПДР-а планирани објекти и простори бити дефинисани као урбанистичко-архитектонско-грађевинске целине са детаљно наведеним свим релевантним параметрима за објекате на парцели и однос са непосредним окружењем са решењем контакта са саобраћајним системом и јавним површинама, начином паркирања, као и прикључцима на инфраструктурне системе.

3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

3.1.1. Општа правила

Концепт саобраћаја заснива се на постојећој саобраћајној матрици уз формирање нових унутарблоковских саобраћајница. Предвиђено је дограђивање, проширење и реконструкција 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 *(граф. прилог: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 04 - саобраћај са уређењем простора са јавном наменом).*

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

а. Ободне саобраћајнице

б. Унутарблоковске саобраћајнице.

а. Ободне саобраћајнице представљају део примарне градске путне мреже и саобраћајни прстен на границама предметног плана. Траса ових саобраћајница се поклапа са улицама Краља Петра I, Стари шор, Ратарска, Тараса Шевченка и Железничка. Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање унутарблоковских саобраћајница са градском мрежом путева. У оквиру регулације ободних улица планиране су површине за мировање возила и површине за кретање бициклиста и пешака.

б. Унутар блоковске саобраћајнице су приступне улице које су подељене улицом Севберни бедем на северни и јужни део. Ове саобраћајнице представљају део секундарне путне мреже које директно опслужују урбанистичке садржаје намењене искључиво стамбеном, снабдевачком и услужном саобраћају.

Планиране интервенције на саобраћајним површинама:

- Планира се изградња нових унутарблоковских саобраћајних површина дефинисаних теменим тачкама од темена Т0 до темена Т33. Поред пешачког пролаза који је одређен теменим тачкама Т0 и Т22 и постојећег пешачког пролаза између улица Максима Горког и Железничка који се задржава, остале саобраћајнице имају ранг приступних улица и на тај начин се допуњују саобраћајне везе у постојећој мрежи

саобраћајница, повећава се саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новоланираним садржајима.

- У улици Северни бедем и у јужном делу улице Ратарска планира се комплетна реконструкција саобраћајних површина у смислу усклађивања са савременим захтевима и стандардима, што подразумева да се примењују сегрегатне саобраћајне површине намењене за кретање моторних возила, немоторизовани саобраћај (бициклистички и пешачки) и стационарни саобраћај. Коловоз за кретање возила у улици Ратарска је знатно виши од прописаног те је из тог разлога планирана и нивелациона корекција постојеће нивелете коловоза.
- Северни део улице Ратарска је делимично обрађен овим планом, при чему су дате смернице за коначно решење овог крака улице којим ће бити пројектоване посебне саобраћајне површине за различите видове саобраћаја. За овакво решење неопходна је израда регулационог плана којим ће се дефинисати нова источна регулациона линија за овај део улице, односно шири регулациони појас у којем се могу планирати све неопходне саобраћајне површине.
- У улици Стари шор задржава се постојеће стање саобраћајних површина, али се врши промена ширине појаса регулације улице.
- Улица Тараса Шевченка представља део примарне градске саобраћајнице којом се одвија локални теретни саобраћај. Овим планом преузете су раније планско-пројектне поставке којим је предвиђено просторно раздвајање саобраћајних површина намењених за моторизовани и немоторизовани саобраћај на правцу ове саобраћајнице. Конкретизација, односно коначно дефинисање и димензионисање саобраћајних површина у предметној улици биће реализовано израдом одговарајуће техничке документације за целу улицу Тараса Шевченка.
- Постојећа паркинг места потребно је рекоструисати, доградити и прописно димензионисати. У јужном делу обухвата плана на четири локације планирана су паркиралишта са кружним током саобраћаја чиме се постиже боља проточност и олакшано маневрисање приликом паркирања возила.

3.1.2. Посебна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајних површина

Планирано саобраћајно решење детерминисано је диспозицијом постојећих и планираних објеката у обухвату плана. Овим планом предвиђено је саобраћајно повезивање унутрашњих садржаја у блоку са улицама примарне саобраћајне мреже (улице Стари шор и Краља Петра I) и сабирним улицама (улица Северни бедем и Ратарска). Димензионисање саобраћајних површина зависи од саобраћајног значаја и ранга поједине улице.

<u>Коловоз за кретање возила</u>

Примарна саобраћајница - улица Тараса Шевченка

- Минималне ширине саобраћајних (возних) трака су 3,5 m, изузетно 3,25 m; примењује се ВР ≤ 50 km/час.
- Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона , минимум 6,0 тона.
- Одводњавање је гравитационо са једностраним или двостраним попречним нагибом до сливника затворене атмосферске канализације.
- Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.

Сабирне саобраћајнице - улице Ратарска и Северни бедем

- Минималне ширине саобраћајних (возних) трака су 3,0 m; примењује се ВР ≤ 50 km/час.
- Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона, минимум 6,0 тона.
- Одводњавање је гравитационо са једностраним или двостраним попречним нагибом до сливника затворене атмосферске канализације.
- Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.

Приступне (унутарблоковске) улице

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

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

Димензионисање и приказ граничних вредности дати су у табели П.1. и графичким прилозима: *графички прилог ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 04 - саобраћај са уређењем простора са јавном наменом ,Геометријски попречни профили; Шеме за површинска паркиралишта – графички прилози П.1., П.2. и П.3. и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2.* За отворена паркиралишта на јавној површини користе се вредности из табеле П.1. које се односе на краткотрајно паркирање.

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

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

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

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

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

Бициклистичке стазе

- Проритетно је вођење бициклистичких стаза уз пешачке стазе, са граничним условом да им се саобраћајни профили додирују.
- Могуће је вођење бициклистичких стаза непосредно уз коловоз намењеног за кретање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,50m. Слободни профили коловоза намењеног за кретање возила и бициклистичке стазе

могу улазити један у други али је тада обавезна примена издигнутих ивичњака за оивичење коловоза.

- Могуће је вођење бициклистичких стаза непосредно уз коловоз намењеног за мировање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,75 m.
- Минимална ширина бициклистичких стаза за једносмерни саобраћај је 1,5 m за слободни профил, односно 1,0 m за саобраћајни профил.
- Минимална ширина бициклистичких стаза за двосмерни саобраћај је 2,0 m за слободни профил, односно 2,5 m за саобраћајни профил.

<u>Пешачке саобраћајне површине - (важи за све улице)</u>

- Пешачки саобраћај планира се преко саобраћајних површина у оквиру регулације саобраћајница. По правилу, ради се о обостраним или једностраним пешачким стазама вођеним на правцима саобраћајница. Димензионисање пешачких стаза приказано је на *Графичком прилогу ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 04 - саобраћај са уређењем простора са јавном наменом*
- Ширина пешачких стаза за примарне и сабирне саобраћајнице је минимум 1,6m за саобраћајни профил (изузетно 1,5 m), односно 2,0 m за слободни профил.
- Ширина пешачких стаза за приступне саобраћајнице је минимум 1,5 m за саобраћајни профил (изузетно 0,8 m за једносмерни саобраћај), односно 2,0 m за слободни профил(изузетно 1,2 m за једносмерни саобраћај),.
- Одводњавање је гравитационо, са попречним нагибом максимално 2% усмереним ка осовини саобраћајнице.
- Обавезна је денивелација са дефинисаним максималним вредностима:
- а) максимално +12cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила
- - на месту контакта са подужним паркингом
- б) максимално +10cm - на месту контакта са управним и косим паркинзима.
- При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о техничким стандардима приступачности („*Сл. гласник РС“, број 19/2012*).

3.1.3. Нивелациони план јавних површина

На *графичком прилогу ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 04 - саобраћај са уређењем простора са јавном наменом* приказане су оквирне планиране коте саобраћајница. Прецизније утврђивање нивелационог плана јавних саобраћајних површина биће утврђено при изради одговарајуће пројектно техничке документације.

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

При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о техничким стандардима приступачности *(„Сл. гласник РС“, број 19/2012).*

3.2. Зелене површине

3.2.1. Општа правила

У склопу уређења јавних површина - улица , унутар обухваћеног простора планиране су јавне зелене површине у категорији УЛИЧНОГ ЗЕЛЕНИЛА.

Улично зеленило је планирано у виду дрвореда формираних у појасу слободних зелених површина у коридору планираних улица.

3.2.2. Принципи озелењавања улица

Дрвореди – улично зеленило

Улично зеленило, линијско зеленило, дрвореди дуж саобраћајница, које уоквирују предметни блок су различите старости и различитог типа. Дрвореди су заступљени у улицама Стари шор, Ратарској, Владимира Матијевића, Тараса Шевченка и Краља Петра Првог (други део).

Дуж улица формирати дрвореде као изолацију пешачких токова и ободних зграда од колског саобраћаја, стварање повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова за становнике, а такође и естетских квалитета градског пејзажа. Са обе стране уличних токова формирати једноредне хомогене дрвореде . Тамо где простор дозвољава формитари дрвореде са травним баштицама и другим биљним елементима, а према садржају њихових попречних профила. Величина крошње и висина садница дрвећа одредиће се према ширини улице.

Постојеће дрвеће треба задржати уз постепену замену престарелих и сувих стабала.

При избору врста предност је дата аутохтоним врстама. У вези са климатским условима као и типом земљишта планиране су врсте које су се до сада показале најпогодније и најотпорније. Дрворедне врсте морају бити отпорне на издувне гасове из саобраћаја, па се препоручује садња врста које су отпорне на болести, сушу и издувне гасове (Acer platanoides “Globosum”, Fraxinus excelsior „Globosa“, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Celtis australis, Liriodendron tulipifera, Liquidambar styraciflua, Robinia pseudoacacia "umbraculifera”, Ulmus montana, Tilia sp. и сл.). У улици Краља Петра I (други део) обновити засад дрвећа са обе стране улице, врстом која нема агресиван коренов систем ни крошњу која улази у инсталације. У узаним уличним профилима са пуно инсталација применити садњу у цеви са кугластим формама или средњим лишћарима.

У улицама у којима нема могућности за садњу дрвореда засадити шибље.

У Железничкој улици задржати постојеће улично зеленило - **заштићени дворед платана** и редовно вршити подмлађивање и санитарно хигијенске мере уз обавезне консултације са Заводом за заштиту природе Републике Србије из Новог Сада.Такође обновити травне површине у оквиру ове улице после дефинисања колских прилаза кућама у Железничкој улици.

Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под зеленилом.

У улицама предвидети садњу школованих садница (висина садница 3,5 m, стабло чисто од грана до висине од 2,5 m и прсног пречника око 10 cm најмање 0,7 m од ивице коловоза.

3.2.3. Принципи озелењавања стамбеног блока

Планирати попуну постојеће квалитетног зеленила, садницама дрвећа и шибља које је прилагођено амбијенту и условима. Планирати садни материјал који је отпоран на негативне услове животне средине и оне које не изазивају повишене алергијске реакције код становништва, а ствара повољне здравствено - хигијенске услове, утиче на побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и укупно побољшање микроклиматских услова .

Акценат бацити на листопадну вегетацију користећи врсте отпорне на загађење ваздуха и градске услове .Значајно место треба да заузима листопадно, зимзелено и четинарско шибље, распоређено групимично , као прелаз између травних површина и спрата дрвећа.

Простори централних функција , и њихови садржаји треба да имају посебно хортикултурно уређење, које треба да се базира на поставци, искључиво декоративне, високе и ниске вегетације.

На паркинг просторима предвидети засену садњом лишћара са богатом крошњом на сваком другом паркинг месту.

Осим озелењавања, потребно је увођење урбаног мобилијара и елемената партерне архитектуре као што су клупе за седење (на дечијем игрслишу), корпе за отпатке и сл .

Дечија игралишта треба уредити са комбинованим справама за игру деце различитих узраста као и са што више зеленила. Обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, око дечијег игралишта, да би се овај простор одвојио од околних садржаја. Треба водити рачуна о врсти декоративног дрвећа и шибља и изоставити садњу асмогених, алергогених и биљака са бодљама.

Зеленило у зони становања треба да чини декоративна вегетација .

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 : Acer platanoides Royal Red - црвенолисни јавор, Tilia sp. - липа, Picea omorica - Панчићева оморика, Betula alba - бреза, Pinus nigra - црни бор, Chamaecyparis sp. - разни пачемпреси, Picea pungens glauca - сребрна смрча и сл.

Листопадно дрвеће које је погодно за озелењавање паркинга за овакве просторе је: Acer platanoides globosa, кугласти јавор, Fraxinus excelsior Globosa, кугласти јасен, Tilia sp., липа, Celtis australis, целтис и др .

Проценат озелењавања отвореног блока треба да буде мин. 30% од укупне слободне површине.

Минималан проценат озелењавања парцеле за изградњу је 15% од укупне површине парцеле.

3.3. Водна инфраструктура

3.3.1. Снабдевање водом

На подручју обухвата плана у ободним улицама центра града изграђена је водоводна мрежа за снабдевање потрошача питком водом. . Водоводна мрежа је стара и до 40 година те је неопходно планирати замену код радова на реконструкцији или изградњи коловоза. Да би се обезбедило снабдевање водом будућих потрошача, потребна је израда прикључних водова.

Дуж свих планираних собраћајница предвидети дистрибутивну водоводну мрежу. Уличну мрежу водовода предвидети у зеленим површинама поред саобраћајница и тротоара, на довољном растојању од осталих инсталација распоређених у простору, а према плану. Карактеристике објеката водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

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

3.3.2. Одвођење вода

Фекална канализација:

На подручју предметног плана изграђена је примарна фекална канализациона мрежа по ободним улицама центра града. Водоводну мрежу, канализациону мрежу и мрежу атмосферске канализације обавезно градити пре изградње саобраћајне мреже.

Атмосферска канализација:

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

3.4. Енергетска инфраструктура

3.4.1. Електроенергетски систем

Електроенергетска мрежа и објекти – постојећи: Постојећи објекти у обухвату ПДР снабдевају се електроенергијом из девет трафостаница 20/0,4 кВ које су распоређене унутар блока.

Наведене ТС у потпуности задовољавају електроенергетске потребе у овом блоку постојећих објеката .Електоромрежа унутар овог блока је изграђена искључиво као подземна, а надземна, са челичним и бетонским стубовима висине 9м / мањим делом) изграђена је у ободним улицама. Ободне улице су осветљене натријумовим светиљкама високог притиска које су уграђене на постојеће стубове надземне електромреже 0,4кВ и стубове ЈР висине 9 м.

Електромрежа - планирано: За снабдевање планираних објеката велике електричне снаге електроенергијом у обухвату ПДР предвиђа се изградња, по потреби, нових МБТС

20/0,4kV, 2x630kVA. У том циљу потребно је постојећу кабловску електромрежу 20kV проширити и свести у нове МБТС, као и изградити нови НН расплет.

Планирана канделаберска јавна расвета на челичном цевастим стубовима висине 5m напајаће се из планираних ТС из ког ће бити могуће и њено паљење односно гашење. Паљење и гашење јавне расвете предвидети ручно и аутоматски (помоћу фото ћелије).

Изградња планиране електоромреже пратиће динамику изградње планираних садржаја.

3.4.2. Топловодни систем

У простору у обухвату ПДР-а постоји реализована топловодна мрежа која у блок улази са северне стане, од Ул.Стари шор, по средини блока и иде трасом југ-север. На топловодну мрежу је прикључена већина објеката. Топловод је пречника од ДН50 до ДН350. Снабдевање се врши из Измењивачке станице смештене у оквиру ТЕ-ТО Сремска Митровица.

За објекте чија се изградња планира у Јужној урбанистичкој целини постоји могућност прикључења на топлификациони систем прикључењем на постојеће огранке топловода насеља.

За објекте чија се изградња планира у Северном урбанистичкој целини потребно је предвидети простор за изградњу блоковске котларнице као и топловодне мреже од котларнице до новоизграђених објеката.

3.4.3. Гасоводни систем

У обухвату ПДР-а - у ободним улицама, изграђена је полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа. У Ул.Тараса Шевченка на парној страни изведен је и део мреже средњег притиска.

Мрежа има довољан капацитет за постојеће и планиране објекте.

Унутар обухвата плана, насеље Матије Хуђи, није планирана изградња нити пројектовање нове трасе гасне мреже, сем у Ул.Максима Горког за коју је урађен пројекат ДМГ са са планираним прикључењем из Ул.Железничке.

3.4.4. Обновљиви извори енергије

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

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

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

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

3.5. Телекомуникације

3.5.1. Мрежа фиксне телефоније

ТТ мрежа и објекти – постојећи: У ободним улицама урађена је реконструкција постојеће надземне ТТ мреже тако што је изграђена подземна, кабловска ТТ мрежа, а стара демонтирана.

Подземна ТТ мрежа у потпуности задовољава стамбене и друге објекте у простору обухвата и то како по питању квалитета тако и по броју ТТ линија.

КДС мрежа: У улици Стари шор, Краља Петра I, Тараса Шевченка и Владимира Матијевића је монтирана КДС мрежа на стубовима НН мреже, док је у унутрашњости блока КДС постављен надземно између објеката колективног становања.

ТТ мрежа – планирано: У простору обухвата Плана постоји, у улици Краља Петра I изграђена ТТ канализација кроз коју су положени ТТ каблови великог капацитета. Постојање ТТ канализације омогућава релативно једноставно и без великих финансијских напрезања изградњу оптичких ТТ кабловских водова велике пропусне моћи до свих евентуалних будућих великих корисника ТТ услуга.

У обухвату ПДР планирана је сукцесивна доградња телекомуникационе мреже са подземним кабловским водовима. Наведено решење је најекономичније због временске неусклађености градње појединих објеката, а самим тим и њиховим прикључењем на ТТ мрежу.

Сви ТТ кабловски водови полазиће из АТЦ Сремска Митровица, приступна ТТ мрежа „Центар“. С обзиром да је предметни комплекс са две стране обухваћен кабловском ТТ канализацијом (ул. Краља Петра I и Владиомира Матијевића) и да је у близини Главна телефонска централа, могуће је директно прикључење на АТЦ као и прикључење преко постојеће ТТ канализације.

Потребе за овом врстом саобраћаја и комуникација могуће је задовољити изграњом подземне ТТ мреже а мрежу водити у уличним – путним коридорима. У планираним стамбенопословним објектима у циљу побољшања и проширења капацитета мреже предвидети миникабинете.

3.5.2. Кабловски дистрибутивни систем

У постојећим ободним улицама постоји КДС мрежа постављена на стубове НН надземне електромреже 0,4 кВ , док је у унутрашњости блока КДС постављен надземно, између објеката колективног становања.

3.5.3. Систем мобилне телефоније

На подручју Плана нема постојећих и планираних базних станица – система за мобилну телефонију.

3.6. Комунална инфраструктура

Прикупљање и одношење комуналног отпада планира се у складу са условима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Комуналије", Сремска Митровица (број услова 2982-4/11, од 22. 07. 2011.).

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

- уређење простора за одлагање комуналног отпада треба бити прилагођено контејнерима запремине 1,1m^3; планирана места за контејнере морају бити у нивоу коловоза или са обореним ивичњацима према коловозу;
- за новоизграђене објекте, до 500m^2 корисног стамбеног простора минималан број контејнера је 1 контејнер запремине 1,1m^3; у случају изградње пословних објеката, број и врста судова за отпад зависе од њихове намене;
- планом организације отпада требало би предвидети посебне просторе за постављање контејнера за примарно селектовање отпада (рециклажна дворишта);
- саобраћајнице за прилаз контејнерским местима су минималне ширине 3,5m, висине пролаза 4,5 m и носивости коловоза за возила бруто тежине од 18t.

3.6.1. Степен комуналне опремљености по целинама или зонама планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

- Предметни ПДР насеља „Матија Хуђи“ је план урбанистичке обнове који подразумева реализацију планираних урбаних елемената постепеном интерполацијом и заменом објеката у постојећем урбаном окружењу, које је целовито саобраћајно, комунално и грађевински опремљено.
- У том контексту условни елементи за издавање локацијске и грађевинске дозволе подразумевају само докази о могућем обезбеђењу капацитета за прикључке на комуналне инфраструктурне системе за нове потрошаче. Пре почетка изградње за парцеле намењене за изградњу у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја, вода, канализација...).
- Такође, претходни услови Завода за заштиту споменика културе за појединачне локације су условни елементи за издавање локацијске и грађевинске дозволе, имајући у виду специфичности Сремске Митровице као макро археолошког локалитета и очување културно-архитектонске баштине постојеће урбаног окружења.
- Неопходно је напоменути и основне услове за издавање локацијске и грађевинске дозволе, према одредбама овог ПДР-а, а то су регулисани имовинско-правни односи на предметној парцели, дефинисане и реализоване регулационе линије парцеле у складу са овим ПДР-ом по зонама-блоковима, односно потврђени Урбанистички пројекти за 3 локације предвиђене овим ПДР-ом.

