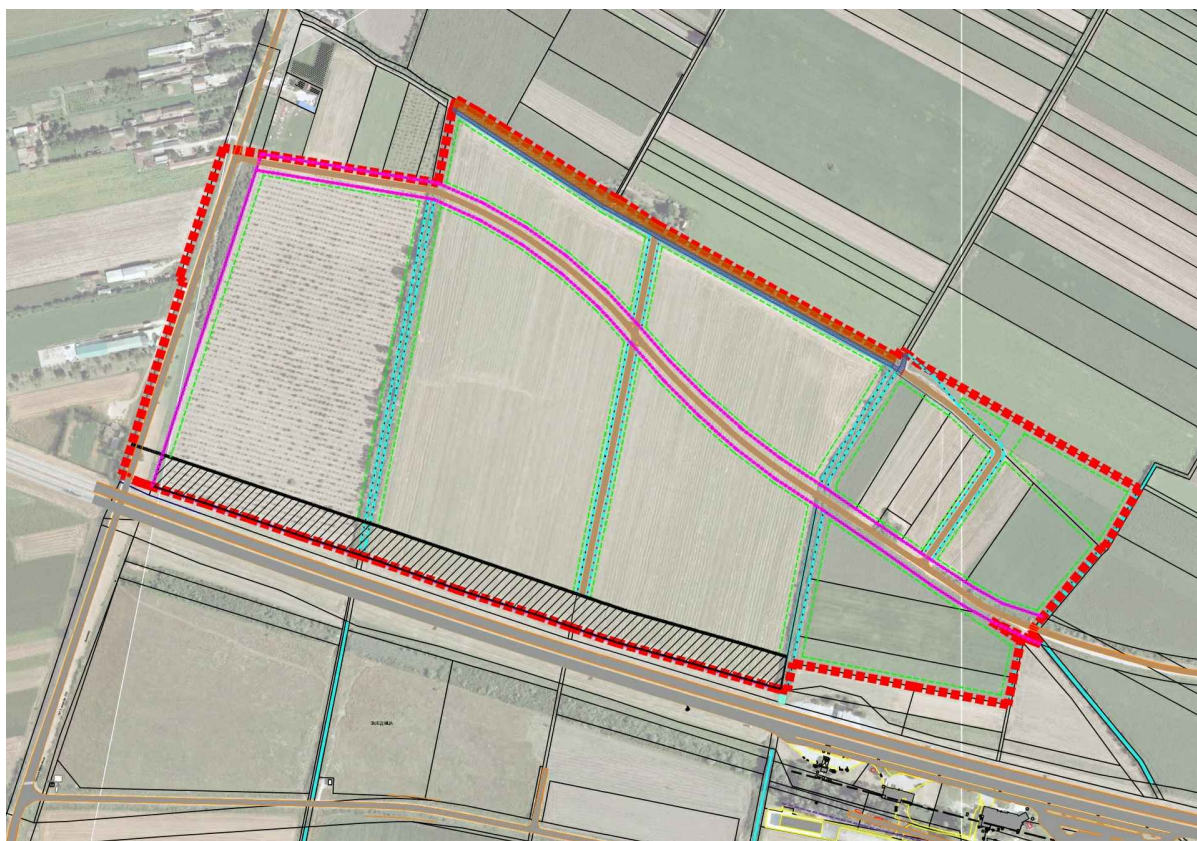

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3"
У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



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

МАРТ 2019.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града:

Томислав Јанковић,
маст. инж. менаџмента

Број : 350-82/2019-I
Дана : 22.03.2019.год.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР 3” У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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



ДИРЕКТОР
Мирјана ВАСИЉЕВИЋ, дипл. прост. планер



Сремска Митровица, март 2019.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР 3“
У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

наручилац израде:



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"

Сремска Митровица, Краља Петра I бр. 5

директор:

Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

руководилац одељења:

Младен Врзић, дипл. инж. арх.

одговорни урбаниста:

Сања Вученовић, дипл. инж. арх.

учесници у изради:

Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.

Рајка Миланковић, дипл. инж. пејс. арх.

Никола Симић, дипл. инж. арх.

Владимир Стајчић, грађ. тех.

Биљана Михаиловић, грађ. тех.