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

4.1. Заштита градитељског наслеђа

Претходни услови Републичког завода за заштиту споменика културе бр.4/2369 од 09.11.2011. подразумевају елемент заштите Урбане традиције, Архитектонског наслеђа (евидентиране непокретности), заштита очекиваних археолошких налаза, очување и презентација постојећих археолошких налаза. Општи услови заштиту споменика културе подразумевају очување регулационе и грађевинске линије у Ул. Краља Петра I и Ул. Железничка, амбијенталних вредности у зони заштите и саму заштиту три Евидентиране непокретности и то: Кућа на адреси Ул. Краља Петра I, бр. 70 (парцела бр.2531 к.о.Сремска Митровица), бр. 94 (парцела бр. 2562) и бр. 96 (парцела бр. 2564).

Услови заштите археолошког наслеђа се односе на евидентиране налазе трасе северног бедема Сирмијума и јужни део обухвата плана који је лоциран у археолошком простору одређеном као "Sirmium intra muros". Уз саму трасу бедема налази се "Локалитет 21" – који је испитан и затворен, а састоји из остатака луксузне градске виле и делова стамбених објеката, део трга са тезгама. Антички објекти на овом локалитету се датују од краја 2 до краја 4 века ПНЕ. Северни део простора у обухвату плана одређен је као "Sirmium екстра muros"- северно од трасе бедема. У овом простору евидентиран је простор једне од некропола Сирмијума у обухвату ул. Краља Петра I и Северни бедем.

Претходним условима Републичког завода за заштиту споменика културе- Београд *(број 4/2369 од 09.11.2011.)* је одређено **обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите** за израду урбанистичких пројеката и пројектне документације у обухвату овог ПДР-а.

Архитектура: За објекте у Ул. Краља Петра и Ул. Железничка бр. 70, 94, 96, није дозвољена промена висине регулације и нивелације. Могућа је санација, адаптација, реконструкција, објекти у саставу просторне целине парцеле до П+1 мах. уколико је удаљеност 10м од заштићеног објекта могућа је изградња у заштићеној околини П+2+ПК на мин. удаљености 10м у односу на најистуренију тачку дворишног објекта, доградња дворишног анекса до 30% површине главног објекта.

Археологија: Зона заштите "Сирмијума унутар бедема" подразумева обавезна археолошка испитивања уколико темељи новог објекта прелазе 1м, односно археолошки надзор до дубине копања од 1м. Зона заштите трасе северног бедема је ширине 20м. За локалитет ископина бр. 21 (испод и око зграде бр. 58 у Насељу М. Хуђи) планира се постављање нформационе табле као и презентација остатака археолошких налаза „у отиску“ презентовање бедемског зида у сутерену објекта или конзервација.

4.2. Услови и мере заштите животне средине

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

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

На простору обухвата плана нису вршена мерења параметара у контексу утврђивања квалитета ваздуха, воде и земљишта, али с обзиром на одсуство потенцијалних загађивача, може се проценити да се радно и стамбено функционисање људи у простору у обухвату

плана одвија без значајних негативних утицаја на ваздух, воду и земљиште. Емисија загађивача на обухваћеном простору је минимална и ублажава се предвиђеним техничким интервенцијама као и планираним зеленилом у уличним коридорима.

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

У контексу заштите воде од загађења предвиђено је:

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

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

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

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

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

4.3. Услови и мере заштите природних добара

У обухвату ПДР-а ,у Железничкој улици у Сремској Митровици , постоји природни **споменик ботаничког карактера ,** који под управљањем Завода за заштиту природе Републике Србије из Новог Сада**.**

Заштићени дрворед платана у Железничкој улици је обухваћен Програмом одржавања зеленила у граду , под надзором Завода за заштиту природе Републике Србије из Новог Сада.

4.4. Услови и мере енергетске ефикасности изградње

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

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

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима изложености сунцу и утицаја суседних објекта, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производном енергијом и другим факторима;

- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернетивних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

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

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

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

4.5. Услови за заштиту од елементарних непогода и других катастрофа

4.5.1. Заштита од земљотреса

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

Законска регулатива по овој проблематици у нашој земљи није довољно развијена и усаглашена са светским стандардима па је тако у најчешћој употреби Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима *(Сл.лист СФРЈ 31/81, 49/82, 29-83, 21/88 и 52/90*).

4.5.2. Заштита од пожара

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

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

4.5.3. Заштита од удара грома

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

Инсталација заштите састоји се од спољашње и унутрашње громобранске инсталације.

Спољашња громобранска инсталација

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

Унутрашња громобранска инсталација

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

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

Заштита од пренапона

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

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

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

скупоцених и незамењивих инсталација и опреме од продора пренапона у њих, решио на одговарајући начин: постављањем довољног броја и одговарајућих врста одводника пренапона на улазе инсталације.

4.5.4. Зашита од поплава

Обухваћено подручје плана налази се у брањеном подручју насеља. Такође, предметно подручје чија надморска висина варира од 80,40 – 82,50 m налази се изнад коте водостаја стогодишње воде (80,50 m).

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

4.5.5. Заштита од ратних дејстава

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

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

4.6. <u>Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама</u>

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

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

Планирање и пројектовање јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица које користе лица са посебним потребама у простору, извести у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 19/2012). При изградњи и реконструкцији пешачких саобраћајних површина није дозвољено формирање вертикалних препрека на правцима кретања пешака. То подразумева изградњу пешачких површина са континуалним попречним и подужним падовима, без нагле промене висине, при чему су нагиби ограничени са следећим максималним вредностима:

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ

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

Хоризонтална и вертикална регулација блока

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

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

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

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

У блоковима где је урбана обнова реализована, односно где су у постојећем стању висине новореализованих стамбених и стамбено-пословних објеката уједначене, појединачни објекти чија се урбана обнова реализује касније - интерполација, се усаглашавају са преовлађујућом висином објаката у непосредном окружењу - суседни објекти. Парцеле за које се на овај начин висински одређује спратност објекта, могу имати прекорачење урбанистичких параметра који су дефинисани за зону у којој се налазе. Описани процес интреполације и одређивања урбанистичких параметара се односи искључиво на зону с (c_1+c_2+c_3+c_4+c_5) и то уз сагласност ЈП дирекције за изградњу Града и органа управе за сваку појединачну локацију.

Планирани развој постојећег градског ткива развија се унутар неколико типова блокова:

- компактни градски блокови;
- отворени градски блокови;
- мешовити градски блокови;
- блокови индивидуалног становања.

Компактни блокови су скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичени су јавним простором, најчешће улицама. Налазе се углавном у централној градској зони. Објекти су постављени на регулационој линији или паралелно са њом. По правилу двојно су узидани са изузецима када је успостављено одстојање између њих.

Карактерише га висок индекс изграђености од око 2,5, као и индекс-степен заузетости парцеле око 50%, са претежном спратношћу од П+2+Пк до П+3 и могућим акцентом на углу доминантних саобраћајница.

Компактни блокови се развијају и унапређују као компактни блокови јасно оформљеном парцелацијом и габаритима нових објеката и трансформишу се у блокове трговачких улица или блокове са јавном наменом, тј. блокове централних функција.

Отворене блокове карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на парцелама које су уједно и габарити постојећих и планираних објеката са јединственом, заједничком, унутарблоковском површином. Слободни простори уређени су као саобраћајне површине са великим зеленим површинама и просторима за дечју игру, спорт и рекреацију. Настали су на раније неизграђеним површинама или реконструкцијом градског ткива ниске густине, преовлађујуће спратности П+3 и П+4, са или без поткровља. У отвореним блоковима урбанистичким параметрима успоставља се равнотежа између изражено великог слободног простора и велике спратности објеката.

Отворени блокови су оивичени јаким градским саобраћајницама са увођењем сервисног саобраћаја у унутрашњост блока. Отворени блокови настали реконструкцијом оивичени су старим индивидуалним стамбеним објектима и градским улицама и трансформишу се у мешовите градске блокове вишепородичног становања и велике густине насељености.

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

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

Индивидуалне стамбене блокове чини скуп појединачно изграђених породичних зграда на парцелама величине претежно од 300 m² до 600 m², а изузетно и преко 2000 m². Оивичен је улицама или другим јавним површинама. Објекти су изграђени по ободу блока повучени у односу на регулациону линију. Објекти су стамбене намене, са једним или више станова, претежне спратности П+1+Пк.

За изградњу новог стамбеног или пословног објекта, реконструкцију и доградњу постојећих објеката, паркирање решити искључиво на парцели, према нормативима за изградњу новог објекта.

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

ЗОНА а - СЕКУНДАРНИ ГРАДСКИ ЦЕНТАР

Локација:	Централни део обухваћеног подручја, зона улице Северни бедем. Зона која дели подручје плана на јужну и северну зону обухвата.
Намена:	Доминантна намена је јавна, секундарни градски центар; сабирна саобраћајница са трговачким садржајима.
Садржај:	Зона обухвата сабирну насељску саобраћајницу сервисног саобраћаја северне и јужне целине у обухвату плана- улицу Северни бедем са пратећим површинама за мировање саобраћаја и пешачким површинама. Уз саобраћајницу сконцентрисани су сви административни, трговачки и угоститељски садржаји (седиште месне заједнице Матија Хуђи, супрмаркет, пијаца, мање трговинске радње и артерска чесма...).
Тип блока:	**Отворени блок** слободностојећих објеката . *(део текста, стр.54 :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Отворени блокови)*
Тип објеката у блоку:	Слободностојећи пословни објекти у блоку отвореног типа. Објекат супермаркета , пијаца (са могућим наткривањем) и објекти нискоградње саобраћајне инфраструктуре.
Урбанистички параметри	Максимални индекс изграђености парцеле је 2.
Спратност:	П+1
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 m од коте тротоара.
Паркирање возила:	На унутар-блоковским јавним површинама за паркирање возила у границама обухвата плана.
Посебна правила:	Планирана је реконструкција регулационог појаса улице Северни бедем са изградњом бициклистичких стаза, реконструкцијом саобраћајнице и укрштања са насељским улицама, пешачких стаза, паркинга и зелених површина. Објекат супермаркета је реконструисан уз доградњу спратне етаже што је уједно његова максимална, планирана спратност.

ЗОНА b - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УНУТАР БЛОКА ОТВОРЕНОГ ТИПА

Локација:	Унутарблоковски отворени простор. Зона која заузима највећу површину у обухвату подељена је улицом Северни бедем, пропорционално површини у обухвату на северни и јужни блок (b1 и b2).
Намена:	Претежна планирана намена ове зоне је стамбена са слободностојећим, вишеспратним објектима вишепородичног становања. Компатибилне намене становању су делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања , здравство, дечија заштита, образовање и култура. Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити по свим целинама из ових правила унутар друге планиране претежне намене, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.
Садржај:	Интерполација објеката вишепородичног становања (3 објекта) и стамбено-пословног објекта у контактном простору са **зоном а** – секундарни градски центар
Тип блока:	**Отворени блок** слободностојећих објеката . *(део текста, стр.54 :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Отворени блокови)*
Тип објекта у блоку:	**Слободностојећи објекти** вишепородичног становања *(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ/ 2.1. Урбаистички показатељи/ Слободностојећи објекат)*
Урбанистички параметри :	-На парцели: максимални индекс заузетости парцеле је 100% -У отвореном блоку: максимални индекс заузетости на нивоу блока је 20%.
Спратност:	Максимално једна подземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) + • постојећи објекти до П+8. • планирани објекти или надградња постојећих објеката до П+4+Пк *Максимална спратност дата је на граф. прилог бр.02b- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.*

Висина коте приземља:	Максимално 0,2 m од коте тротоара у стамбено- пословном објекту уз улицу Северни бедем; Максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима у унутрашњости блока
Висина кровног венца:	Максимално 18,50 m + обавезна атика (надзидак)
Архитектонско обликовање и материјализација:	При интервенцијама на објекту, типа доградње, рекострукције или санације и одржавање фасаде, обавезно је очување постојећег архитектонског контекста .
Паркирање возила:	На унутар-блоковским јавним површинама за паркирање возила у границама обухвата плана. Према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште обавезно је обезбеђење по једног паркинг места "ПМ" на један стан; за пословни простор критеријум за утврђивање потребног броја паркинг места је, једно паркинг место на сваких 70м2 збира нето површине пословних јединица. **Подземна гаража** у северној зони, у улици Диоклецијанова, дефинисана је подземном грађевинском и регулационом линијом датом у графичком прилогу *(граф. прилог бр.05- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ хоризонтална регулација са парцелацијом).* Гаражу пројектовати у свему у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија *(„Службени лист С и ЦГ“, бр.31/2005).* Минималан капацитет гараже је 25 паркинг места. Предложено место за колски улаз у гаражу је приказано на графичком прилогу *(граф. прилог бр.04-ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ / саобраћај са уређењем простора са јавном наменом).* Гаража се може пројектовати и са 2 места за улаз и излаз из гараже , а све уз сагласност управаљача пута. Оквирне висинске коте су приказане на наведеном графичком прилогу , а све димензије морају бити у складу са планским решењем и правилником.

ЗОНА с - КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОКОВИ ЈУЖНЕ ЗОНЕ

Локација:	По ободу јужне зоне обухваћеног подручја, уз улице Краља Петра I, Стари шор и Ратарска.
Оријентација:	Ка улицама Краља Петра I- запад, Стари шор- југ, Ратарска - исток
Површина :	Од 0,3 до 1,20ha. Укупна површина блока око 3,63ha.
Намена:	Намена објеката оријентисаних према спољашности блока је стамбено-пословна и пословна. У целој ширини главне фасаде уз регулацију улице, у приземној етажи објекта обавезни су пословни садржаји; на делу приземља ка дворишту је дозвољена, али не и обавезујућа стамбена намена простора. Намена објеката оријентисаних према унутрашњости блока је стамбено-пословна и стамбена. У обухваћеним блоковима нема јавне намене објеката и земљишта.
Садржај:	Вишеспратни објекти (од П+1+Пк до П+3) у два паралелна, непрекинута низа. Уз ободне саобраћајнице од П+2+Пк до П+3 (осим у зони под заштитом ЗЗСК) Унутарблоковски низ од П+1+Пк до П+2 *(граф. прилог бр.02b- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката)* **Непрекинути низ** *(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ/ 2.1. Урбаистички показатељи/ Непрекинуту низ)*
Тип блока:	Компактни градски блок објеката у низу. *(део текста, стр.54 :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Компактни блокови)*
Тип објеката у блоку:	Непрекинути низ објеката вишепородичног становања.
Урбанистички параметри блока:	Максимални индекс изграђености парцеле је 2,5. Предње регулационе линије су уједно и грађевинске, тј. обавезујуће су и поклапају се са регулационим линијама блока. Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна.
Спратност:	Максимални број етажа: једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) + У непрекинутом низу на регулацији ободних улица од П+2 до П+3 осим у заштићеној околини објекта под заштитом П+1 ; У непрекинутом низу у унутрашњости блока од П+1+Пк до П+2. *Максимална спратност дата је на граф. прилог бр.02b- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката, а минимална спратност је за једну етажу мања од задате максималне.*
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 m од коте тротоара у стамбено пословним објектима на регулацији ободних саобраћајница; Максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима оријентисаним према унутрашњости блока; *(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)*

Висина кровног венца:	***<u>Висина кровног венца</u>*** планираног објекта мора бити усклађена са висином кровног венца постојећег објекта на суседној парцели и дефинисана је бројем нових етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта: **спратност објекта** — **висина кровног венца** П+0 — max. висина = 4m П+Пк — max. висина = 6m П+1 — max. висина = 7m П+1+Пк — max. висина = 9m П+2 — max. висина = 10m П+2+Пк — max. висина = 12m П+3 — max. висина = 13m *(део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)*
Архитектонско обликовање и материјализација:	**Обрада фасаде** – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву (осим за објекте у статусу непокретних културних добара). **Кров** – Кровни покривач новопланираних објеката: тегола, опекарски елементи и сл. Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.
Паркирање возила:	На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, 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.
Посебна правила:	Непопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације.
Ограђивање парцеле:	Грађевинске парцеле морају се ограђивати и то: -ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је , на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m; -суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m; Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.

ЗОНА d - КОМПАКТНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ БЛОКОВИ СЕВЕРНЕ ЗОНЕ

Локација:	На ободу северне зоне, уз улице Краља Петра I и Железничку, све до крајње северне тачке у улици Тараса Шевченка.
Оријентација :	Зона се простире у правцу север-југ, док је оријентација објеката запад-исток.
Површина :	Од 0,44 до 1,31ha. Укупна површина блока око 2,41ha.
Намена:	Намена простора је стамбена или стамбено-пословна. У обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта.
Садржај:	Вишеспратни објекти (од П+1+Пк до П+2) у два паралелна, непрекинута низа (блокови од d1 до d3- улице Краља Петра I и Железничка) или једностраним низом са анексом у дубини парцеле (блок d3- улица Железничка). *(граф. прилог бр.02b- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката)* **Непрекинути низ** *(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ/ 2.1. Урбаистички показатељи/ Непрекинуту низ)* (правила грађења се не односе на непокретна културна добра и евидентиране непокретности под претходном заштитом)
Тип блока:	**Компактни градски блок** објеката у низу. *(део текста, стр.54 :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Компактни блокови)*
Тип објеката у блоку:	Непрекинути низ објеката породичног и вишепородичног становања.
Урбанистички параметри блока:	Максимални индекс изграђености парцеле је 2,5 Предње регулационе линије су уједно и грађевинске, тј. обавезујуће су и поклапају се са регулационим линијама блока. Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна.
Спратност:	Максимални број етажа: једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) + • у непрекинутом низу на регулацији ободних улица од П+1 до П+1+Пк; • у непрекинутом низу у унутрашњости блока од П+1+Пк до П+2;
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 m од коте тротоара у стамбено пословним објектима на регулацији ободних саобраћајница; Максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима другог низа у унутрашњости блока.

Висина кровног венца:	**спратност објекта** — **висина кровног венца** П+0 — max. висина = 4m П+Пк — max. висина = 6m П+1 — max. висина = 7m П+1+Пк — max. висина = 9m П+2 — max. висина = 10m
Архитектонско обликовање и материјализација:	**Обрада фасаде** – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву. **Кров** – Кровни покривач новопланираних објеката: тегола, опекарски елементи и сл. Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.
Паркирање возила:	На сопственим парцелама унутар блока за све објекте осим за објекте на угловима доминантних саобраћајница- половину потребног броја паркинг места могуће је реализовати на јавној површини унутар граница плана, 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.
Посебна правила:	Непопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације.
Ограђивање парцеле:	Грађевинске парцеле морају се ограђивати и то: -ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је , на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m; -суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m; Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели. Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.

ЗОНА е - РЕЗИДЕНЦИЈАЛНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Локација:	Најсевернији део унутарблоковског простора реализован око улице Максима Горог.
Површина :	Укупна површина блока око 3,04 ha.
Намена:	Доминантна намена је породично сатновање. Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.
Садржај:	На свим парцелама су изграђени породични, слободностојећи објекти.
Тип блока:	Блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама. **Индивидуални стамбени блок.** *(део текста, стр.54 :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)*
Тип објеката у блоку:	Породични слободностојећи објекти мале спратности на припадајућим парцелама.
Урбанистички параметри блока:	Максимални **ндекс изграђености** на нивоу парцеле је до 1. Грађевинска линија према улици и унутрашњости парцеле дефинисана је у графичком делу плана *(граф. прилог бр.02b- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката),* а према суседним, новоизграђеним објектима према правилима за градњу слободностојећих породичних објеката *(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ/ 2.1. Урбаистички показатељи/ Слободностојећи објекат- слободностојећи објекат мање спратности)*
Спратност:	Максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) +П+1+Пк.
Висина коте приземља:	Максимално 1,2 m, а минимално 0,20m од коте тротоара.
Висина кровног венца:	**спратност објекта** — **висина кровног венца** П+0 — max. висина = 4m П+Пк — max. висина = 6m П+1 — max. висина = 7m П+1+Пк — max. висина = 9m
Архитектонско обликовање и материјализација:	**Обрада фасаде** – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву.

	Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл. Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.
Паркирање возила:	На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.
Ограђивање парцеле:	Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то: -ако је предња грађевинска линија удаљена од регулационе линије парцеле – зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m; -ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је , на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m; суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m; -није обавезно ограђивање дела суседних парцела , између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле. Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели. Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.