Сремска Митровица, Mart 2019.године

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

ИЗВОД ИЗ РЕГИСТРА ПРИВРЕДНИХ СУБЈЕКТА.....	i
РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ.....	vii
ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ	ix

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	1
ОПШТИ ДЕО.....	3
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	3
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА	3
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	7
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА.....	17
4.1. Природне карактеристике простора	18
4.2. Створене вредности у подручју плана.....	22
4.2.1. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора	22
4.2.2. Постојеће стање инфраструктуре.....	22
4.2.2.1.Саобраћајна мрежа и објекти.....	23
4.2.2.2.Водна инфраструктура.....	23
4.2.2.3.Енергетска инфраструктура	24
4.2.2.4.Телекомуникациона мрежа.....	24
4.2.2.5.Зеленило	25
4.2.2.6.Евидентирана и заштићена културна добра	25
ПЛАНСКИ ДЕО	26
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	26
1.1. Подела на урбанистичке целине, зоне и блокове	26
1.2. Детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене	32
1.2.1. Биланс намене површина	32
1.2.2. Зоне могуће изградње објекат у границама блока	33
1.2.3. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена	33
1.3. Јавне површине, садржаји и објекти	34
1.3.1. План регулације.....	34
1.3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом.....	35
1.3.3. Попис парцела у јавној намени.....	35

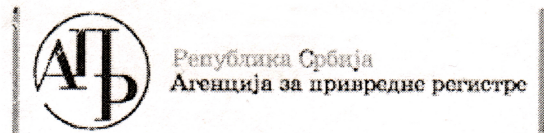
1.4. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом.....	36
1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре	37
1.5.1. Саобраћајна инфраструктура.....	37
1.5.2. Зелене површине	45
1.5.3. Водна инфраструктура.....	46
1.5.3.1.Снабдевање водом.....	46
1.5.3.2.Одвођење вода.....	48
1.5.4. Енергетска инфраструктура	51
1.5.4.1.Електроенергетски систем.....	51
1.5.4.2.Гасоводни систем.....	51
1.5.4.3.Обновљиви извори енергије.....	51
1.5.5. Телекомуникациона инфраструктура	51
1.5.6. Комунална инфраструктура.....	52
1.5.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе	52
1.6. Услови и мере заштите простора у обухвату плана.....	53
1.6.1. Заштита непокретних културних добара	53
1.6.2. Услови и мере заштите природних добара	54
1.6.3. Услови и мере заштите од елементарних непогода, несрећа и ратних дејстава.....	55
1.6.3.1.Заштита од поплава	55
1.6.3.2.Заштита од земљотреса	55
1.6.3.3.Заштита од пожара	56
1.6.3.4.Заштита од удара грома	56
1.6.3.5.Заштита од пренапона.....	57
1.6.3.6.Заштита од ратних дејстава	57
1.6.4. Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим лицима	58
1.7. Мере енергетске ефикасности	58
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	60
2.1. Општа правила грађења.....	60
2.1.1. Правила грађења за блокове.....	60
2.1.2. Правила грађења за парцеле	60
2.1.3. Правила грађења за зграде	61
2.2. Урбанистички параметри и посебна правила грађења по урбанистичким блоковима.....	63
2.2.1. Сви блокови у обухвату плана.....	63
2.3. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила.....	65

2.4. Услови прикључења објекта на комуналну инфраструктуру	66
2.4.1. Услови прикључења објекта на водоводну мрежу и фекалну канализацију.....	66
2.4.2. Услови прикључења објекта на електроенергетску мрежу	67
2.4.3. Услови прикључења објекта на телекомуникациону мрежу.....	67
2.4.4. Правила за изградњу мреже и објекта гасоводне инфраструктуре.....	67
2.5. Услови за озелењавање	67
2.5.1. Избор биљних врста за уређење слободних површина.....	68
2.6. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације и урбанистичког пројекта.....	68
2.7. Фазе реализације	69

ГРАФИЧКИ ДЕО

01 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – шира локација.....	1 : 10 000
02 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – намена површина – постојећи начин коришћења земљишта.....	1 : 2 500
03 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – својинска структура земљишта у обухвату плана	1 : 2 500
04 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – намена површина.....	1 : 2 500
05 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – подела на просторне целине и блокове.....	1 : 2 500
06 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – подела на јавно и остало земљиште.....	1 : 2 500
07 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – хоризонтална регулација са предлогом парцелације са смерницама за спровођење	1 : 2 500
08 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – саобраћајнице са уређењем слободних површина	1 : 2 500
09 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – мреже и објекти инфраструктуре	1 : 2 500

ОПШТИ ДЕО



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године
Београд

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

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

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски број/Матични број: 21218235

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109656210

Правна форма: Јавно предузеће

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 300.000,00 RSD

Уплаћен: 300.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

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

Надзорни одбор:**Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Радмило Будечевић
ЈМБГ: 2503947710027

Чланови надзорног одбора:

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

Датум оснивачког акта: 29.07.2016 године

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

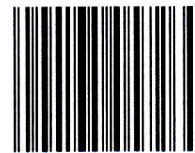


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 6782/2018

Дана, 29.01.2018. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица



5000135057264

Број 51

Датум 31.01. 2018 год.
Сремска Митровица

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

Име и презиме: Никола Митровић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

Образложење

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



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

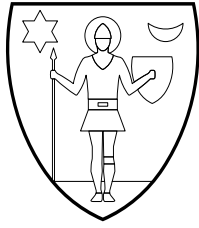
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Милadin Мaстoв

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

"УРБАНИЗАМ"

СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Краља Петра Првог бр. 5

телефон: 022 626 555

број текућег рачуна: 160-455395-39

пИБ: 109656210 матични број: 21218235

Број:

Датум: *марш 2019. год.*

РЕШЕЊЕ

О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члан 48 и донете Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица (бр. 350-25/2016-I о 22.01.2016.) за обављање послова на изради

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР 3“ У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

ДИРЕКТОР:
Мирјана ВАШУТ, дипл. прост. план.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Сања Р. Вученовић

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 02570054255

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0877 05



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић
дипл. инж. арх.

У Београду,
15. децембра 2005. године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР 3“ У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 132/2014 и 145/2014) члан 48, и Одлуком скупштине Града Сремска Митровица о изради планског документа бр. 350-69/2018-I од 29.03.2018., обрађивач плана Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица израдило је ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ „СЕВЕР 3“ У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА, ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА (у даљем тексту: План) у свему у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. Гласник РС“, бр. 31/2010, 69/2010, 16/2011 и 64/2015) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС" бр. 22/2015).

План радне зоне израђује се на основу исказаних потреба Града Сремска Митровица и потенцијалних инвеститора заинтересованих за инвестирање и изградњу у простору обухвата.

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана је усклађивање планираних намена и претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште на ком би се градили, пре свега објекти малих и средњих предузећа и сличних објеката који својом наменом не производе негативан утицај на своје окружење уз усклађивање свих релевантних параметара простора, услова надлежних институција, како у обухвату Плана тако и у утицајном подручју са основним принципима одрживог развоја, односно усклађивање активности у простору и заштите животне средине.

Циљ уређења простора у обухвату Плана је стварање планског основа за формирање радне зоне са основном наменом – пословање и производња са компатибилним пословним наменама, трговином и услугама.

Доношење урбанистичког Плана представља начина разраде Просторног плана територије Града Сремска Митровица ("Службени лист града Сремска Митровица, бр.8/2015.). За решавање наведених проблема – формирање радних зона, односно формирање комплекса појединачних посебних намена неопходна је израда плана детаљне регулације (ПДР), као назначена обавеза спровођења одредаба ПП, односно дефинисање намене земљишта, а пре свега за земљиште у јавној својини.

Посебне намене које су компатибилне основној намени пословања обухватају широк спектар делатности: од транспортних центара до ИТ компанија, истраживачко-едукативних центара до забавно-рекреативних центара, центара трговине и услуга у функцији основне намене.

Потенцијали предметног подручја се користе као полазна основа за развој.