ЗОНА i - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ УЗ ОБОДНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Локација:	На ободу северне зоне, уз улице Тараса Шевченка и Владимира Матијевића.
Оријентација :	Север и исток.
Површина :	Од 0,96 до 3,15ha. Укупна површина блока око 4,11ha.
Намена:	Намена простора је стамбена или стамбено-пословна. У обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта.
Садржај:	На свим парцелама су изграђени породични, претежно слободностојећи објекти.
Тип блока:	Блок породичних слободностојећих објеката на припадајућим парцелама. **Индивидуални стамбени блок.** *(део текста, стр.54 :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Индивидуални стамбени блокови)*
Тип објеката у блоку:	Породични слободностојећи објекти мале спратности на припадајућим парцелама.
Урбанистички параметри блока:	Максимални **ндекс изграђености** на нивоу парцеле је до 1. Грађевинска линија према улици и повучена је у односу на регулациону око 4m, а у унутрашњости парцеле дефинисана је у графичком делу плана *(граф. прилог бр.02b- ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ организација простора и намена објеката),* а према суседним, новоизграђеним објектима према правилима за градњу слободностојећих породичних објеката *(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ/ 2.1. Урбаистички показатељи/ Слободностојећи објекат- слободностојећи објекат мање спратности)*
Спратност:	Главни објекти на парцели - максимално једна поземна етажа (подрум или сутерен испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) +П+1+Пк. Други стамбени или помоћни објекат - максимално П+Пк.
Висина коте приземља:	Од 0,20m до максимално 1,2 m од коте тротоара.
Висина кровног венца:	**спратност објекта** — **висина кровног венца** П+0 — max. висина = 4m П+Пк — max. висина = 6m П+1 — max. висина = 7m П+1+Пк — max. висина = 9m
Архитектонско обликовање и материјализација:	**Обрада фасаде** – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву.

	Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: тегола, опекарски елементи и сл. Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.
Паркирање возила:	На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта
Посебна правила:	Непопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације.
Ограђивање парцеле:	Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то: -ако је предња грађевинска линија удаљена од регулационе линије парцеле – зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m; -ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је , на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m; суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m; -није обавезно ограђивање дела суседних парцела , између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле. Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели. Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле.

ЗОНА f - КОМПЛЕКС ВАСПИТНО- ОБРАЗОВНИХ ЈАВНИХ ОБЈЕКАТА

Представља простор у унутрашњости блока оивичен зиданом оградом око целокупне површине обједињеног комплекса . Ова зона намењена је комплексима објеката и простора у специјалној јавној намени - комплекс Основне школе "Јован Јовановић- Змај" са свим пратећим садржајима као и комплекс објеката Предшколске установе „Пчелица“- обданишта и јаслица.

Обзиром да програмски елементи будућих саржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта целог комплекса након дефинисања имовинско-правних односа.

(поглавље. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА/ Регулација површина и подела на јавне и остале намене/ 2.6. локације за које се обавезно ради УП).

ЗОНА g - ЗАТВОРЕНА ПОСЛОВНА ИЛИ СТАМБЕНА ЗОНА

Производно- занатски комплекс (бивши „Сирмодекс“), блок потпуно затвореног типа, у северном делу обухвата плана, сервисном саобраћајницом повезан са Железничком улицом. Блок је ограђен без јавних садржаја у саставу.

Планом је предвиђено проглашавање површине сервисне саобраћајнице јавном и раздвајање од површине комплекса, чиме би се остварила боља повезаност Железничке улице са унутрашњим делом насеља Матија Хуђи, а самим тим и комплекса. Паркирање, слободне површине и сви пратећи садржаји су планирани у оквиру комплекса на припадајућој парцели. Планирана намена простора није дефинисана, могућа је пословна, производно-заназтска компатибилна стамбеном окружењу или стамбена.

Обзиром да програмски елементи будућих саржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта целог комплекса након дефинисања имовинско-правних односа пројектом парцелације и препарцелације према регулацији задатој у предметном плану. Парцелација површине комплекса је могућа након усвојеног урбанистичког пројекта , урбанистичко-архитектонске разраде локације.

(поглавље. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА/ Регулација површина и подела на јавне и остале намене/ 2.6. локације за које се обавезно ради УП).

ЗОНА h - ОБОДНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ОБУХВАТУ

Планом су обухваћене ободне улице Стари шор, Ратарска, Владимира Матијевића и Тараса Шевченка.

Регулациони појас улице Стари шор је у потпуности реконструисан са проширењем саобраћајнице са по две саобраћајне траке у два смера. Реконструисана је саобраћајница, тротоари, зеленило и комплетна инфраструктура укључујући расвету и саобраћајну сигнализацију. Планом је педвиђена реконструкција улице Ратарска и њено уклапање са ново-изграђеном кружном раскрсницом „Орао“.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ

2.1. Урбанистички показатељи

Бруто развијена грађевинска површина објекта јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

У површине корисних етажа објекта не рачунају се:

- подземни делови објекта као што су: гараже, подстанице грејања, котларнице, станарске оставе, трафостанице итд.;
- површине испод косих равни чија је висина мања од 1,50m;
- техничке етаже са висином мањом од 1,50m.

Бруто развијена грађевинска површина парцеле или блока јесте збир површина свих корисних, надземних етажа свих зграда на парцели или у блоку.

Нето површина је одређена унутрашњим мерама између зидова који ограниичавају затворене и отворене просторе.

Нето развијена грађевинска површина (објекта, парцеле или блока) јесте збир нето површина свих корисних, надземних етажа објекта / парцеле / блока. Односи се на бруто развијену грађевинску површину умањену за спољне и унутрашње зидове.

Однос нето и бруто површине се рачуна као 1:1,25.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости блока јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђених или планираних објеката у блоку и укупне површине блока, изражен у процентима- (само за постојеће блокове насеља колективног становања сапарцелама испод габарита објекта у окружењу парцела у јавној намени у којима се врши интерполација).

Индекс изграђености блока јесте однос (количник) бруто развијених грађевинских површина свих изграђених или планираних објеката у блоку и укупне површине блока- (само за постојеће блокове насеља колективног становања сапарцелама испод габарита објекта у окружењу парцела у јавној намени у којима се врши интерполација).

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

Непрекинути низ

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

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

У циљу проветравања и осунчања блока и бољих еколошких услова максимална дубина објеката у непрекинутом низу је 15m. Дозвољена је изградња унутарблоковског низа или слободностојећег објекта исте максималне дубине ако предметна парцела својом величином задовољава прописане урбанистичке параметре

У случају изградње објеката већих висина, планирати мању висину дворишних трактова у односу на висину уличног дела објекта. Дозвољена је изградња дворишних објеката спратности П+0 на једној бочној граници парцеле уз минималну удаљеност од друге бочне границе од 5,5m , обавезно у правцу колског пролаза (ајнфорта) објекта у непрекинутом низу. У случају када је дворишни објекат удаљен од обе бочне границе са суседним парцелама мин. 5,5m дозвољена максимална спратност је П+Пк, уз усаглашавање намене објеката (стамбени или пословни) и услова минималне осунчаности стамбених објекта.

За паркирање на сопственој парцели, обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 3m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Максимално растојање два једносмерна колско-пешачка пролаза, ширине 3m, је 18m, тј. код двосмерног колско-пешачког пролаза, ширине 6m максимална удаљеност од суседног пролаза је 24m. На објекту, или делу објекта, мање ширине од 12m дозвољена је изградња само једног колско пешачког пролаза ширине 3m.

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

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

Прекинути низ

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

На обе суседне парцеле прекинутог низа минимално растојање од бочне суседне границе парцеле је 3m, када је дозвољено на бочним фасадама отварање само отвора помоћних просторија. Ако је удаљеност од бочне суседне границе минимално 1/3 висине вишег објекта , а не мање од 5,5m дозвољено је отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама објекта.

Дозвољена је изградња дворишних објеката веће спратности П+2, уколико је објекат удаљен од обе бочне суседне границе 3 (односно 5,5)m.

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

Слободностојећи објекат

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

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

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

На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

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

За високе објекте типа пословних кула међусобна одстојања и одстојања од постојећих објеката дефинишу се детаљнијом регулационом разрадом.

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

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

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

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

Растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле износи половину висине вишег објекта, а не може бити мање:

- од 5,5m за вишепородичне објекте;
- од 2,5m код породичних објеката мале спратности ;

сем код атријумских и полуатријумских објеката када минимално растојање може бити и 0m, ако је планом детаљне разраде дефинисана изградња атријумских и полуатријумских објеката .

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

2.2. Становање и стамбено ткиво

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

Стамбена зграда је самостална употребна целина коју сачињава склоп просторних јединица (више од три стана, са једним заједничким улазом), чија је основна намена становање.

Стан је просторна јединица, односно скуп простора и просторија који чине јединствену употребну целину која обезбеђује услове за живљење и боравак у њему.
(Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова, „Сл.гласник РС“, бр.58/2012)

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

Породични стамбени објекат јесте објекат са највише четири стамбене јединице;

Вишепородични стамбени објекат јесте објекат за становање са више од четири стамбене јединице;

Пословни објекат јесте објекат који се , углавном, користи као радни простор.
План генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009)

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

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

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

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

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

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

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

Стамбене зграде у свему пројектовати у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова *(Сл.гласник РС 58/12).*

Изградња станова у формираним блоковима биће архитектонски контролисана, што значи да ће бити преиспитивани програмски капацитети, инфраструктура, паркирање, зеленило и сл. како се не би нарушили претходно постигнути стандарди.

3. ПРАВИЛА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Свака катастарска парцела која излази или има излаз на јавно грађевинско земљиште, која испуњава услове за градњу из овог плана и која је планом предвиђена за изградњу је грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели може се вршити изградња и више објеката према условима за одређену зону градње.

На свим постојећим катастарским парцелама у обухвату плана, могућа је изградња, у складу са правилима овог плана *(граф. прилог: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр.02b- организација простораи намена објеката).*

Све нове грађевинске парцеле морају имати обезбеђен колски приступ на јавну саобраћајну површину директно. До реализације нове, унутарблоковске саобраћајнице све грађевинске парцеле морају имати колски приступ са постојећих саобраћајница по ободу блока. При пројектовању нових објаката у унутрашњости блока обавезно је планирање колског пролаза кроз или поред објекта (ајнфорт или пролаз) према планираној, унутарблоковској саобраћајници.

Подела постојеће парцеле на две и више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле. Поделом се не могу формирати парцеле које не задовољавају услове у погледу величине, начина градње у односу на непосредно окружење, односно планирани тип изградње.

Формирање нових грађевинских парцела вршиће се тако да новоформирана грађевинска парцела има геометријску форму што ближе правоугаонику, као и величину прилагођену планираној намени и типу изградње.

3.1. Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката

- **У компактним блоковима у обухвату плана**
  (Компактнни блокови – стр.54, 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)

На основу члана 9 и 10 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр.50/2011), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:

најмања грађевинска парцела за изградњу:

	породичних објеката	***вишепородичних објеката***
• *слободностојећих објеката*	*300m²*	*1000m²*
• *објеката у непрекинутом низу*	*200m²*	*600m²*
• *објеката у прекинутом низу и двојних објеката*	*200m²* *(тј.400m² за двојне објекте)*	*600m²* *(тј.1200m² за двојне објекте)*

најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу:

	породичних објеката	***вишепородичних објеката***
• *слободностојећих објеката*	*10m*	*16m*
• *објеката у непрекинутом низу*	*6m*	*12m*
• *објеката у прекинутом низу и двојних објеката*	*8m* *(тј.16m за двојне објекте)*	*10m* *(тј.20m за двојне објекте)*

❖ **<u>У отвореним блоковима у обухвату плана</u>**
(Отворени блокови – стр.54, 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)

На основу члана 12 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр.50/2011), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 6. Правила парцелације за објекте у осталим зонама , за централне урбане зоне и пословне зоне, ***зоне већих густина , најмања ширина и површина грађевинске парцеле се утврђује кроз ПДР у скалду са карактеристикама зоне и специфичности локације****.*

Из заједничке блоковске површине се парцелацијом формирају парцеле величине габарита планираних слободностојећих вишепородичних, стамбених или стамбено-пословних објеката, а према планираној парцелацији датој у плану *(ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/бр.05- хоризонтална регулација са парцелацијом).*

❖ **<u>У индивидуалним блоковима у обухвату плана</u>**
(Индивидуални стамбени блокови – стр.54, 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)

На основу члана 9 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр.50/2011), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

најмања грађевинска парцела за изградњу породичних објеката:

- *слободностојећих објеката* *300m²*
- *објеката у непрекинутом низу* *200m²*
- *објеката у прекинутом низу и двојних објеката* *200m²* *(тј.400m² за двојне објекте))*

најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних објеката:

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

3.2. <u>Минимална и максимална површина грађевинске парцеле за стамбене и стамбено-пословне објекте</u>

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

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

парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m².**

3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу пословних објеката

У компактним блоковима у обухвату Плана дозвољена је изградња пословних објеката, а тип објекта је дефинисан у правилима грађења за тип блока.

Минимална величина парцеле за изградњу пословног објекта је 600m², а урбанистички параметри се дефинишу на основу планиране делатности. минимална ширина парцеле за планирану градњу је 12m.

Максимална величина парцеле за изградњу пословног објекта у компактним блоковима у обухвату Плана је 1500m².

3.4. Грађевинска линија

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија испод површине земљишта до које је дозвољено грађење по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије.

У зони у којој постоје изграђени (односно новиизграђени) објекти грађевинска линија утврђује се по правилу на основу позиције већине изграђених (односно новоизграђених) објеката, осим у зонама у којима је регулационим планом одређена друга вредност или је изградња на регулацији обавезна.

Минимално растојање између грађевинске линије на површини грађевинске парцеле и регулационе линије за нови објекат одређена је правилима градње.

Грађевински објекат поставља се унутар простора оивиченог грађевинском линијом, односно предњом фасадом на грађевинску линију осим у зонама у којима је одређена конкретна вредност.

(детаљније стр.71-4.ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.2. Правила грађења за парцеле)

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

Изградња објеката није могућа на постојећим парецелама чији је фронт мањи од 6,5m, као и на парцелама у затеченом стању са површином мањом од 150m². На затеченим парцелама наведених димензија могућа је само санација или реконструкција постојећих објеката због побољшања услова становања. За овакве парцеле применити поступак укрупњавања са суседним парцелама пројектом парцелације и препарцелације. Новоформиране парцеле треба да имају правилну геометријску форму, што ближу правоугаонику или другом облику прилагођеном терену. Спајањем парцела важећа правила изградње се не могу мењати, а капацитет се одређује у односу на нову површину.

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

За нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезна је израда Пројекта парцелације и препарцелације (члан 65, Закон о планирању и изградњи, *"Сл.гласник РС", бр.72/2009, 81/2010, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 43/2013, 50/2013- одлука УС и 54/2013*) **за формирање парцела према планираној намени површина предметног плана.**

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

4. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ КОЈА СЕ ОДНОСЕ НА СВЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ

4.1. Планиране претежне и компатибилне намене

Саставни део Плана је графички приказ зона градње са планираним претежним наменама површина по просторним јединицама (блоковима, целинама) и постојећим јавним површинама. Све намене осталог грађевинског земљишта су доминантне намене у зони док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

Међусобно компатибилне намене су: становање свих типова, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања , здравство, дечија заштита, образовање, култура и верски објекти.

Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити по свим целинама из ових правила унутар друге планиране претежне намене, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.

4.2. Правила грађења за парцеле

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

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

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

Одступања од грађевинске линије :

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

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

За подземне објекте на осталом грађевинском земљишту (делови објекта, гараже и сл.) подземна грађевинска линија може се утврдити у зони изван габарита надземног објекта. **Површина подземних етажа не може бити већа од 85% површине парцеле. Минимум 15% површине парцеле мора бити незастрто.** Део подземне етаже изван габарита надземног објекта, или дела објекта, не сме бити виши од коте тротоара на регулационој линији уз максималну усклађеност са линијом терена.

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

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

Испади на објектима (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

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

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

Излог трговинске радње може бити препуштен у односу на грађевинску линију максимално 0,30m, по целој висини пословног дела приземља, када најмања ширина тротоара износи 3m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу.

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњу фасаду објекта, испред грађевинске линије, ако је грађевинска линија најмање 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од максимално 1,20m. У осталим случајевима степениште улази у габарит објекта.

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

Код нових објеката на регулационој линији у блоковима са стамбено-пословном или пословно-стамбеном наменом, када је ширина тротоара мања од 2m, обавезно је увлачење излога, минимално 1,20m, и формирање колонада или аркада, с´тим да нема висинске разлике тротоара на регулационој линији и прилазне површине пословном простору приземне етаже.

4.3. Правила грађења за зграде

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

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

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

Габарит објекта је одређен:

- **висином зграде дефинисаној према блоковима типичних градских целина;**
- **у односу на суседне објекте и парцеле;**
- **степеном заузетости или индексом изграђености;**
- **капацитетом парцеле за паркирање за одређену намену;**
- **амбијенталним и естетским критеријумима.**

Урбанистичка правила се односе на зграде у блоку и угаоне зграде, док се за зграде које представљају акценат у простору подразумева детаљнија планска провера, тј. претходна израда Урбанистичког пројекта и дефинисање посебних услова у складу са њиховим значајем за шири амбијент. **Локације и зоне за које је обавезна урбанистичко-архитектонска разрада локације израдом урбанистичког пројекта дате су на графичком прилогу бр.7** *(ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/бр.07- зоне предвиђене за израду урбанистичког пројекта)***.**

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

У унутрашњости парцеле дозвољава се изградња објеката мале спратности до П+0, помоћних објеката (гаража, остава и сл.) без претходне израде урбанистичког пројекта. Неопходна растојања која важе за стамбени или пословни објекат важе и за све друге објекте на парцели осим ако је у постојећем стању другачије или ако постоји сагласност суседа на такву диспозицију објекта.

Обавезно је ***обезбеђење паркирања*** на сопственој парцели, изузев појединачних локација у обухвату Плана које су дата посебним правилима и дефинишу могућност паркирања или на сопственој парцели или на јавној површини, 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, одн. у случају формирања већих пословних простора минимум је 1 паркинг место на (целих) 70м2 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 240cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.

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

Висина објекта је:

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

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

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12m.

спратност објекта	*висина објекта*	
П+0	max. висина = 7,5m	min.висина = 3m
П+Пк	max. висина = 8m	min.висина = 4,5m
П+1	max. висина = 10,5m	min.висина = 6m
П+1+Пк	max. висина = 11m	min.висина = 7,5m
П+2	max. висина = 13,5m	min.висина = 9m
П+2+Пк	max. висина = 14m	min.висина = 10,5m
П+3	max. висина = 16,5m	min.висина = 12m
П+3+Пк	max. висина = 17m	min.висина = 13,5m
П+4	max. висина = 19,5m	min.висина = 15m
П+4+Пк	max. висина = 20m	min.висина = 16,5m

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

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

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (сутерен само испод вишег дела приземља код објеката са смакнутим етажама) ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и ако је то у складу са условима ЗЗСК.

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

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

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

Висина кровног венца планираног објекта мора бити усклађена са висином кровног венца постојећег објекта на суседној парцели и дефинисана је бројем нових етажа у односу

на планирани заштитни тротоар око објекта:

спратност објекта	*висина кровног венца*	
П+0	max. висина = 4m	min.висина = 3m
П+Пк	max. висина = 6m	min.висина = 4,5m
П+1	max. висина = 7m	min.висина = 6m
П+1+Пк	max. висина = 9m	min.висина = 7,5m
П+2	max. висина = 10m	min.висина = 9m
П+2+Пк	max. висина = 12m	min.висина = 10,5m
П+3	max. висина = 13m	min.висина = 12m
П+3+Пк	max. висина = 15m	min.висина = 13,5m
П+4	max. висина = 16m	min.висина = 15m
П+4+Пк	max. висина = 18m	min.висина = 16,5m

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

За објекте код којих је могуће висином акцентовати угао саобраћајница планира се да максимална дозвољена спратност буде заступљена највише на половини дужине зграде, односно максимално до 15m. Услови за изградњу и све интервенције на угаоним објектима и објектима који су репери у простору морају бити високог стандарда у погледу обликовања , волумена, садржаја и материјализације.

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

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

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

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

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

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

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

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте (за објекте на равном терену), тј.од коте заштитног тротоара на предњој старни објекта (за објекте на стрмом терену). Висинска разлика до 1,2m се решава денивелацијом унутар објекта.