Простор у обухвату Плана има изузетан геосаобраћајни положај; својом јужном страном се наслања на Државни пут IА реда А3 (Аутопут Е-70), а западном на Државни пут IIА реда бр.123. Добра саобраћајна повезаност и близина Града Београда као и достигнути ниво урбаног развоја радних зона у Граду Сремска Митровица, пре свега у Радној зони Север и Север 2, јужно од Аутопута Е70, али и у другим насељима која се наслањају на коридор Аутопута Е70, као што је Сибач, ексклузивна радна зона у Шимановцима и др., и даља теденција развоја у простору (формирање радних зона које следе искуства) представљају основу развоја овог простора.

Дефинисани су следећи примарни правци развоја:

- стратешко одређивање просторног развоја и рационалније коришћење расположивих површина;
- активирање и интензивирање атрактивне локације;
- позиционирање исте као значајне производне зоне у региону;
- формирање атрактивне и препознатљиве производне зоне у ширем окружењу.

Основни циљ је формирање регионално значајне и препознатљиве радно-пословне и производне зоне, која ће својим положајем, али и карактером просторног уређења и значајем пословног окружења привлачити водеће компаније из различитих области, од лаке индустријске производње, преко транспортних центара до ИТ компанија, истраживачких и едукативних центара до забавних центара.

Циљ начина организације радне зоне јесте формирање полифункционалне структуре, тј. међусобног умрежавања различитих, а сродних активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника.



Илустрација 1 – сателитски снимак са границом обухвата ПДР и ближим окружењем

ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Изради Плана приступа се на основу Одлуке скупштине Града Сремска Митровица о изради планског документа бр. 350-69/2018-I од 29.03.2018. године, а у складу са:

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

Плански основ за израду Плана је:

- Просторни план општине Просторни план територије Града Сремска Митровица ("Службени лист Града Сремска Митровица", бр.8/2015.);
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора Хрватска-Београд (Добановци) („Сл. гласник републике Србије“, бр. 69/2003. и 147/14).

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

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА СА ПОПИСОМ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Граница обухвата планског подручја заузима простор око 48,9ха, а највећу површину заузимају њиве II класе чији је корисник Казнено поправни дом у Сремској Митровици. Значајно већа површина парцела је у Државној својини:

1. парцеле у власништву Републике Србије у обухвату заузимају површину:
 - пољопривредно земљиште - њиве II класе („Казнено поправни дом“ Сремска Митровица)– око 25,1 ха;
 - шумско земљиште - шума III класе (ЈП „Војводина шуме“) - око 10,1 ха;
 - путно земљиште - магистрални пут (ЈП „Путеви Србије“) – око 1,96 ха;
 - каналско земљиште (ЈКП „Воде Војводине“)- око 0,4 ха;
2. парцеле у власништву Града Сремска Митровица у обухвату заузимају површину:
 - путно земљиште - некатегорисани пут – око 1,06ха;
 - јаруге – око 0,9 ха;
3. парцеле у приватној својини у обухвату заузимају површину:
 - пољопривредно земљиште - њиве - око 9,23ха;
 - пољопривредно земљиште – ливаде - око 0,2ха.

Коначна граница обухвата планског подручја је коригована и дефинисана нацртом Плана након потпуног сагледавања простора и потреба развоја планског

подручја.

Простор обухвата Плана се налази у северној зони града Сремска Митровица, а северно од Државног пута IA реда A3 (аутопута E70). На западној страни обухваћеног подручја је део регулационог појаса Државног пута IIА реда број 123. Северну страну обухвата дефинише некатегорисани пут и јаруга, док источну границу чини канал на к.п. бр.9040/1.

У обухвату Плана су парцеле у К.О. Сремска Митровица наведене у табеларном приказу, а према подацима из извода из листа непокретности, имају следеће карактеристике :

Бр	Бр.парцеле к.о. Срем. Митровица	Потес	Начин коришћења	Површина ha-a-m ²	Врста права и облик својине	Имаоци права на парцели /корисник-власник/
1	6135	Ливаде	Пољопривредно земљиште, ЊИВА II класе	01-30-79	Приватна својина	Лепшић Никола
2	7386	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА I класе	00-86-55	Приватна својина	Ђурђевић Незнан и Слађана
3	7387	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА I класе	01-73-12	Приватна својина	Ујвари Михајло
4	7388/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА I класе	00-81-66	Приватна својина	Радојевић Златица, Смиљанишћ Биљана
5	7388/2	Заједнице	Земљиште подобјектом, МАГИСТРАЛНИ ПУТ	00-04-12	Земљиште у јавној својини	Република Србија, Јавно предузеће "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"
6	7389/3	Заједнице	Земљиште подобјектом, НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ	00-46-72	Земљиште у јавној својини	Град Сремска Митровица
7	7390/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА II класе	01-34-20	Приватна својина	Радојевић Златица, Смиљанишћ Биљана
8	7390/2	Заједнице	Земљиште подобјектом, МАГИСТРАЛНИ ПУТ	00-09-89	Земљиште у јавној својини	Република Србија
9	7391/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА II класе	00-70-79	Приватна својина	Павловић Горан

10	7391/2	Заједнице	Земљиште под објектом, МАГИСТРАЛНИ ПУТ	00-02-86	Земљиште у јавној својини	Република Србија, Јавно предузеће "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"
11	7392/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЛИВАДА II класе	00-18-81	Приватна својина	Ђурђевић Незнан и Слађана
12	7392/2	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЛИВАДА II класе	00-00-73	Приватна својина	Ђурђевић Незнан и Слађана
13	7393/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА III класе	00-43-85	Приватна својина	Ђурђевић Незнан и Слађана
14	7393/2	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА III класе	00-1-72	Приватна својина	Ђурђевић Незнан и Слађана
15	7394/1	Заједнице	Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја	00-07-50	Приватна својина	Ђурђевић Незнан и Слађана
16	7394/2	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА II класе	00-02-17	Приватна својина	Ђурђевић Незнан и Слађана
17	7395	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА III класе	00-51-56	Приватна својина	Ђурђевић Незнан и Слађана
18	7396/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА III класе	00-59-04	Приватна својина	Марјановић Зорка
19	7396/2	Заједнице	Земљиште под објектом, МАГИСТРАЛНИ ПУТ	00-01-99	Земљиште у јавној својини	Република Србија, Јавно предузеће "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"
20	7397/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА III класе	00-80-01	Приватна својина	Плавшић Милица и Бранислав
21	7397/2	Заједнице	Земљиште под објектом, МАГИСТРАЛНИ ПУТ	00-02-69	Земљиште у јавној својини	Република Србија, Јавно предузеће "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"
22	7398	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА II класе	06-29-46	Земљиште у јавној својини	Држава РС, КАЗНЕНО ПОПРАВНИ ДОМ СР.МИТРОВИЦА

23	7399	Заједнице	Земљиште подобјектом, НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ	00-11-94	Земљиште у јавној својини	Град Сремска Митровица
24	7400/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА II класе	05-62-25	Земљиште у јавној својини	Држава РС, КАЗНЕНО ПОПРАВНИ ДОМ СР.МИТРОВИЦА
25	7401/1	Заједнице	Земљиште подобјектом, НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ	00-33-80	Земљиште у јавној својини	Град Сремска Митровица
26	7402/1	Заједнице	Пољопривредно земљиште, ЊИВА II класе	13-18-29	Земљиште у јавној својини	Држава РС, КАЗНЕНО ПОПРАВНИ ДОМ СР.МИТРОВИЦА
27	7403/1	Заједнице	ЈАРУГА	01-14-95 у обухвату 01-02-50	Земљиште у јавној својини	Град Сремска Митровица
28	7406/1	Заједнице	Шумско земљиште, ШУМА III класе	10-09-07	Земљиште у јавној својини	Држава РС, Ј.П. „ВОЈВОДИНА ШУМЕ“
29	9038/1	Ливаде	КАНАЛ	02-17-45 у обухвату 00-34-97	Земљиште у јавној својини	Држава РС, Ј.В.П. „Воде Војводине“
30	9039/1	Ливаде	Земљиште под објектом, НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ	01-29-15 у обухвату 00-13-66	Земљиште у јавној својини	Град Сремска Митровица
31	9039/2	Ливаде	Земљиште под објектом, НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ	00-00-26	Земљиште у јавној својини	Град Сремска Митровица
32	9048/1	Заједнице	Земљиште под објектом, МАГИСТРАЛНИ ПУТ	00-86-74 у обухвату 00-45-06	Земљиште у јавној својини	Република Србија, Јавно предузеће "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"
33	9048/2	Заједнице	Земљиште подобјектом, МАГИСТРАЛНИ ПУТ	01-66-02 у обухвату 01-29-17	Земљиште у јавној својини	Република Србија, Јавно предузеће "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"