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

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

Галерија је отворена платформа конзолно или стубовима испуштена у унутрашњи простор једне просторне целине-дела објекта. По правилу галерије се налазе у приземљу пословног или стамбено-пословног вишеспратног објекта чија структура је решена системом полунивоа. Није дозвољено затварање делова галерије у односу на јединствени простор у којем се налази. Површина галерије не може прећи 50% површине доњег нивоа просторије у којој се налази. Максимална висина пословног простора са галеријом, мерено од пода доњег нивоа до плафона горњег нивоа је 5м. Висина простора испод галерије је минимално 2,4м , а висина галерије до плафона просторије је минимално 2,00м.

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

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

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

4.4. Надзиђовање и доградња објеката

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

Надзиђивање и формирање поткровља при реконструкцији равног крова:

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

Доградња новог дела зграде

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

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

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

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

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

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

Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

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

Реконструкција постојећих објеката

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

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

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

Таван – код постојећих објеката у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може адаптирати у поткровље ако постоје поткровни и други услови:

***дозвољено је претварање таванског простора у користан простор са истом нивелетом слемена, тј. без промене висине и других геометриских карактеристика крова, с тим да се у користан простор рачунају само они делови таванског простора чија је светла висина већа од 1,5m. Формирање новог корисног простора подразумева обезбеђење одговарајућег броја паркинг места**

- **у отвореним блоковима- само за нове капацитете;**
- **у компактним блоковима – укупно, за старе и нове капацитете, према планом задатим параметрима, на припадајућој парцели.**

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

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

Назидак последњих етажа објеката

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

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

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

4.5. Помоћни објекти- правила градње

Помоћни објекти

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

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

Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.

5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ ЛОКАЦИЈЕ

Урбаним планирањем у овом ПДР-у се прочишћава постојећи зонинг и јасно дефинише јединствени комплекс објеката и простора у специјалној јавној намени: Комплекс школе "J. J. Змај" са пратећим садржајима као и комплекс објеката обданишта и објекта јаслица, укупно површине 2,0ha. Стварање просторног комплекса је планирано овим ПДР-ом у циљу неопходног ограђивања овог комплекса како би се створили нормални – оптимални услови за њихово несметано функционисање. Обзиром да програмски елементи будућих саржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта целог комплекса након дефинисања имовинско-правних односа.

Урбаним планирањем у овом ПДР-у се прочишћава постојећи зонинг и јасно дефинише просторни комплекс бившег погона за израду конфекције "Сирмодекс", површине 0,8ha, који је планиран за урбану рециклажу са делатностима компатибилним стамбеном окружењу. Обзиром да програмски елементи будућег садржаја нису познати овим ПДР-ом се планира обавезна израда Урбанистичког пројекта целог комплекса.

На локацији археолошког локалитета бр.21 обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе презентације остатака архитектуре у отиску елементима урбаног мобилијара или хортикултуре као копију основе античких зидова на нивелети постојећег терена са локацијом информативне табле.

За све остале планиране зоне и мање урбанистичке целине са објектима вишепородичног становања (стамбене и стамбено-пословне), односно нове делове саобраћајног система није неопходна израда Урбанистичких пројеката, обзиром да ће кроз Правила уређења и Правила грађења овог ПДР-а планирани објекти и простори бити дефинисани као урбанистичко-архитектонско-грађевинске целине са детаљно наведеним свим релевантним параметрима за објекате на парцели и однос са непосредним окружењем са решењем контакта са саобраћајним системом и јавним површинама, начином паркирања, као и прикључцима на инфраструктурне системе.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

6.1. Правила грађења саобраћајних површина

6.1.1. Општа правила

Приликом изградње, обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели ("СП"), изузев ако овим планом за неке локације није другачије дефинисано – могућност паркирања на сопственој парцели, део на сопственој и део на јавној површини ("ЈП") или на јавној површини , у складу са Одлуком 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. За пословни простор критеријум за утврђивање потребног броја паркинг места је, једно паркинг место на сваких 70м2 збира нето површине пословних јединица.

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

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

- коловоз за мировање возила – отворена паркиралишта
  - димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице и паркинг места дати су у табели П.1.; Шеме за површинска паркиралишта – графички

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

- паркинг гараже
  - димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице, паркинг места и бочних ограничења дати су у графичким прилозима Г.3.,Г.4. и Г5 (у случају одступања од задатих граничних вредност обавезно је у пројекту приказати проверу проходности за меродавно возило – путнички аутомобил) и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2.;
  - савладавање висинских разлика између различитих нивоа врши се путем рампи. Минимална ширина рампе у правцу је 3,50 метра. Код кружних рампи обавезан је приказ проходности за меродавно возило;
  - подужни нагиби наткривених рампи за мале гараже намењене за познате кориснике (становање, запослени) су максимално 15% за наткривене рампе са обавезном применом елемената заобљења на вертикалним кривинама и максимално 12% за откривене рампе;
  - планиране гараже морају бити реализоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. Лист СЦГ", број 31/05).

Саобраћајно решење треба нарочито да садржи:

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

6.1.2. Колски и пешачки прилази до парцеле

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

За прикључак на саобраћајну инфраструктуру, односно колско – пешачки прилаз до парцеле потребно је прибавити услове и сагласност од ЈП "Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица".

6.1.3. 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 1,20м 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 0,20м виша од коте тротоара на месту улаза у објекат.

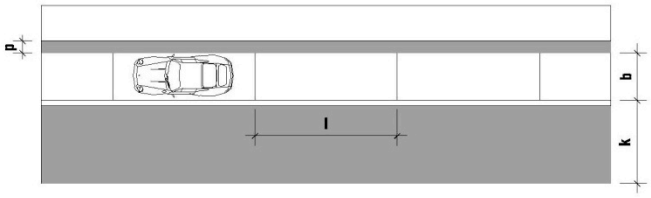
Денивелација у виду степеника, од регулационе до предње грађевинске линије није дозвољена. Денивелација се савладава унутар објекта.

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

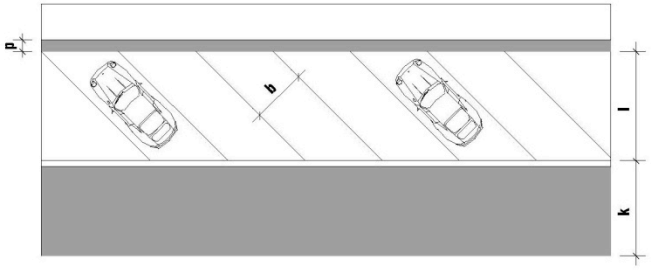
При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилника о техничким стандардима приступачности *("Сл. Гласник РС", број 19/2012).*

ШЕМЕ ЗА ПОВРШИНСКА ПАРКИРАЛИШТА

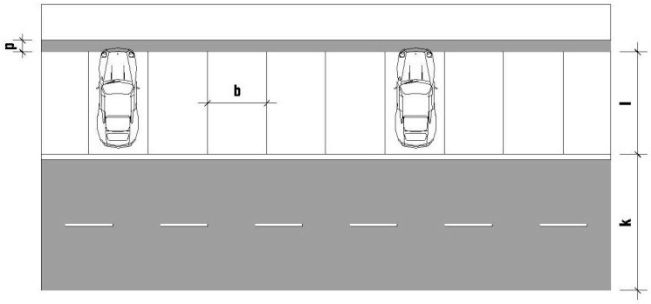
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



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:

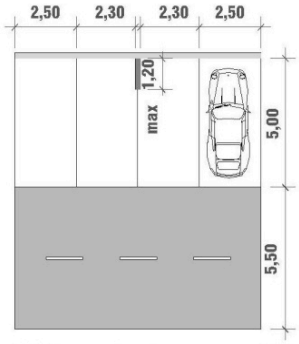
l, b, k, p - Краткотрајно паркирање

$l_T\ b_T\ k_T\ p_1$ - Дуготрајно паркирање

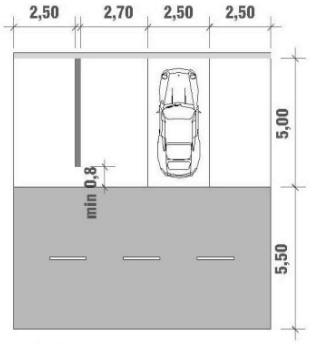
ГАРАЖЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА

КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



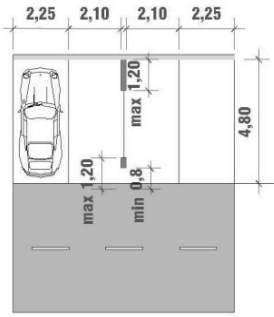
Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ



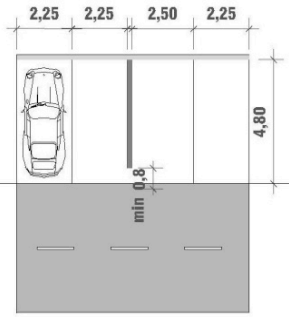
Г. 2 . Једнострано ограничено ПМ

ПМ - паркинг место

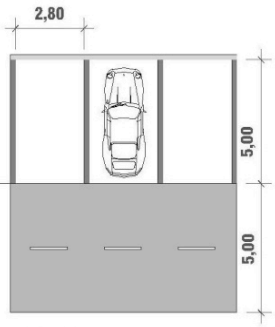
ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ



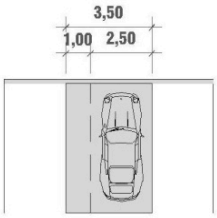
Г. 4 . Једнострано ограничено ПМ



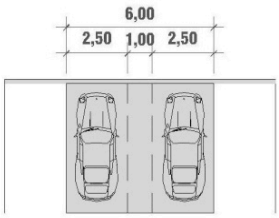
Г. 5 . Двострано ограничено ПМ

ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ХЕНДИКЕПИРАНА И ИНВАЛИДНА ЛИЦА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ (МИНИМАЛНИХ) ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



Х. 1. Самостално ПМ



Х. 2. Двоструко ПМ

6.2. Правила озелењавања унутар блока

Уређење зелених и слободних површина –индивидуално становање минимални проценат озелењених површина је 25%.

Планирано је да се допуни постојеће квалитетно зеленило садницама дрвећа и шибља које је прилагођено амбијенту и условима. Планиран је садни материјал који је отпоран на негативне услове животне средине и оне које изазивају повишене алергијске реакције код становништва.

Становање у постојећем блоку се састоји од постојећег фонда зеленила који је сачињен од дрвореда, групних аранжмана дрвећа и шибља, као и партерног зеленила испред објеката становања. Неопходно је редовно одржавање и допуна по потреби озелењених простора новим садницама, а травњаке обновити сетвом и редовно одржавати .

За остваривање блоковског зеленила погодне су следеће врсте: Picea abies, Picea omorica, Pinus silvestris, Abies alba, Pseudutsuga menziesii, Larix decidua, Tilia cordata, Corylus avellana, Platanus acerifolia, Sophora japonica, Quercus robur, Elaeagnus angustifolia, Ligustrum vulgare, Euonymus europaea, Buxus sempervirens , Juniperus (razne sorte) , Berberis vulgaris и сл.

6.3. Правила грађења водне инфраструктуре

6.3.1. Снабдевање водом - правила градње водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта).

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Минимално растојање од других инсталација је 1,0m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих инсталација (мин.0,5m).

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0m, али тако да не угожава стабилност објеката.

Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању min 2ДН.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за min 1,0m са сваке стране.

На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожаних хидраната.

Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже. Добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Сремска Митровица.

Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова.

Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже.

Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са ЈКП "Водовод", а на пројекте наведених хидротехничких објеката пробавити сагласност истог.

Услови прикључења објеката на водоводну мрежу

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод. Прикључак на јавни водовод врши искључиво ЈКП "Водовод" Сремска Митровица, а почиње од споја са водоводном мрежом и завршава се у склоништу за водомер закључно са мерним уређајем. Прикључење објекта на јавни водовод врши се на основу одобрења за прикључење за које решење издаје Градска управа за урбанизам и стамбено комуналне послове.

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

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

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

Код изградње нових зграда колективног становања потребно је обезбедити да свака стамбена и пословна јединица има засебан водомер, који се мора поставити у заједничке просторије уз монтажу заједничког водомера у шахту којим би се мерила кумулативна потрошња воде. Индивидуални водомер са арматуром у вишестамбеном објекту по правилу мора бити смештен у касети - ормарићу, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, а лоциран у заједничким просторијама.

Склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника, мора се изградити од цигле или бетона мин.димензија 100x120x150cm.

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150m2 код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према Правилнику и условима противпожарне инспекције) израђује се прикључак пречником ДН 63mm и монтажом водомера ДН 50mm. Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа (према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара изашлој у "Сл. лист СФРЈ бр.30/91") врши се прикључење објеката пречником max ДН110mm са монтажом водомера ДН100.

6.3.2. Одвођењење вода
-правила градње мреже фекалне канализације

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

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0m, али тако да не угожава стабилност

објеката. Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5m мерено од горње ивице цеви, (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода. Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању min 2ДН. На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин.1,0m са сваке стране.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200ДН, max 45m.

Приликом реализације фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, и одржавање мреже. По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже. Добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Сремска Митровица. Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова.

Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове мреже. Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са ЈКП "Водовод", а на пројекте наведених хидротехничких објеката пробавити сагласност истог.

Услови прикључења објеката на мрежу фекалне канализације

Одвођење отпадних вода врши се прикључком објекта на канализациону мрежу или путем септичких јама. Прикључак на фекалну канализацију врши искључиво ЈКП "Водовод" Сремска Митровица. Прикључак на фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту. Прикључење објекта на фекалну канализацију врши се на основу одобрења за прикључење које решење издаје Градска управа за урбанизам и стамбено комуналне послове.

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником ДН 160mm.

6.4. Правила грађења енергетске инфраструктуре

6.4.1. Електроенергетски систем

Планирани стамбени, стамбено-пословни и радно-комерцијални објекти у стамбеном насељу “Матија Хуђи” у Сремској Митровици напајаће се електроенергијом из осам постојећих трафо-станица 20/0,4 кВ, 630 кВА и једне 20/0,4 кВ, 2х 630 кВА која је изграђена поред дечјег обданишта..

У том циљу потребно је од наведених трафо-станица па до будућих објеката положити прикључне НН кабловске водове трасама датим у графичкој прилогу бр.06.
Кабловске водове 1 кВ положити по техничким прописима, на дубину 0,8 м 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 мм. Трасу електрокаблова удаљити од корена дрвећа минимално 1,5 м.

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.

Јавну расвету изградити на канделаберским стубовима висине 5,0 м 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.

ЈАВНА РАСВЕТА: Јавну расвету у делу насеља који је не поседује, изградити на челичним цевастим стубовима висине 5 м, 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.

ТТ мрежа

Планирани објекти у Стамбеном насељу “Матија Хуђи” 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.

С обзиром да на подручју обухваћеном планом нема значајне резерве телекомуникационих капацитета, у зависности од конкретних потреба за бројем и врстом телефонских прикључака , вршило би се проширење (доградња) телекомуникационе мреже на том подручју. Пошто се са две стране предметног подручја, односно кроз улице Краља Петра I и улицу Владимира Матијевића, то јест у његовој близини, простире ТК канализација, могућа су флексибилна техничка решења, у смислу довођења потребних ТК капацитета у одређену тачку (тачка прикључења на тк мрежу.

Да би се телекомуникационо опремио простор обухваћен Планом, начелно треба планирати телекомуникационе коридоре и објекат (просторију) за телекомуникациону опрему, у којој би била концентрација свих телекомуникационих инсталација будућих објеката са предметног подручја.

У принципу , трасе подземних каблова треба планирати са обе стране коловоза, стаза, односно, пролаза, који воде до места где се планирају будући стамбено-пословни објекти.

ТТ мрежу изградити као подземну, кабловску са дубином полагања ТТ водова 0,7 до 0,8 м. 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.

6.4.2. Топловодни систем

Општи технички услови за прикључење на дистрибутивни систем топловода

Топловодна мрежа је изведена као двоцевни систем са доводним и повратним цевоводом. Цевни водови су распоређени тако да је разводни вод са леве а повратни са десне стране гледајући у смеру према потрошачима, односно у смеру кретања топлијег флуида.
На местима где се врши испуст ваздуха , одмуљивање топловодне мреже и где се врши уградња арматуре или аксијалних компензатора топлотних дилатација, обавезно предвидети бетонске шахте.

У прикључном бетонском шахту на потис и поврат огранка обавезно поставити равне запорне вентиле ПН16, дренажну јаму са челичном решетком и пењалицама.

Топловодна мрежа изван зграда се првенствено израђује од предизолованих бешавних челичних цеви и фазонских комада. Спојеве цеви и фазонских комада предизолованог топловода потребно је извести са термоскупљајућим спојницама, приређеним за заливање са полиуретанском изолацијском пеном, у свему према условима испоручиоца опреме.

Челични цевни водови се морају међусобно спајати:

- за пречнике цеви до ДН 50 гасно-пламеним заваривањем;
- за пречнике цеви преко ДН 50 ручно – електролучним заваривањем.

Топловодну мрежу пројектовати према тренутном температурном режиму у потисном / повратном воду топловода 110 / 70ºC. Називни притисак у топловодној мрежи је 16 bar.

Компензаторе димензионисати за температуру воде од 130ºC у потисном и у повратном воду.

Трасу топловодне мреже полагати кад год је могуће на јавно земљиште у зеленом појасу што ближе ивици коловоза или у тротоару.

Димензије ископног профила су зависне од пречника пројектованих топловодних цеви. Заштитна дубина између врха цеви и терена мора бити преко 50cm, оптимална дубина износи 70cm. Ако ову заштитну дубину није могуће постићи и ако је терен над теменом цеви оптерећен још са прометним оптерећењем, потребно је цеви додатно заштитити (нпр. са армиранобетонском плочом).

На компензацијским кривинама топловода потребно је обезбедити могућност одговарајућег помака ради топлотних ширења топловода. Ово је могуће извести са уградњом еластичних табли или са обасипањем цеви са песком исте крупноће Ø8-10mm или Ø 10-12 mm без оштрорубних делова.

Код укрштања и упоредног вођења топловода са другим комуналним водовима потребно је поштовање важећих прописа те захтеве испоручиоца топлотне енергије и оператора других комуналних водова. Изузетно се може са посебним сигурносним мерама и уз сагласност са оператором комуналних водова, растојање између водова смањити у односу на прописано.

Код пројектовања зграде или другог грађевинског објекта, чија је ивица или габарит грађевинске јаме у непосредној близини постојећег топловода, потребно је пројектом предвидети мере, које ће неспорно обезбедити сигурно и неометано функционисање топловода за време градње. Радови морају бити изведени тако, да не проузрокују механичка оштећења на постојећем топловоду. У случају проузрокованог оштећења топловода инвеститор грађевинског објекта је дужан обезбедити санацију топловода, која се спроводи под надзором испоручиоца топлотне енергије. Пројектно решење мора потврдити испоручилац топлотне енергије.

Захтевана одстојања су дата у следећој табели :Т-1 Б

Зграда /комун. вод	Исто одстојање (cm)	
	укрштање – упоредо вођење до 5 m	Упоредо вођење преко 5 m
Гасовод до 5 bar	По одредбама правилника о техничким захтевима за изградњу, рад и одржавање гасовода са радним притиском до16 bar	
Гасовод преко 5 bar		
Водовод	30	40
Други топловод	30	40
Канализација	30	50
Сигнални кабл, телеком, кабл до 1 kV	30	30
10 kV каблови или један 30 kV кабл	60	70
Преко 30 kV каблови или кабл преко 60 kV	100	150
Минимално одстојање зграде од постојећег топловода	100	
Минимално одстојање топловода од постојеће зграде	50	

По изведеним монтажним радовима и пре засипања канала потребно је извести геодетско снимање топловодне мреже.

<u>Топлотна подстаница</u>

Прикључење објеката на топловодну мрежу се врши преко топлотних подстаница. Топлотне подстанице су индиректног типа и представљају скуп уређаја у којима се врши предаја топлотне енергије, мерење и регулација протока и температуре воде и мерење укупног утрошка топлотне енергије за потрошача.

Топлотна подстаница може да снабдева топлотном енергијом више објеката, један објекат или део објекта с тим да се у једном улазу дозвољава снабдевање топлотном енергијом само из једне подстанице.

Код пословно-стамбених зграда потребно је извести раздвајање секундарног дела топлотне подстанице за стамбени и пословни део тако да се омогући одговарајућа регулација и функционисање унутрашњих топлотних уређаја потрошача, као и тачну поделу трошкова грејања.

Све потребне топлотне и хидрауличне прорачуне извршити према следећим условима рада система даљинског грејања:

- примарна мрежа:

- називни притисак НП16
- разводна температура 110ºC
- повратна температура 70ºC

- секундарна мрежа:

- називни притисак НП6
- разводна температура 85ºC
- повратна температура 65ºC

Спољна пројектна температура за Сремску Митровицу је -18°C, III климатска зона.

Унутрашњи топлотни уређаји

У зградама са топлотним уређајима за пословне просторе и становање морају бити разводне мреже изведене одвојено.

Заједнички развод од топлотне подстанице до појединачних јединица потребно је да буде изведен двоцевно од челичних цеви.

Успонске водове обавезно водити кроз заједнички степенишни порстор, ван станова или пословних простора, одакле могу да се прикључе. Цевоводи кроз негрејане просторије морају се изоловати од губитака топлоте.

Одзрачивање успонског вода – вертикале извршити преко одзрачних посуда и одзарчних водова ДН15 које треба довести у простор топлотне подстанице. Одзрачне посуде поставити на највишој етажи унутар објекта.

Грејни кругови за сваки стан или пословни простор, морају да имају посебну могућност регулације протока воде и затварања у прикључном ормарићу постављеном поред стана, односно пословног простора у степенишном простору зграде.

Унутрашње инсталације пројектовати као радијаторско грејање једноцевно или двоцевно. Као грејна тела могу се користити чланкасти, плочасти и цевни радијатори.

6.4.3. Гасоводни систем

Услови за изградњу и прикључење на гасну инфраструктуру

Услови за пројектовање и изградњу гасовода средњег притиска 6-12bar и МРС, чија је локација по правилу је изван насељених места. Ако је изградња зграда намењених за становање или боравак људи већ била предвиђена урбанистичким планом, након изградње гасовода минимална растојања таквих објеката од осе гасовода морају износити:

1. за пречник гасовода до 125mm – 10m
2. за пречник гасовода од 125 mm до 300 mm – 15 m.

Остали услови су:

- у појасу ширине од 5 m на једну и другу страну рачунајући од осе гасовода, забрањено је садити биљке чији корени достижу дубину већу од 1 m;
- дубина укопавања гасовода средњег притиска мерена од горње ивице гасовода до тла, мора да износи минимално 100cm;
- при укрштању са путем, гасовод средњег притиска се поставља прокопавањем те саобраћајнице или бушењем рова уз увлачење заштитне цеви, а дубина укопавања мерена од горње ивице гасовода или заштитне цеви до горње ивице пута мора да износи минимално 135cm;
- минималана дубина укопавања разводног гасовода средњег притиска мерена од горње ивице цевовода до дна одводних јарака саобраћајница, мора да износи 100cm;
- минималана дубина укопавања разводног гасовода средњег притиска мерена од горње ивице цевовода до дна нерегулисаних корита водених токова, мора да износи 150cm;
- укрштање са саобраћајницама, каналима и водотоцима мора бити под углом од 60º - 90º;
- пролаз поред темеља грађевинских објеката, мерено у хоризонтали од темеља до гасовода не сме бити мање од 1 m;
- при паралелном вођењу поред других подземних инсталација, минимално 0,5m рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталација;

- на местима укрштања са другим подземним инсталацијама, растојање мора да износи минимално 0,3m;
- при паралелном вођењу и укрштању са темељима стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, минимално растојање 1m од темеља стуба.

Власници и носиоци права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред гасовода средњег притиска, односно енергетсог објекта, не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад и функционисање енергетског објекта без предходног одобрења енергетског субјекта односно Ј.П.Срем-гаса.

Услови за локације регулационих станица(РС), мерних станица(МС), и мерно регулационих станица(МРС) на средњем притиску и потребна растојања су:
- 15 m од стамбених и пословних зграда,
- 15 m од производних, фабричких и радионичких зграда,
- 30 m од трафо станица,
- за електричне неизоловане надземне водове растојање мора бити: висина стуба далековода + 3 m,
- 10 m од осталих грађевинских објеката,
- 6 m од осталих путева,
- 10 m од паркиралишта и шеталишта.

Станице са инсталацијама за мерење и регулацију гаса, могу бити изграђене у грађевинском објекту или на отвореном простору и морају бити ограђене заштитном оградом. Станице које нису под сталним надзором морају бити ограђене оградом минималне висина 1,8 m. Између зидова станице и ограде мора постојати заштитна зона најмање ширине од 2 m. МРС морају имати громобранску заштиту и уземљене све металне делове.

У изузетним случајевима, станице се могу поставити и на грађевинском објекту или уз његов спољни зид с тим што зид не сме да пропушта гас, спој крова и зида мора бити непропусан, зид без спољних отвора и мора издржати један час у случају пожара.

7. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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.

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

8. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Одлука о изради („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр.3/2010) "Плана детаљне регулације просторног блока између ул. Стари шор, Краља Петра I, Железничке, Тараса Шевченка, Владимира Матијевића и Ратарске у Сремској Митровици" – насеље М. Хуђи:

1. **ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, Предузеће за телекомуникације а.д., Београд**, Таковска 2
   Извршна јединица СРЕМСКА МИТРОВИЦА
   Сремска Митровица
   Број: 5035-223610/1
   Датум:03.08.2011.

2. **ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА доо, Нови Сад**
   ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРЕМСКА МИТРОВИЦА
   Сремска Митровица, Фрушкогорска бб
   Број: Д- 3295
   Датум: 28.07.2011.

3. **ЈКП ТОПЛИФИКАЦИЈА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**
   Змај ЈОВИНА 26, Сремска Митровица
   Број: 1120/11
   Датум:23.08.2011.

4. **РЕПУБЛИЧКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Београд,**
   Број 4/2369 од 09.11.2011.
   ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица
   Број: 259-07/2011
   Датум: 15.11.2011.

5. **Основна школа "ЈОВАН ЈОВАНОВИЋ ЗМАЈ", Сремска Митровица**
   Број: 274
   Датум: 14.09.2011.

6. **Предшколска установа "ПЧЕЛИЦА", Сремска Митровица**
   Број: 9-307/11
   Датум: 01.09.2011.

7. **ЈКП КОМУНАЛИЈЕ, Сремска Митровица**
   Број: 2982-1/11
   Датум: 22.07.2011.

8. **МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Република Србија**
   Сектор за ванредне ситуације
   Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
   Одсек за превентивну заштиту
   Број: 217-641/11
   Датум: 23.07.2011.

9. **РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД**
11000 Београд, Парк Ташмајдан б.б., ПФ 16
Број: 021-558-2/11
Датум: 04.08.2011.

10. **ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО, СОЦИЈАЛНУ ПОЛИТИКУ И ДЕМОГРАФИЈУ, Република Србија, АП Војводина**
Сектор за санитарни надзор и превентивномедицинску делатност
Одсек у Сремској Митровици
Број: 107-53-00582/2011-14
Датум: 29.08.2011.

11. **ЈКП ВОДОВОД, Сремска Митровица**
Улица Стари шор 114
Број: 1056/2
Датум:26.07.2011.

12. **Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса " СРЕМ ГАС"**
Сремска Митровица, Трг Војвођанских бригада 14/I
Број: 25-4-1/11
Датум: 02.09.2011.

13. **РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД, Република Србија**
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, Сремска Митровица
Светог Димитрија 8, Сремска Митровица
Број: 953-1/2009-1227
Датум: 23.12.2009.

14. **ЈП СКЛОНИШТА, Нови Београд**
Булевар Михаила Пупина 117а
Број: 42-49/12-1
Датум: 21.03.2012.

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

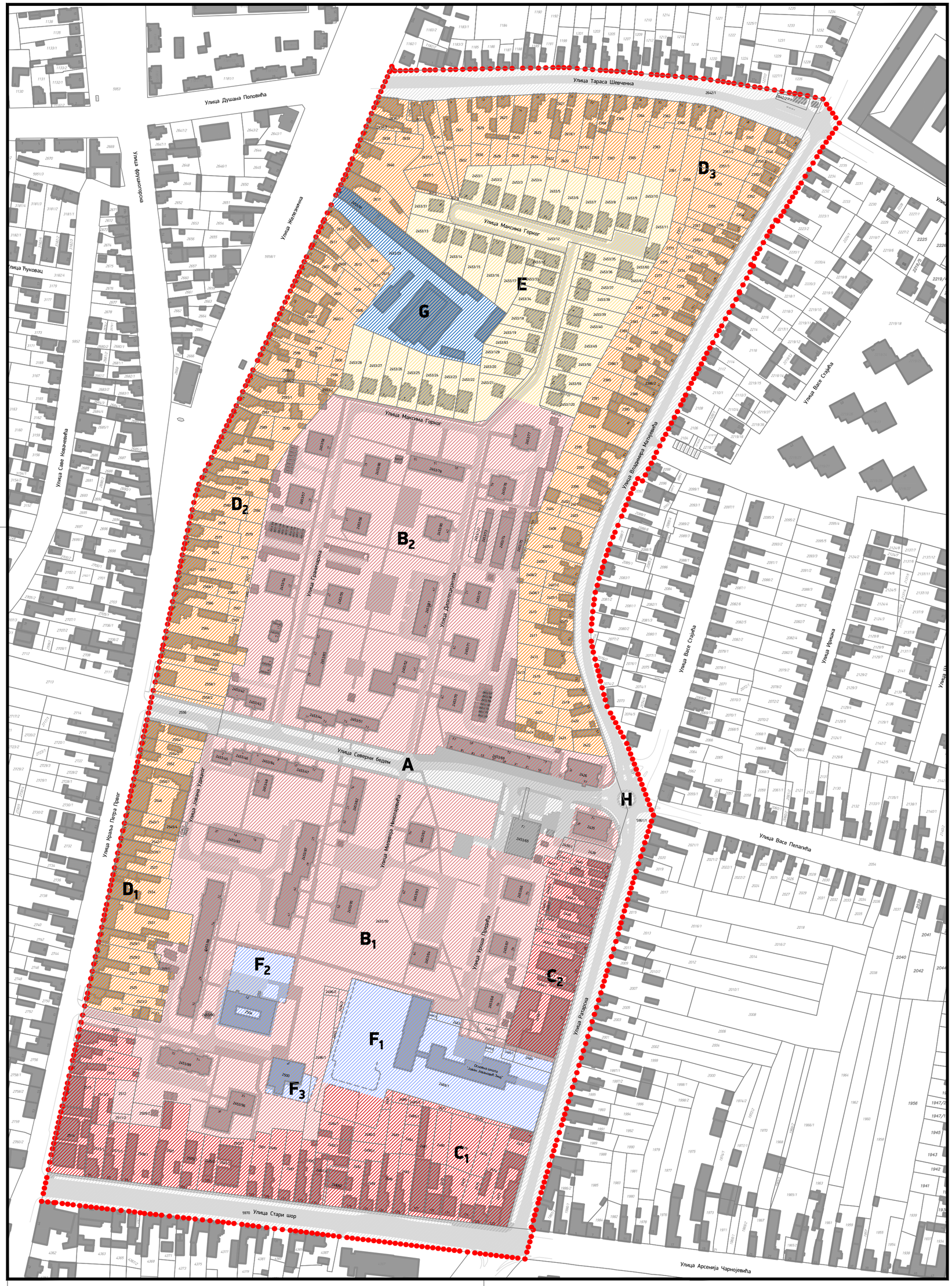
Планска документација која је коришћена за израду плане је:

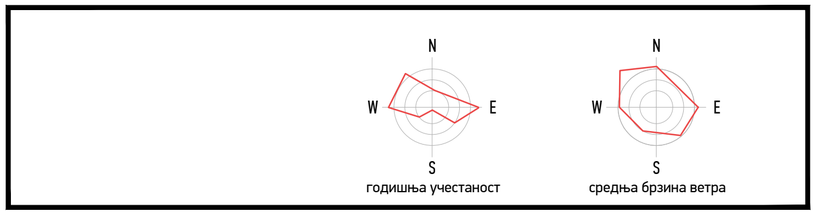
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА – Извод из плана
(„Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр.11/2009).

ГРАФИЧКИ ДЕО

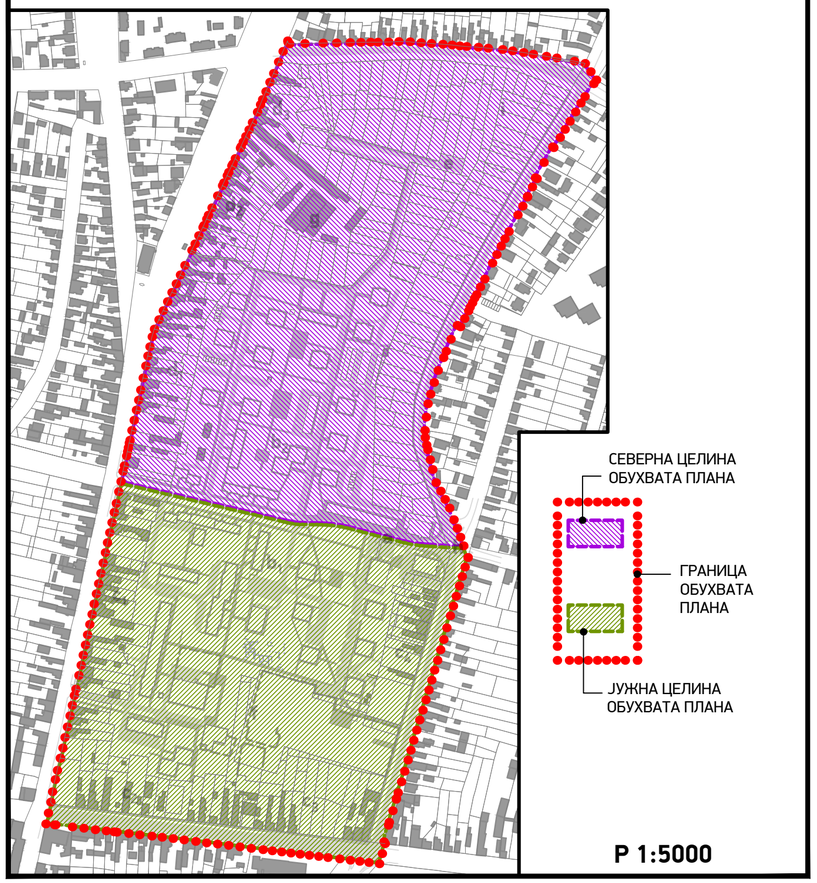
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

1. **ПОДЕЛА ОБУХВАТА ПЛАНА НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ**
2. **ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПРОСТОРА**





ПОДЕЛА ОБУХВАТА ПЛАНА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ



ПОДЕЛА ОБУХВАТА ПЛАНА НА ЗОНЕ

A	зона секундарног градског центра са сабирном насељском саобраћајницом сервисног саобраћаја северне и јужне целине обухвата Плана;
B	зона унутарблоковског отвореног простора слободностојећих, вишепородичних објеката са уређеним, слободним површинама и паркинг простором, гаражама и сервисном саобраћајном мрежом;
C	зона породичних, слободностојећих објеката у фази трансформације у компактни градски блок стамбено-пословних објеката у непрекинутом низу са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама;
D	зона породичних стамбених и стамбено-пословних објеката, слободностојећих или у низу са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама;
E	зона породичних, слободностојећих и двојних објеката, потпуно урбанистички дефинисана, са паркирањем и зеленилом на припадајућим парцелама;
F	зона јавних објеката, васпитно-образовног карактера са простором за игру, спортске и слободне активности на припадајућим парцелама и паркирањем са сервисним саобраћајницама на отвореним, јавним површинама;
G	пословна зона производно-занатског комплекса са унутрашњом саобраћајном матрицом и паркирањем на припадајућој парцели;
H	зона ободних саобраћајница примарне, градске, саобраћајне мреже са пратећом инфраструктуром.

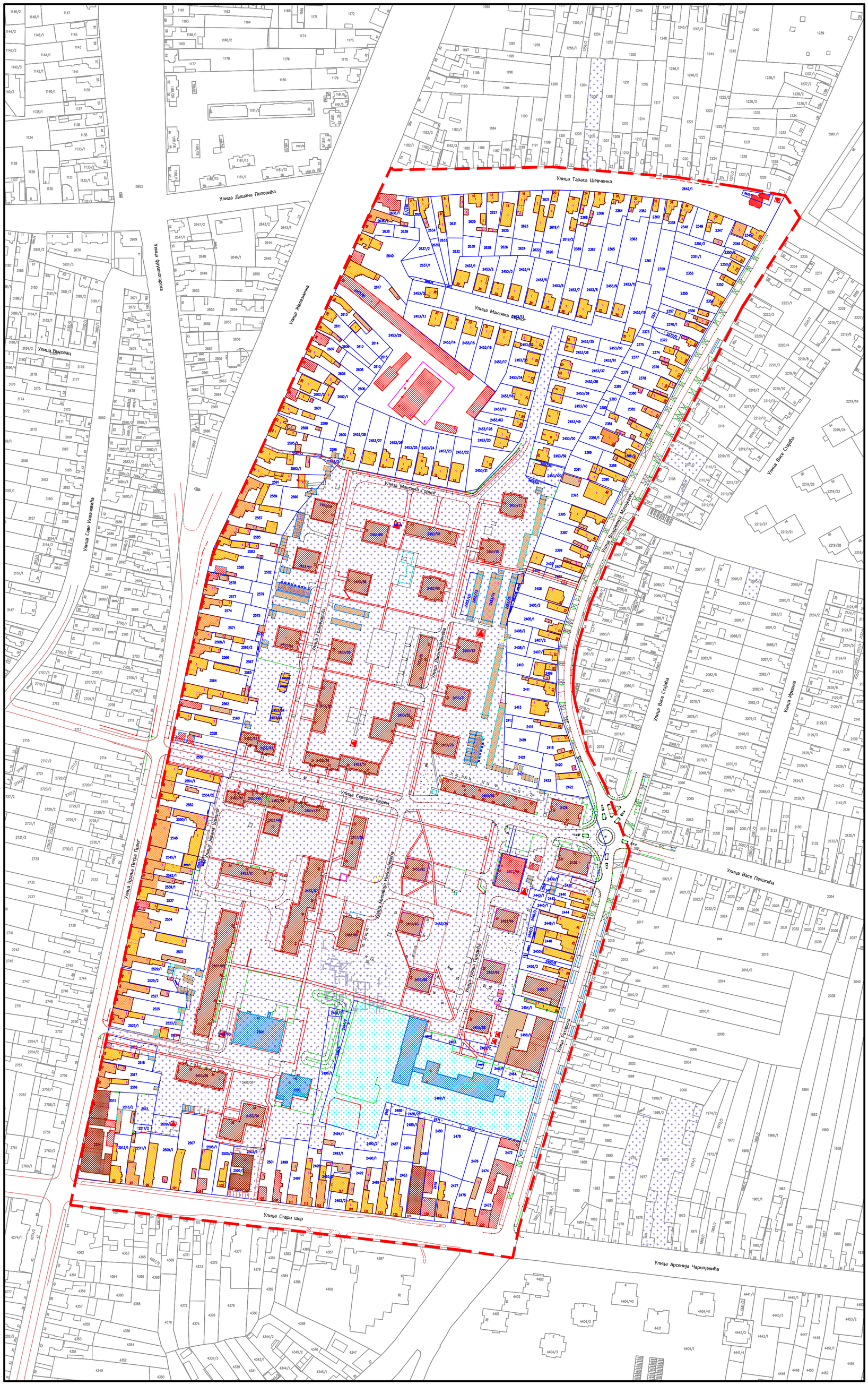
НАЗИВ ПЛАНА:

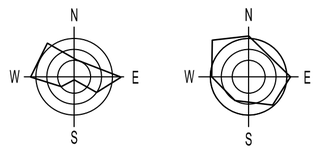
НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	**ДИРЕКТОР:** Јован Добрић, дипл. инж. маш.		**ДАТУМ:** септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ћурчић, дипл. инж. арх.		**Е-БРОЈ:**
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	**САРАДНИЦИ:** Обрад Вученовић, дипл. инж. сооб. Никола Симић, дипл. инж. арх.		**БР.ЦРТЕЖА:** 01
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ подела обухвата плана на зоне и целине		**РАЗМЕРА:** 1: 2000	





ЛЕГЕНДА:

Граница обухвата ПДРа

Границе грађевинских парцела у обухвату Плана

Грађевинске парцеле чији је корисник Град Сремска Митровица

Грађевинске парцеле чији је корисник Основна школа "Јован Јовановић Змај"