Опис границе обухвата Плана:

Граница обухвата плана је одређена са 13 кључних преломних тачака:

тачка 1 се налази са западне стране регулационог појаса Државног пута IIА реда број 123 на северној страни регулационог појаса Државног пута IA реда А3 (аутопута Е70). Из тачке 1 граница иде на исток по северној регулационој линији Аутопута Е70 до тачке 2;

из **тачке 2** граница мења смер и иде на север пратећи источну границу парцеле канала Радиначко врело до парцеле бр. 7386, тј. тачке 3;

из **тачке 3** граница обухвата полази поново на исток пратећи јужну границу парцеле бр. 7386 све до канала на парцели бр. 7383/1, тј. тачке 4;

од **тачке 4** граница иде ка северу, источном границом парцела бр. 7386 и 7387 до парцеле некатегорисаног пута и тачке бр.5;

од **тачке 5** граница иде североисточном границом парцеле бр.7387 све до прве заједничке тачке са парцелом бр.7389/3 (парцела некатегорисаног пута, а у планском решењу сабирне саобраћајнице кроз средиште блока);

од **тачке 6** граница обухвата иде ка истоку по граници парцеле бр.7389/3 до канала на парцели бр. 9040/4 и тачке 7;

тачка 7 се налази на западној граници пацеле канала који са источне стране дефинише обухват; граница обухвата на даље прати западну границу прцела канала бр. 9040/4 и 9040/1 и иде ка северу до тачке бр.8;

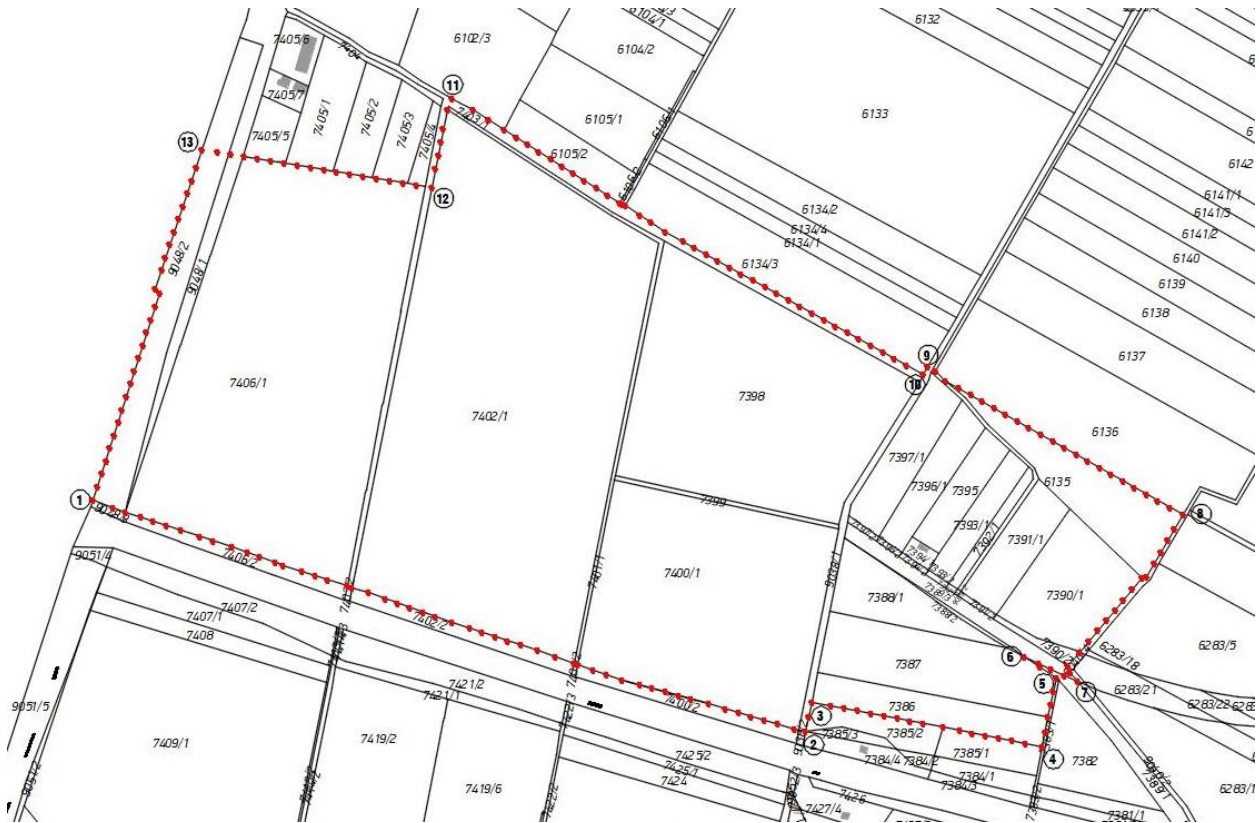
из **тачке 8** граница скреће ка западу дуж северне границе парцеле бр.6135 до самог краја, тј. до парцеле некатегорисаног пута бр. 9039/1;