2453/30 Број грађевинске парцеле у обухвату Плана

ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Породични стамбени објекти

Породични стамбено-пословни објекти

Помоћни објекти

Вишепородични стамбено-пословни објекти

Вишепородични стамбени објекти

Пословни објекти

Јавни објекти

УРЕЂЕНЕ САОБРАЋАЈНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

саобраћајнице у обухвату

унутарблоковске стазе за пешаке

бетонски платои и дечија игралишта

уређена зелена острва

АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

локалитет бр. 21

СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАЗИВ ПЛАНА:

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл. инж. маш.		ДАТУМ: септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ћурчић, дипл. инж. арх.		Е-БРОЈ:
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.		БР.ЦРТЕЖА: 02
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ функционална организација са претежном наменом простора		РАЗМЕРА: 1: 2000	

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

1. ГРАНИЦЕ ПЛАНА СА ШИРОМ ЛОКАЦИЈОМ

2a. НАМЕНА ПОВРШИНА

2b. ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА

3. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

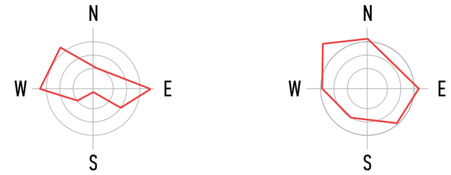
4. САОБРАЋАЈ СА УРЕЂЕЊЕМ ПРОСТОРА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ

5. ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА СА ПАРЦЕЛАЦИЈОМ

6. МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7. ЗОНЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

8. ПРИКАЗ ОРИЈЕНТАЦИОНЕ ФИЗИЧКЕ СТРУКТУРЕ



ЛЕГЕНДА:

граница обухвата плана

5654 — број грађевинске парцеле у обухвату плана

граница грађевинске парцеле

2 — карактеристичне тачке границе обухвата плана

приближна површина у обухвату плана

П 1-2-3-4-5-6 ≈ 32,9 ha

СИТУАЦИОНО РЕШЕЊЕ

планирани објекти у обухвату плана

планиране саобраћајнице

пешачке стазе

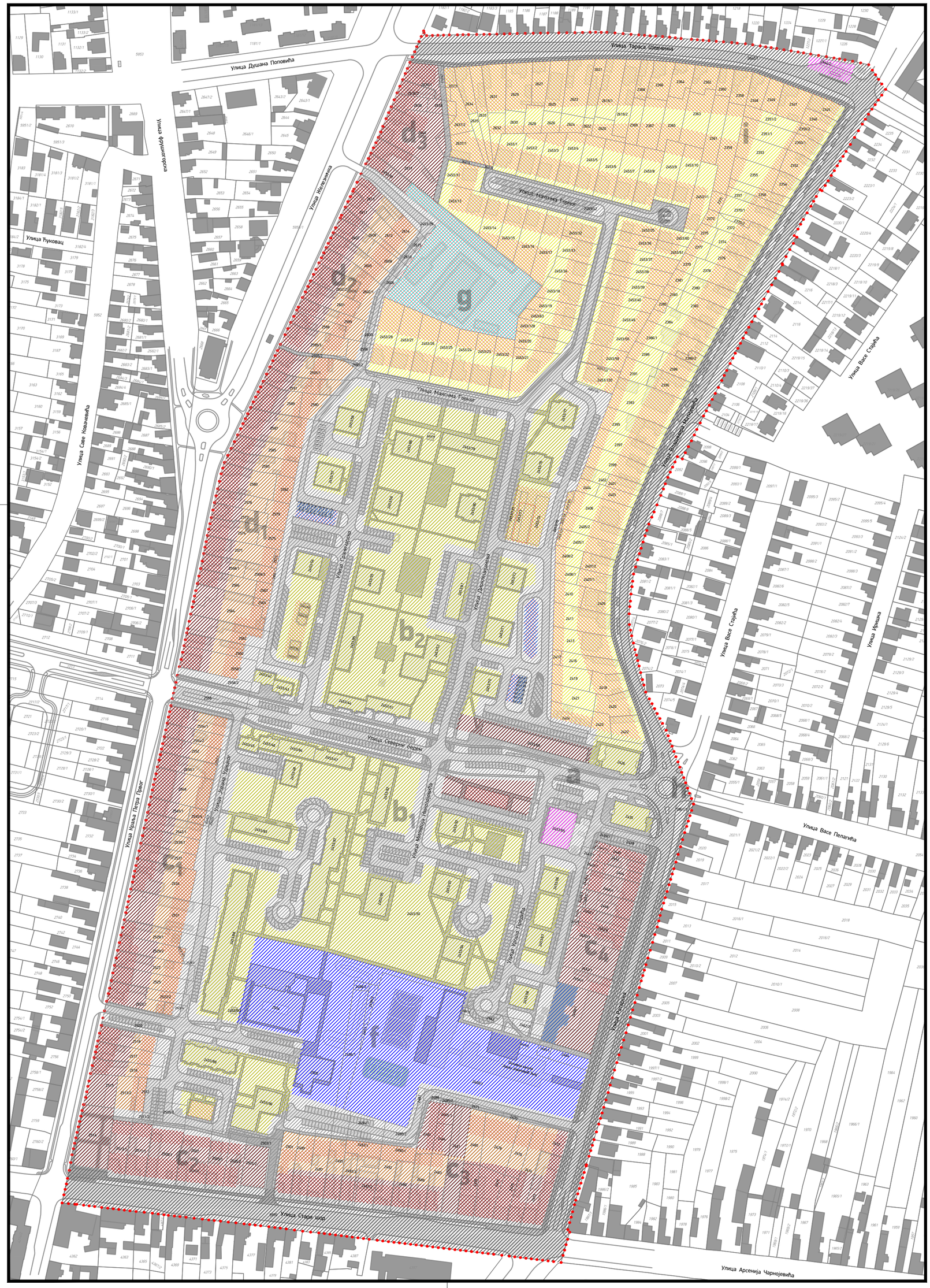
НАЗИВ ПЛАНА:

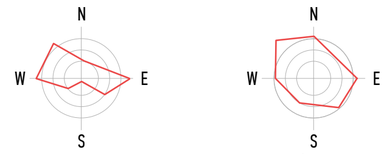
НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	**ДИРЕКТОР:** Јован Добрић, дипл. инж. маш.		**ДАТУМ:** септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.		**Е-БРОЈ:**
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	**САРАДНИЦИ:** Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.		**БР.ЦРТЕЖА:** 01
НАЗИВ ЦРТЕЖА: **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ** границе плана са широм локацијом		**РАЗМЕРА:** 1: 5000	





ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- 4618 — грађевинска парцела (у обухвату плана)
- *4397* — грађевинска парцела (ван обухвата плана)
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- постојећи објекти (ван обухвата плана)
- зоне планиране урбане обнове

НАМЕНА ПОВРШИНА

- стамбено-пословна или пословна намена
- вишепородично становање или стамбено-пословна намена
- вишепородично становање
- породично становање
- пословање
- јавне намене - објекти васпитно-образовних институција
- стамбена или пословна намена *(планирана израда урбанистичког пројекта)*
- примарне градске саобраћајнице са припадајућом инфраструктуром
- унутарблоковске саобраћајнице са припадајућом инфраструктуром
- објекти гаража

a, b, c... зоне у обухвата плана *(видети ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ 03 - подела на зоне у обухвату плана)*

СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

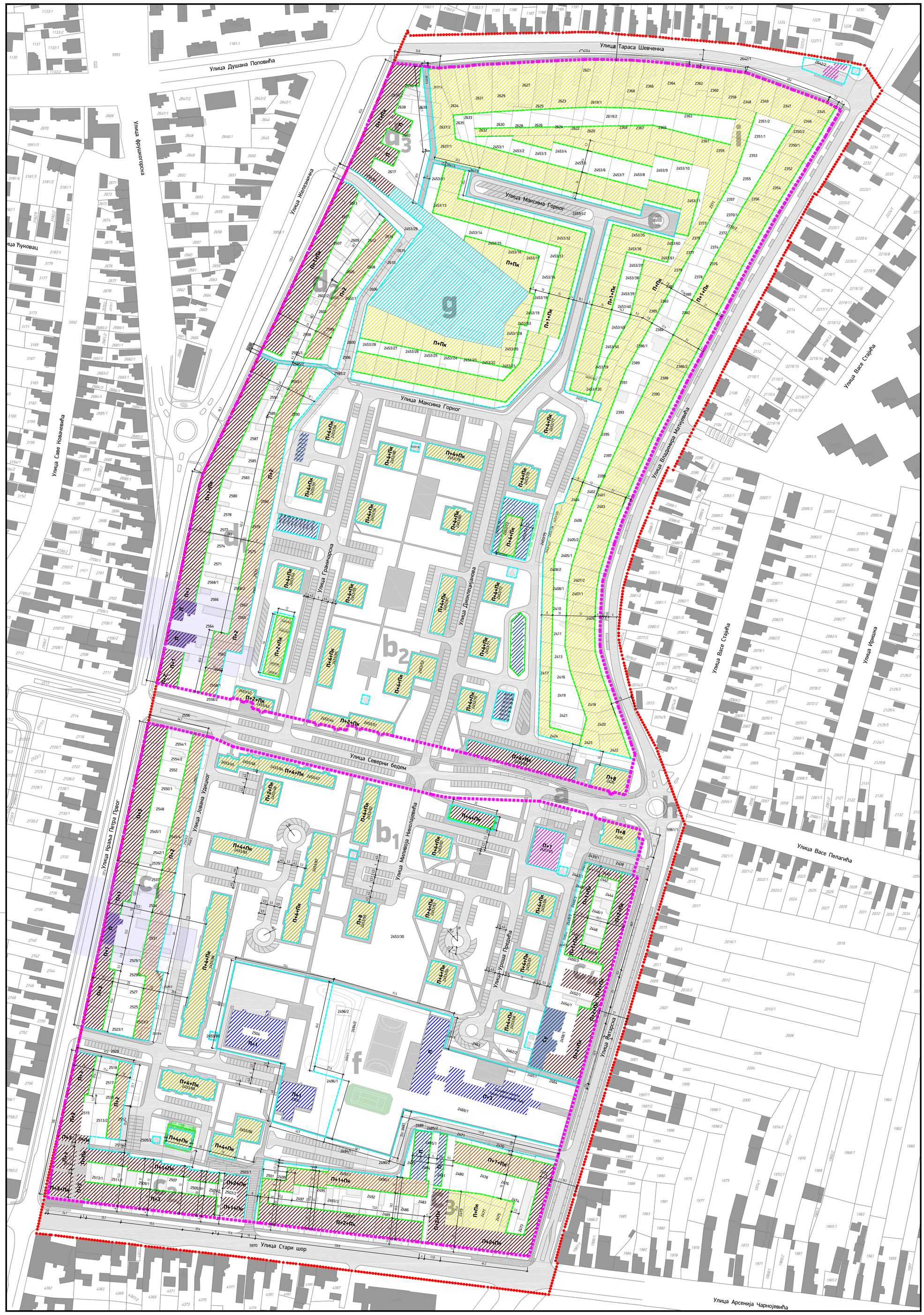
НАЗИВ ПЛАНА:

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	**ДИРЕКТОР:** Јован Добрић, дипл. инж. маш.		**ДАТУМ:** септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.		**Е-БРОЈ:**
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	**САРАДНИЦИ:** Никола Симић, дипл. инж. арх.		**БР.ЦРТЕЖА:**
НАЗИВ ЦРТЕЖА:	**ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ** намена површина	**РАЗМЕРА:** 1: 2000	02a



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- регулациона линија блока
- регулациона линија у блоку
- грађевинска линија
- граница грађевинске парцеле
- ограда комплекса васпитно-образовних установа

4618 грађевинска парцела (у обухвату плана)
4397 грађевинска парцела (ван обухвата плана)

- постојећи објекти (у обухвату плана)
- постојећи објекти (ван обухвата плана)
- евидентиране непокретности ЗЗСК
- зона заштитићене околине споменика култура

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- коловоз саобраћајнице
- паркинг за путничка возила
- бициклистичка стаза
- пешачка стаза
- колско-пешачки пролаз
- јавни пролаз

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ОБЈЕКАТА

- стамбено-пословна или пословна намена
- вишепородично становање или стамбено-пословна намена
- вишепородично становање
- породични стамбени и стамбено-пословни објекти
- стамбени и помоћни објекти

- пословање
- јавне намене - објекти васпитно-образовних институција
- стамбена или пословна намена *(зона планирана за израду урбанистичког пројекта)*

- објекти гаража

**приказане су максималне спратности објеката*

a, b, c... зоне у обухвата плана *(видети ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ 03 - подела на зоне у обухвату плана)*

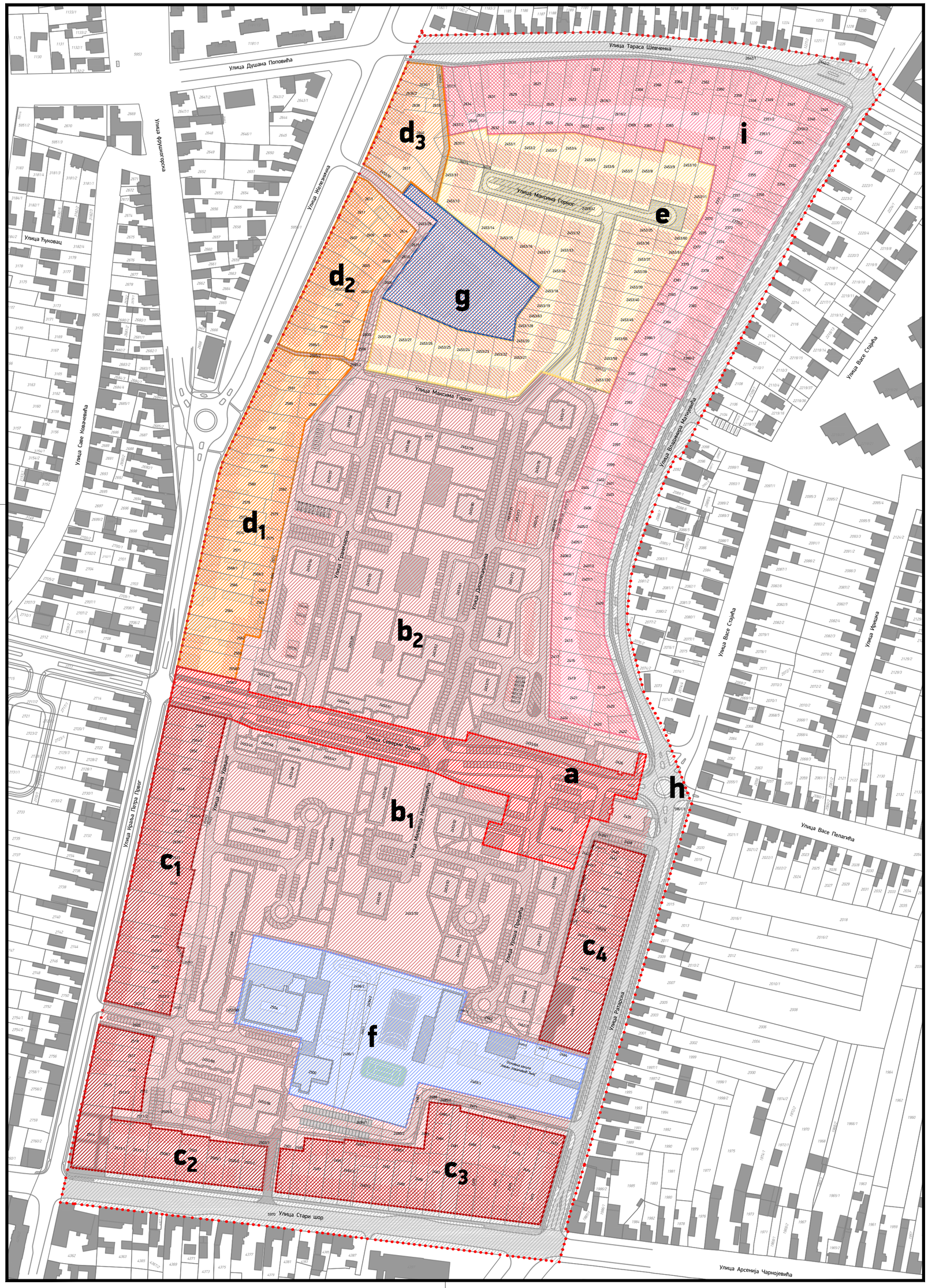
СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

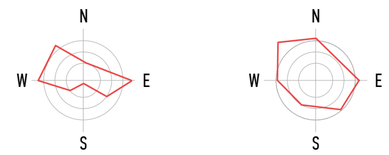
НАЗИВ ПЛАНА:

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл. инж. маш.		ДАТУМ: септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Турчић, дипл. инж. арх.		Е-БРОЈ:
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх.		БР.ЦРТЕЖА:
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ организација простора и намена објеката		РАЗМЕРА: 1: 1000	02b





ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- 4618 — грађевинска парцела (у обухвату плана)
- *4397* — грађевинска парцела (ван обухвата плана)
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- постојећи објекти (ван обухвата плана)
- зоне планиране урбане обнове

ПОДЕЛА НА ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

- **a** — зона секундарног градског центра са сабирном насељском саобраћајницом (улица Северни бедем) сервисног саобраћаја северне и јужне целине обухвата плана
- **b** — зона унутарблоковског отвореног простора слободностојећих, вишепородичних објеката са уређеним, слободним, зеленим површинама и паркинг простором, гаражама и сервисном саобраћајном мрежом
- **c** — зона стамбено-пословних објеката у непрекинутом низу (компактни градски блок), са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама
- **d** — зона породичних стамбених и стамбено-пословних објеката, у непрекинутом низу са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама
- **e** — зона унутарблоковског простора, породичних слободностојећих и двојних објеката, потпуно урбанистички дефинисана са јавним саобраћајницама, а паркирањем и зеленилом на припадајућим парцелама
- **i** — зона уз ободне саобраћајнице, породичних, слободностојећих објеката, потпуно урбанистички дефинисана са паркирањем и зеленилом на припадајућим парцелама
- **f** — зона јавних објеката, васпитно-образовног карактера са простором за игру, спортске и слободне активности на припадајућим парцелама и паркирањем са сервисним саобраћајницама на отвореним, јавним површинама
- **g** — зона за коју је обавезна урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом, стамбена или пословна зона производно-занатског комплекса са паркирањем на припадајућој парцели
- **h** — зона ободних саобраћајница примарне, градске, саобраћајне мреже са пратећом инфраструктуром

СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

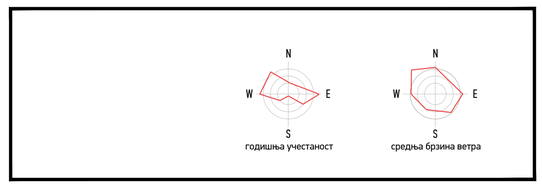
НАЗИВ ПЛАНА:

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

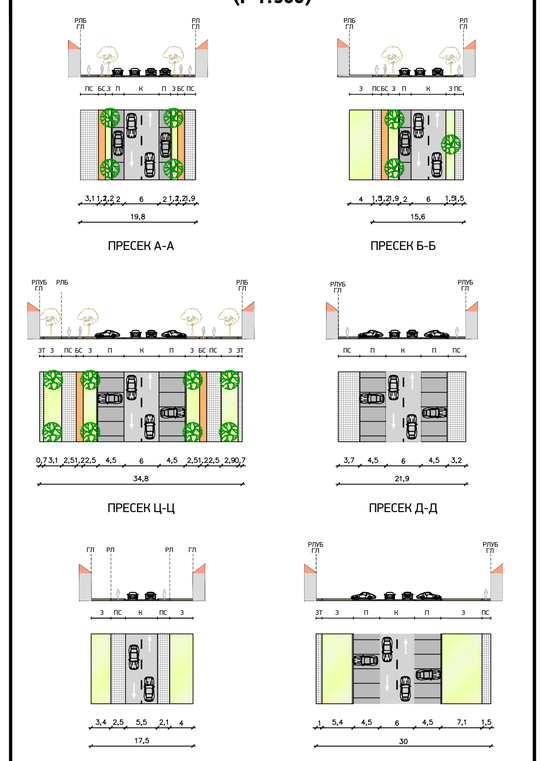
СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	**ДИРЕКТОР:** Јован Добрић, дипл. инж. маш.		**ДАТУМ:** септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ћурчић, дипл. инж. арх.		**Е-БРОЈ:**
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	**САРАДНИЦИ:** Никола Симић, дипл. инж. арх.		**БР.ЦРТЕЖА:** 03
НАЗИВ ЦРТЕЖА: **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ** подела на зоне у обухвату плана		**РАЗМЕРА:** 1: 2000	



ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ
(Р 1:500)



ЛЕГЕНДА

РЛ	- регулациона линија
РЛБ	- регулациона линија блока
РЛУБ	- регулациона линија у блоку
ГЛ	- грађевинска линија
К	- коловоз саобраћајнице
П	- паркинг за путничка возила
ПС	- пешачка стаза
БС	- бициклистичка стаза
З	- зелене површине
ЗТ	- заштитни тротоар

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- регулациона линија блока
- регулациона линија у блоку
- ограда комплекса васпитно-образовних установа
- 4618 грађевинска парцела (у обухвату плана)
- 4397 грађевинска парцела (ван обухвата плана)
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- постојећи објекти (ван обухвата плана)
- евидентиране непокретности ЗЗСК
- зоне планиране урбане обнове

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- коловоз саобраћајнице
- паркинг за путничка возила
- бициклистичка стаза
- пешачка стаза
- колско-пешачки пролаз
- 71° темене тачке
- 81,80 постојеће висинске коте
- 82,70 планиране висинске коте
- предложено место улаза/излаза за подземну гаражу
- јавни пролаз - остало грађевинско земљиште

ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО

- уређене зелене површине
- постојеће зеленило
- планирано зеленило

АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

- археолошки локалитет бр. 21

a, b, c... зоне у обухвата плана
(видети ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ 03 - подела на зоне у обухвату плана)

ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА САОБРАЋАЈНИМ ПОВРШИНАМА

- постојеће саобраћајнице
- реконструкција саобраћајнице са доградњом
- планиране саобраћајнице

СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАЗИВ ПЛАНА:

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	**ДИРЕКТОР:** Јован Добрић, дипл. инж. маш.		**ДАТУМ:** септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ђурчић, дипл. инж. арх.		**Е-БРОЈ:**
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	**САРАДНИЦИ:** Обрад Вучековић, дипл. инж. саоб. Рајка Миланковић, дипл. инж. пејз. арх.		**БР.ЦРТЕЖА:** 04
НАЗИВ ЦРТЕЖА:	**ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ** саобраћај са уређењем простора са јавном наменом	**РАЗМЕРА:** 1: 1000	

АПСОЛУТНЕ КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ

(вредности у табели су приближне)

број тачке	Y	X
1	7391322,42	4982614,02
2	7391312,91	4982617,94
3	7391124,03	4981836,77
4	7391343,30	4982605,53
5	7391347,43	4982603,25
6	7391343,38	4982596,43
7	7391341,42	4982593,13
8	7391337,55	4982608,71
9	7391338,94	4982589,04
10	7391336,34	4982584,03
11	7391330,67	4982574,92
12	7391277,85	4982630,62
13	7391273,84	4982631,08
14	7391301,53	4982622,09
15	7391291,06	4982625,86
16	7391287,12	4982627,28
17	7391258,36	4982633,16
18	7391263,98	4982632,46
19	7391253,59	4982633,67
20	7391243,77	4982634,79
21	7391234,63	4982635,87
22	7391228,65	4982636,61
23	7391219,93	4982637,65
24	7391212,48	4982638,34
25	7391203,47	4982639,13
26	7391199,19	4982639,37
27	7391194,02	4982639,78
28	7391182,82	4982639,99
29	7391173,35	4982640,27
30	7391167,95	4982640,28
31	7391159,25	4982640,19
32	7391139,14	4982639,36
33	7391125,55	4982638,71
34	7391121,47	4982638,48
35	7391112,18	4982637,97
36	7391107,42	4982637,68
37	7391096,04	4982637,09
38	7391092,11	4982636,89
39	7391078,93	4982636,13
40	7391073,42	4982635,42
41	7391023,35	4982563,16
42	7391320,95	4982558,77
43	7391314,36	4982548,25
44	7391309,56	4982540,56
45	7391306,39	4982535,07
46	7391302,54	4982528,72
47	7391298,81	4982522,65
48	7391292,18	4982510,82
49	7391285,76	4982499,28
50	7391229,72	4982527,65
51	7391279,19	4982487,50
52	7391274,83	4982479,28
53	7391272,70	4982475,99
54	7391266,59	4982463,71
55	7391264,10	4982459,00
56	7391259,90	4982451,35
57	7391257,42	4982446,52
58	7391252,11	4982436,70
59	7391247,89	4982428,76
60	7391245,26	4982423,66
61	7391202,80	4982534,50
62	7391171,67	4982533,34
63	7391157,18	4982537,14
64	7391216,26	4982531,08
65	7391208,49	4982514,57
66	7391200,66	4982525,73
67	7391225,20	4982510,22
68	7391186,17	4982529,53
69	7391177,13	4982522,74
70	7391164,95	4982515,98
71	7391174,28	4982512,11
72	7391171,52	4982501,44
73	7391160,91	4982500,48
74	7391142,68	4982502,95
75	7391128,19	4982544,75
76	7391113,69	4982548,56
77	7391099,20	4982552,36
78	7391082,14	4982559,14
79	7391079,75	4982559,70
80	7391081,56	4982556,99
81	7391076,28	4982560,51
82	7391076,98	4982558,04
83	7391094,53	4982534,51
84	7391079,36	4982538,45
85	7391138,01	4982523,21
86	7391123,52	4982526,98
87	7391109,02	4982530,74
88	7391168,77	4982490,78
89	7391156,87	4982484,98
90	7391163,25	4982469,45
91	7391152,83	4982469,48
92	7391160,50	4982458,79
93	7391156,39	4982443,05
94	7391152,28	4982427,32
95	7391148,79	4982453,98
96	7391146,32	4982444,49
97	7391143,47	4982439,69
98	7391143,19	4982435,14
99	7391140,38	4982428,33
100	7391138,69	4982425,94
101	7391134,25	4982419,84
102	7391064,16	4982634,78
103	7391061,88	4982634,79
104	7391052,99	4982633,94
105	7391044,93	4982634,94
106	7391040,80	4982635,45
107	7391043,61	4982635,10
108	7391046,46	4982618,68
109	7391019,64	4982637,84
110	7391035,05	4982636,16
111	7391016,68	4982630,55
112	7391014,16	4982624,70
113	7391011,02	4982617,20
114	7391009,94	4982614,67
115	7391050,96	4982572,79
116	7391046,91	4982573,08
117	7391006,27	4982605,86
118	7391005,52	4982604,23
119	7391001,63	4982595,32
120	7390999,29	4982589,52
121	7390996,87	4982583,53
122	7390995,90	4982581,15
123	7390991,65	4982572,21
124	7391048,48	4982566,81
125	7391048,90	4982566,44
126	7391045,04	4982565,48
127	7391072,54	4982540,13
128	7391044,63	4982547,10
129	7391040,75	4982548,06
130	7391043,59	4982542,87
131	7391039,71	4982543,83
132	7391037,38	4982533,37
133	7391015,46	4982539,58
134	7390998,10	4982539,45
135	7391004,17	4982533,57
136	7391040,81	4982531,59
137	7391041,80	4982518,05
138	7391018,10	4982519,18
139	7391014,76	4982522,63
140	7391025,79	4982511,23
141	7390990,30	4982569,37
142	7390994,59	4982556,24
143	7390988,40	4982561,24
144	7390982,92	4982553,72
145	7390989,22	4982548,35
146	7390981,88	4982551,60
147	7390979,83	4982547,44
148	7390977,52	4982542,30
149	7390976,69	4982540,72
150	7390972,56	4982532,09
151	7390971,00	4982528,83
152	7390967,77	4982520,84
153	7390963,65	4982513,28
154	7390961,87	4982509,57
155	7390958,09	4982501,52
156	7390956,60	4982498,36
157	7391000,46	4982461,00
158	7390993,28	4982466,27
159	7390953,34	4982491,48
160	7390951,15	4982486,84
161	7390944,76	4982473,34
162	7390940,81	4982465,04
163	7390938,76	4982460,74
164	7390995,55	4982439,19
165	7390992,41	4982425,24
166	7390935,55	4982453,55
167	7390933,92	4982450,05
168	7390929,52	4982442,58
169	7390925,62	4982432,80
170	7390935,28	4982419,84
171	7390922,10	4982425,54
172	7390921,02	4982423,32
173	7391242,74	4982418,99
174	7391241,22	4982416,17
175	7391237,15	4982408,48
176	7391234,77	4982404,05
177	7391231,30	4982396,83
178	7391229,04	4982392,16
179	7391172,07	4982388,11
180	7391225,02	4982383,85
181	7391213,79	4982362,07
182	7391206,88	4982346,40
183	7391200,50	4982332,72
184	7391168,50	4982378,79
185	7391162,51	4982363,10
186	7391157,25	4982349,33
187	7391148,41	4982412,37
188	7391132,89	4982418,17
189	7391146,26	4982396,17
190	7391144,74	4982398,28
191	7391139,98	4982381,07
192	7391132,51	4982382,81
193	7391132,21	4982381,54
194	7391126,72	4982382,82
195	7391103,43	4982386,42
196	7391093,53	4982384,58
197	7391077,85	4982387,76
198	7391145,14	4982378,54
199	7391139,69	4982379,81
200	7391141,59	4982362,94
201	7391136,07	4982364,17
202	7391135,78	4982362,94
203	7391128,58	4982365,96
204	7391123,10	4982367,23
205	7391128,30	4982364,70
206	7391121,26	4982342,10
207	7391113,81	4982343,76
208	7391113,49	4982342,34
209	7391108,04	4982343,83
210	7391086,79	4982349,45
211	7391187,60	4982302,51
212	7391181,64	4982285,84
213	7391178,10	4982274,41
214	7391174,54	4982262,95
215	7391172,38	4982257,72
216	7391172,53	4982251,22
217	7391171,65	4982205,66
218	7391171,61	4982237,94
219	7391171,24	4982231,51
220	7391171,08	4982221,90
221	7391170,98	4982210,86
222	7391126,40	4982339,50
223	7391120,95	4982340,79
224	7391122,78	4982323,92
225	7391117,32	4982325,19
226	7391117,04	4982323,95
227	7391146,42	4982320,92
228	7391144,46	4982315,77
229	7391138,51	4982314,21
230	7391125,95	4982313,87
231	7391104,41	4982328,18
232	7391109,87	4982326,81
233	7391109,60	4982325,64
234	7391084,36	4982339,41
235	7391100,61	4982319,82
236	7391076,94	4982307,36
237	7391135,17	4982299,91
238	7391132,29	4982287,53
239	7391130,11	4982278,17
240	7391129,33	4982274,84
241	7391116,33	4982272,99
242	7391110,93	4982266,97
243	7391104,06	4982268,57
244	7391091,01	4982278,93
245	7391176,84	4982187,87
246	7391180,40	4982178,10
247	7391184,55	4982165,53
248	7391189,86	4982147,69
249	7391191,32	4982311,30
250	7391194,97	4982319,73
251	7391123,82	4981836,35
252	7391113,96	4981838,36
253	7391128,96	4982261,50
254	7391128,61	4982248,59
255	7391128,15	4982231,81
256	7391102,47	4982261,79
257	7391109,34	4982260,19
258	7391106,71	4982255,72
259	7391088,34	4982260,10
260	7391102,90	4982239,69
261	7391084,53	4982244,11
262	7391127,65	4982213,70
263	7391127,16	4982196,07
264	7391097,32	4982215,57
265	7391078,85	4982219,87
266	7391093,53	4982199,53
267	7391075,11	4982203,85
268	7391102,76	4981841,07
269	7391089,48	4981844,69
270	7391076,97	4981848,09
271	7391065,74	4981850,87
272	7391042,66	4981854,88
273	7391024,76	4981820,81
274	7391193,50	4982117,63
275	7391160,73	4982135,93
276	7391167,61	4982123,96
277	7391154,40	4982121,05
278	7391126,86	4982185,15
279	7391126,46	4982170,53
280	7391126,10	4982157,41
281	7391108,23	4982175,32
282	7391096,45	4982178,06
283	7391087,88	4982175,45
284	7391103,47	4982154,87
285	7391091,68	4982157,61
286	7391084,14	4982159,38
287	7391125,76	4982145,07
288	7391075,16	4982141,76
289	7391073,82	4982136,60
290	7391063,14	4982390,74
291	7391048,45	4982393,72
292	7391019,03	4982399,68
293	7391002,92	4982402,95
294	7391033,74	4982396,70
295	7391044,95	4982393,32
296	7391039,48	4982358,46
297	7391038,00	4982352,28
298	7391042,48	4982343,34
299	7391033,40	4982359,91
300	7391031,93	4982353,71
301	7391028,56	4982355,08
302	7391010,14	4982359,57
303	7391006,35	4982343,55
304	7390989,65	4982347,60
305	7390978,42	4982413,47
306	7390988,06	4982405,95
307	7390974,45	4982413,76
308	7390970,90	4982416,29
309	7390971,34	4982415,97
310	7390968,44	4982414,13
311	7390963,46	4982414,74
312	7390977,58	4982408,34
313	7390958,68	4982415,17
314	7390947,86	4982416,17
315	7390942,57	4982416,63
316	7390934,25	4982417,68
317	7390986,80	4982373,78
318	7390966,47	4982378,12
319	7390962,62	4982362,14
320	7390981,02	4982357,82
321	7390942,28	4982366,57
322	7391071,75	4982310,47
323	7391071,48	4982309,22
324	7391064,31	4982312,21
325	7391064,02	4982310,95
326	7391058,56	4982312,21
327	7391024,75	4982339,08
328	7391013,69	4982312,99
329	7391060,34	4982295,35
330	7391054,89	4982296,64
331	7391073,24	4982292,30
332	7391067,79	4982293,59
333	7391067,50	4982292,36
334	7391060,04	4982294,09
335	7391009,68	4982296,98
336	7390969,99	4982332,30
337	7390995,36	4982317,65
338	7390966,10	4982316,24
339	7390951,54	4982336,77
340	7390947,58	4982320,38
341	7390935,95	4982307,41
342	7390991,43	4982302,08
343	7390965,52	4982300,30
344	7390962,73	4982288,77
345	7390934,52	4982301,59
346	7390933,23	4982295,75
347	7390935,91	4982269,75
348	7390916,88	4982414,44
349	7390914,16	4982408,57
350	7390910,34	4982400,32
351	7390909,16	4982397,76
352	7390903,69	4982386,39
353	7390899,71	4982378,11
354	7390893,69	4982365,54
355	7390889,95	4982357,50
356	7390888,35	4982343,97
357	7390885,09	4982347,34
358	7390881,94	4982340,69
359	7390880,00	4982338,76
360	7390877,51	4982328,17
361	7390874,90	4982318,67
362	7390873,29	4982310,02
363	7390872,54	4982306,48
364	7390870,68	4982297,83
365	7390870,14	4982295,35
366	7390868,22	4982286,48
367	7390867,23	4982281,86
368	7390865,05	4982271,08
369	7390864,47	4982268,21
370	7390105,82	4982260,42
371	7390105,77	4982262,65
372	7390999,90	4982254,69
373	7390106,11	4982218,46
374	7390104,03	4982220,73
375	7390105,96	4982200,83
376	7390133,58	4982205,36
377	7390129,84	4982189,45
378	7390116,46	4982192,67
379	7390981,48	4982259,00
380	7390996,15	4982238,62
381	7390977,73	4982243,09
382	7390954,24	4982265,52
383	7390950,52	4982249,56
384	7390932,03	4982253,94
385	7390947,36	4982231,84
386	7390932,78	4982235,37
387	7390983,44	4982221,97
388	7390973,14	4982224,39
389	7391069,43	4982179,73
390	7391048,12	4982184,82
391	7391085,71	4982163,69
392	7391034,80	4982188,13
393	7391030,98	4982172,16
394	7391012,55	4982176,67
395	7391002,42	4982173,48
396	7390997,09	4982174,82
397	7391020,43	4982153,08
398	7391000,86	4982167,28
399	7391073,23	4982140,67
400	7391072,65	4982138,46
401	7391072,55	4982131,74
402	7391018,47	4982144,67
403	7391008,87	4982146,97
404	7391011,84	4982146,26
405	7391011,56	4982145,11
406	7391008,61	4982145,88
407	7390973,53	4982180,24
408	7390963,25	4982182,53
409	7390995,53	4982168,62
410	7390988,20	4982160,80
411	7390987,29	4982157,04
412	7390986,17	4982152,42
413	7390958,89	4982163,83
414	7390965,48	4982153,24
415	7390965,21	4982152,07
416	7390962,56	4982153,93
417	7390962,29	4982152,76
418	7390936,16	4982185,62
419	7390921,58	4982189,15
420	7390956,79	4982155,29
421	7390931,95	4982169,93
422	7390930,08	4982161,46
423	7390921,47	4982163,41
424	7390924,39	4982162,75
425	7390924,13	4982161,56
426	7390921,20	4982162,22
427	7390995,74	4982150,12
428	7390995,47	4982148,97
429	7390992,77	4982150,83
430	7390992,49	4982149,67
431	7390985,24	4982148,59
432	7390979,48	4982148,95
433	7390979,20	4982148,78
434	7390976,56	4982150,63
435	7390976,28	4982149,47
436	7390977,19	4982114,61
437	7390971,78	4982117,11
438	7390971,50	4982115,94
439	7390968,86	4982117,79
440	7390968,58	4982116,63
441	7390957,79	4982120,39
442	7390954,87	4982121,07
443	7390957,52	4982119,22
444	7390954,60	4982119,90
445	7390948,17	4982122,37
446	7390948,89	4982121,24
447	7390921,97	4982128,81
448	7390921,71	4982127,67
449	7390916,57	4982245,09
450	7390862,81	4982260,34
451	7390862,09	4982256,92
452	7390860,23	4982248,41
453	7390859,62	4982245,60
454	7390857,27	4982234,55
455	7390856,40	4982230,44
456	7390908,01	4982204,66
457	7390897,30	4982207,06
458	7390854,66	4982222,68
459	7390852,37	4982211,84
460	7390851,68	4982208,57
461	7390850,60	4982203,34
462	7390849,67	4982198,86
463	7390848,57	4982193,98
464	7390904,06	4982180,77
465	7390918,47	4982177,42
466	7390917,62	4982173,22
467	7390908,03	4982170,86
468	7390902,19	4982172,25
469	7390901,39	4982172,44
470	7390901,07	4982171,03
471	7390880,57	4982173,55
472	7390916,78	4982168,78
473	7390915,81	4982164,69
474	7390910,95	4982170,17
475	7390910,66	4982168,98
476	7390907,75	4982169,69
477	7390846,12	4982183,07
478	7390850,15	4982151,71
479	7390838,47	4982135,10
480	7390902,16	4982136,62
481	7390882,79	4982144,16
482	7390886,71	4982143,34
483	7390916,25	4982130,15
484	7390915,99	4982128,98
485	7390913,32	4982130,62
486	7390913,06	4982129,65
487	7390907,44	4982130,93
488	7390906,39	4982126,86
489	7390919,76	4982119,15
490	7390905,53	4982122,40
491	7390904,49	4982118,37
492	7390898,19	4982130,23
493	7390901,10	4982129,48
494	7390900,80	4982128,32
495	7390897,89	4982129,07
496	7390892,32	4982130,52
497	7390890,46	4982122,08
498	7390879,81	4982131,20
499	7390877,43	4982120,84
500	7390839,78	4982153,84
501	7390837,58	4982143,66
502	7390836,93	4982140,63
503	7390834,74	4982130,66
504	7390833,53	4982124,67
505	7390832,17	4982119,37
506	7391192,02	4982111,56
507	7391190,96	4982107,23
508	7391189,48	4982101,47
509	7391200,66	4982075,71
510	7391178,03	4982103,97
511	7391180,75	4982103,31
512	7391180,32	4982101,54
513	7391177,60	4982102,20
514	7391163,59	4982107,48
515	7391151,73	4982111,10
516	7391174,36	4982082,49
517	7391174,08	4982076,10
518	7391172,92	4982076,38
519	7391167,75	4982085,89
520	7391167,22	4982084,33
521	7391202,77	4982068,65
522	7391199,13	4982069,57
523	7391197,95	4982069,87
524	7391196,86	4982065,46
525	7391198,04	4982065,17
526	7391196,52	4982059,05
527	7391195,14	4982042,04
528	7391173,04	4982071,70
529	7391171,88	4982071,98
530	7391170,43	4982065,86
531	7391160,22	4982052,05
532	7391166,00	4982049,82
533	7391127,02	4982096,57
534	7391131,17	4982076,47
535	7391124,68	4982078,15
536	7391095,62	4982085,43
537	7391146,16	4982072,60
538	7391147,54	4982047,77
539	7391141,52	4982049,29
540	7391145,97	4982041,61
541	7391139,06	4982045,12
542	7391139,96	4982043,14
543	7391117,27	4982050,76
544	7391092,85	4982074,79
545	7391191,16	4982028,14
546	7391194,91	4982027,13
547	7391153,51	4982031,15
548	7391178,18	4981969,44
549	7391139,02	4982026,25
550	7391120,62	4982031,12
551	7391134,93	4982010,73
552	7391116,56	4982015,60
553	7391127,73	4981983,11
554	7391123,64	4981967,60
555	7391109,39	4981987,93
556	7391105,31	4981972,52
557	7391171,72	4981947,52
558	7391168,34	4981935,45
559	7391155,64	4981891,36
560	7391154,66	4981887,90
561	7391131,23	4981945,97
562	7391111,76	4981941,69
563	7391116,41	4981940,19
564	7391111,68	4981941,60
565	7391125,09	4981925,54
566	7391118,66	4981927,40
567	7391112,44	4981924,69
568	7391102,78	4981943,99
569	7391102,71	4981943,70
570	7391098,06	4981944,89
571	7391107,73	4981925,89
572	7391107,66	4981925,60
573	7391098,81	4981928,16
574	7391098,72	4981927,82
575	7391094,11	4981929,36
576	7391121,78	4981914,52
577	7391115,32	4981916,47
578	7391118,12	4981902,33
579	7391141,93	4981842,84
580	7391139,21	4981833,21
581	7391136,37	4981823,96
582	7391053,92	4981853,70
583	7391067,74	4982098,77
584	7391061,75	4982094,25
585	7391048,12	4982101,47
586	7391058,97	4982083,60
587	7391009,53	4982106,85
588	7390999,53	4982109,31
589	7391058,23	4982070,88
590	7391058,16	4982070,59
591	7391062,89	4982069,50
592	7391049,24	4982072,96
593	7391049,17	4982072,65
594	7391044,42	4982073,77
595	7391045,41	4982057,12
596	7391045,35	4982056,83
597	7391040,66	4982058,22
598	7391059,18	4982053,93
599	7391054,41	4982055,04
600	7391054,34	4982054,74
601	7390999,93	4982065,07
602	7390975,19	4982106,21
603	7390944,83	4982112,82
604	7390938,01	4982109,86
605	7390926,35	4982112,70
606	7390922,19	4982095,62
607	7390934,01	4982092,82
608	7390989,77	4982067,43
609	7390997,81	4982061,26
610	7390993,95	4982059,81
611	7390973,91	4982071,12
612	7390961,65	4982073,94
613	7390972,33	4982058,87
614	7390971,16	4982059,14
615	7390958,90	4982061,97
616	7390992,55	4982053,74
617	7390986,38	4982055,25
618	7390968,57	4982042,50
619	7390967,40	4982042,77
620	7390957,73	4982062,24
621	7390930,19	4982081,26
622	7390956,89	4982053,75
623	7390995,72	4982054,02
624	7390927,84	4982051,23
625	7391058,28	4982023,23
626	7391039,97	4982028,17
627	7391053,68	4982024,80
628	7391053,60	4982024,49
629	7391044,74	4982027,22
630	7391044,65	4982028,91
631	7391049,48	4982026,91
632	7391049,39	4982008,73
633	7391040,54	4982011,45
634	7391040,46	4982011,14
635	7391035,85	4982012,72
636	7391054,16	4982007,77
637	7391007,00	4982020,95
638	7391047,69	4981980,06
639	7391065,98	4981975,19
640	7391061,38	4981976,75
641	7391061,29	4981976,44
642	7391057,20	4981960,98
643	7391057,11	4981960,67
644	7391052,46	4981979,12
645	7391052,38	4981978,81
646	7391048,29	4981963,38
647	7391048,21	4981963,08
648	7391043,60	4981964,65
649	7391000,90	4981994,96
650	7390990,51	4982024,82
651	7390999,42	4982032,14
652	7390964,58	4982030,93
653	7390984,41	4981998,88
654	7390952,27	4982033,80
655	7390946,96	4982035,09
656	7390956,59	4982020,17
657	7390957,76	4982019,89
658	7390941,25	4982015,40
659	7390942,42	4982015,13
660	7390953,90	4982003,54
661	7390952,73	4982003,82
662	7390940,48	4982006,83
663	7390939,33	4982007,15
664	7390948,89	4981992,27
665	7390937,70	4981994,83
666	7390975,36	4981963,63
667	7390874,82	4982109,40
668	7390972,13	4982007,63
669	7390866,87	4982075,05
670	7390888,32	4982071,11
671	7390885,98	4982061,58
672	7390864,29	4982063,86
673	7390861,69	4982052,53
674	7390859,20	4982041,21
675	7390830,31	4982111,03
676	7390829,58	4982107,73
677	7390827,59	4982098,60
678	7390824,67	4982085,19
679	7390822,14	4982073,54
680	7390820,20	4982064,57
681	7390819,61	4982061,83
682	7390818,50	4982056,79
683	7390817,07	4982050,27
684	7390815,17	4982041,66
685	7390814,56	4982038,88
686	7390887,72	4982029,69
687	7390899,95	4982026,84
688	7390884,94	4982017,76
689	7390883,77	4982018,03
690	7390898,34	4982014,61
691	7390897,17	4982014,88
692	7390883,02	4982009,53
693	7390859,41	4982029,67
694	7390856,58	4982030,26
695	7390881,85	4982009,80
696	7390854,07	4982006,58
697	7390993,65	4981979,42
698	7390896,49	4981998,15
699	7390893,32	4981998,42
700	7390848,33	4981983,31
701	7390851,16	4981971,11
702	7390845,94	4981972,17
703	7390849,26	4981962,41
704	7390813,35	4982033,23
705	7390811,74	4982025,69
706	7390809,62	4982015,81
707	7390807,49	4982005,84
708	7390806,81	4982002,64
709	7390804,70	4981992,73
710	7390801,85	4981979,65
711	7390799,70	4981969,78
712	7391061,88	4981959,72
713	7391063,36	4981938,58
714	7391056,89	4981915,84
715	7390939,77	4981903,67
716	7391027,40	4981870,35
717	7391026,43	4981866,07
718	7391034,78	4981856,19
719	7391021,90	4981851,16
720	7391017,54	4981836,28
721	7391001,26	4981841,06
722	7391024,86	4981821,53
723	7390975,40	4981848,61
724	7390969,59

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- ограда комплекса васпитно-образовних установа
- 4618 грађевинска парцела (у обухвату плана)
- 4397 грађевинска парцела (ван обухвата плана)
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- постојећи објекти (ван обухвата плана)
- зоне планиране урбане обнове

ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- коловоз саобраћајнице
- паркинг за путничка возила
- бициклистичка стаза
- пешачка стаза
- колско-пешачки пролаз
- јавни пролаз - остало грађевинско земљиште

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

- постојећи подземни кабловски вод јавне расвете
- постојећи подземни електро кабловски вод
- постојећа подземна ТТ мрежа
- постојећа атмосферска канализација
- постојећа фекална канализација
- постојећи водовод
- постојећи примарни вреловод
- постојећи секундарни вреловод
- постојећи гасовод

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

- планирани подземни кабловски вод јавне расвете
- планирани подземни електро кабловски вод
- планирана подземна ТТ мрежа
- планирани стуб јавне расвете h=5m
- планирани стуб јавне расвете h=9m са две светиљке на висини 5 и 9m
- планирани стуб јавне расвете са рефлекторима
- планирана атмосферска канализација
- планирана фекална канализација
- планирани водовод
- реконструкција постојећег водовода
- планирани вреловод

a, b, c... зоне у обухвата плана
(видети ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ 03 - подела на зоне у обухвату плана)

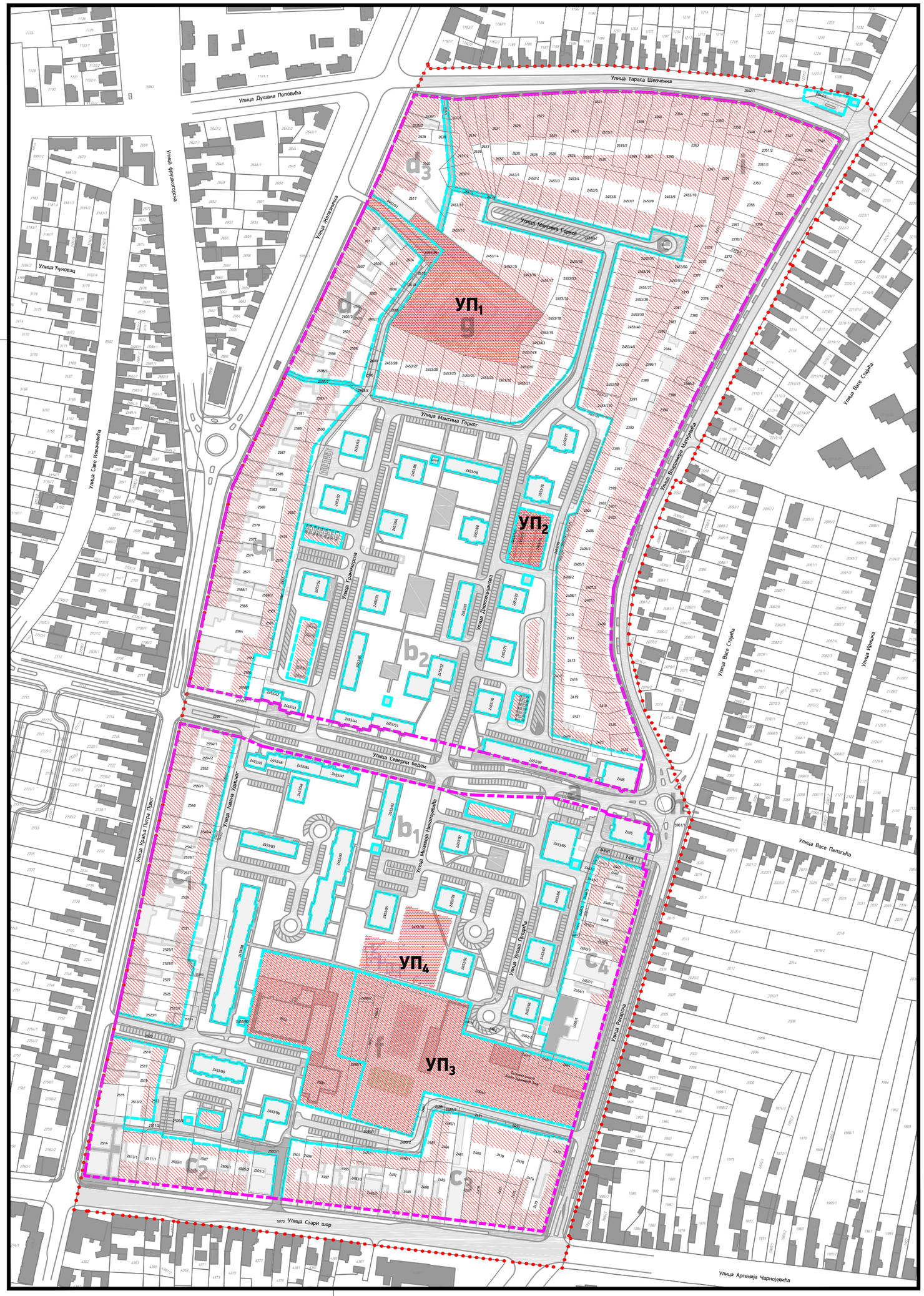
СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

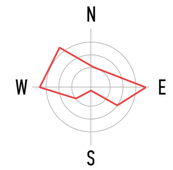
НАЗИВ ПЛАНА:

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

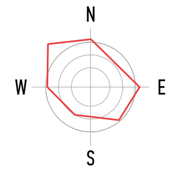
СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл. инж. маш.		ДАТУМ: септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Тијанић, дипл. инж. арх.		Е-БРОЈ:
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	САРАДНИЦИ: Синиша Рајковић, дипл. инж. грађ. Сава Костић, дипл. инж. ел. Слободан Сретеновић, дипл. инж. маш.		БР.ЦРТЕЖА: 06
НАЗИВ ЦРТЕЖА: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ мреже и објекти инфраструктуре		РАЗМЕРА: 1: 1000	





годишња учестаност



средња брзина ветра

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- регулациона линија блока
- регулациона линија у блоку
- 4618 — грађевинска парцела (у обухвату плана)
- *4397* — грађевинска парцела (ван обухвата плана)
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- планирани објекти (ван обухвата плана)
- зоне планиране урбане обнове

ЗОНЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

- **УП$_1$** комплекс бившег погона конфекције "Сирмодекс"
- **УП$_2$** објекат вишепородичног становања са подземном гаражом
- **УП$_3$** јединствени комплекс основне школе "Јован Јовановић Змај" и предшколске установе "Пчелица"
- **УП$_4$** простор презентације арх. налаза и локације инф. табли локација за даљу разраду кроз урбанистички пројекат

a, b, c... зоне у обухвата плана
(видети ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ 03 - подела на зоне у обухвату плана)

СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

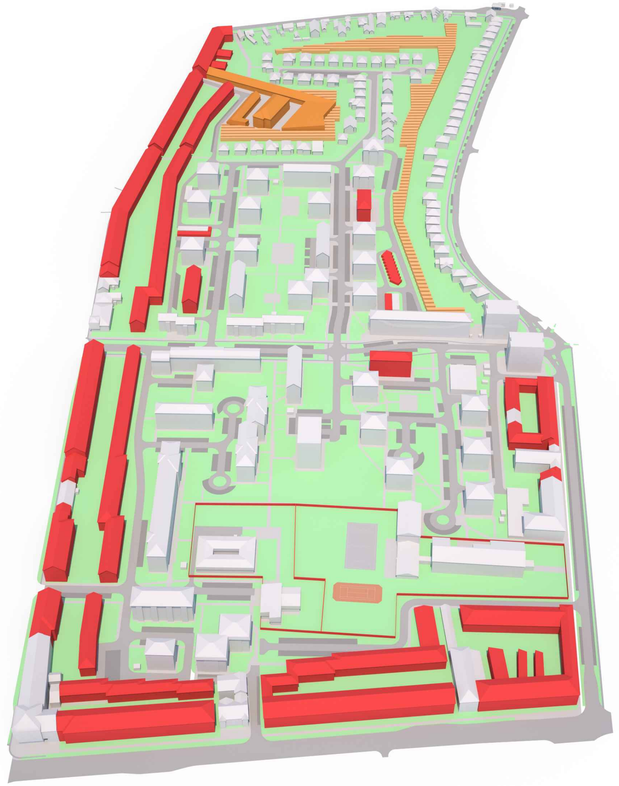
НАЗИВ ПЛАНА:

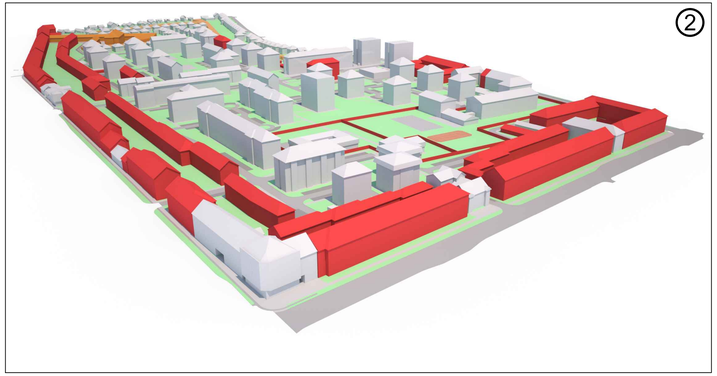
НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

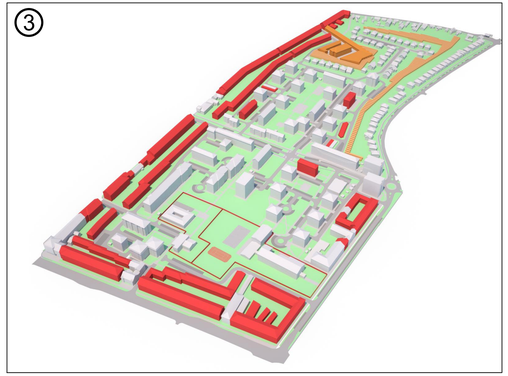
СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

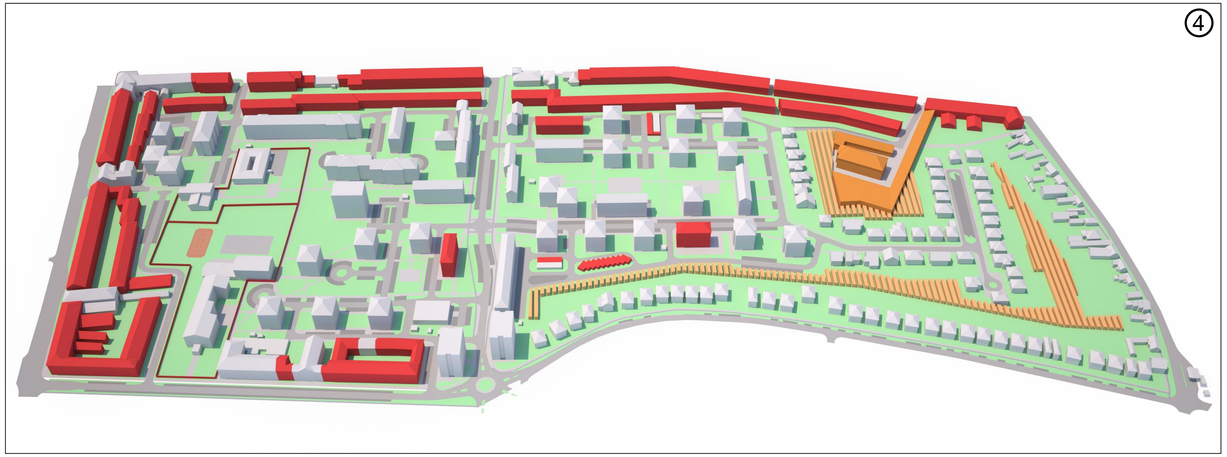
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

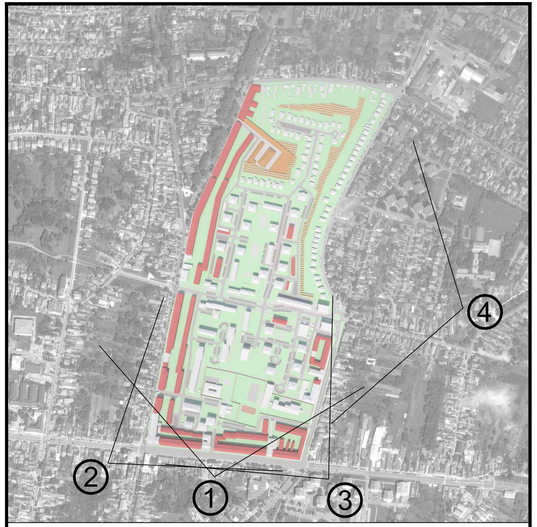
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	**ДИРЕКТОР:** Јован Добрић, дипл. инж. маш.		**ДАТУМ:** септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Ћурчић, дипл. инж. арх.		**Е-БРОЈ:**
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	**САРАДНИЦИ:** Никола Симић, дипл. инж. арх.		**БР.ЦРТЕЖА:** 07
НАЗИВ ЦРТЕЖА: **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ** зоне предвиђене за израду урбанистичког пројекта		**РАЗМЕРА:** 1: 2500	











СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА СТАРИ ШОР, КРАЉА ПЕТРА I, ЖЕЛЕЗНИЧКЕ, ТАРАСА ШЕВЧЕНКА, ВЛАДИМИРА МАТИЈЕВИЋА И РАТАРСКЕ

СТАМБЕНО НАСЕЉЕ "МАТИЈА ХУЂИ"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Јован Добрић, дипл. инж. маш.		ДАТУМ: септембар 2014.
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Тјурчић, дипл. инж. арх.		Е-БРОЈ:
ОБРАЂИВАЧ: ЈП Дирекција за изградњу Града Сремска Митровица	САРАДНИЦИ: Никола Симић, дипл. инж. арх.		БР.ЦРТЕЖА:
НАЗИВ ЦРТЕЖА: **ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ** приказ оријентационе физичке структуре		РАЗМЕРА:	08