до **тачке 9** граница обухвата наставља ка западу и прелази на западну границу парцеле бр.9038/1 канала Радиначко врело, мења правац и иде ка југу до тачке 10;

од **тачке 10** граница обухвата иде ка западу дуж северне границе парцеле јаруге бр.7403/1 до тачке 11; граница парцеле мења правац и иде ка југу дуж западне границе парцеле бр.7402/1 до тачке 12;

у **тачки 12** граница скреће ка западу дуж северне границе парцеле бр.7406/1 прелази преко регулационог појаса Државног пута IIА реда број 123 и долази до тачке 13;

од **тачке 13** граница иде ка југу дуж западне границе парцеле бр. 9048/2 и затавара обухват у тачки бр.1.



Илустрација 2 - граница обухвата Плана

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Извод из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Хрватска-Београд (Добановци) („Сл. гласник РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ“, бр. 69/2003. и 147/14)

У овом тексту дати су основни изводи из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора Хрватска-Београд (Добановци), у даљем тексту ПППИК 2003, који се непосредно или посредно односе на обухваћено подручје.

Деоница ауто-пута од Београда (петља Добановци) до границе са Хрватском, која је у обухвату овог Плана, представља део међународног пута Е-70 Салцбург – Љубљана – Загреб – Београд – Ниш – Скопље – Велес – Солун и у функцији је већ неколико деценија. Коридор који прати правац пута Е-70 је и значајна попречна веза у правцу запад – исток којом би се остварила веза Западне са Источном Европом, преко постојеће деонице – граница Хрватске – Београд и планираног аутопута Београд – Вршац – граница Румуније. Предметна деоница се налази у целини на територији Срема тако да пресеца и северни део Општине Сремска Митровица.

Основни циљ израде Просторног плана за ову деоницу био је да:

- обезбеди просторне услове за изградњу, реконструкцију, опремање и функционисање магистралних инфраструктурних система у коридору,
- утврди оптималан размештај активности, физичких структура и становништва у зони непосредног утицаја инфраструктурног коридора, уз

уважавање економских, техничко – технолошких, еколошких и просторно – функционалних критеријума, и обезбеди услов за даље функционисање постојећих производних појона, насеља и мајистралних саобраћајних објеката који се налазе у инфраструктурном коридору, као и да обезбеди услов за њихово евентуално изменање (где је то потребно).

Основни задатак Просторног плана за ову деоницу био је да планском концепцијом, решењима и смерницама за примену, обезбеди саобраћајну, економску и социјалну интеграцију појединачних регионалних целина у Републици, као и Републике у целини са суседним земљама.

Задатак Просторног плана је био и да изврши:

- валоризацију ефеката циљног и транзитног саобраћаја на развој локалних заједница (градова и оштина),
- валоризацију утицаја инфраструктурног коридора на процес урбанизације у контактном подручју, развој урбаних центара и система насеља и ублажавање демографског пражњења осмишљеног подручја,
- валоризацију утицаја инфраструктурног коридора на поједине делатности у зони утицаја (пољопривреда, индустрија, туризам и др.),
- ублажавање и разрешење проблеме између развојних, физичких (просторних) и еколошких конфликта између ауто-пута (коридора) и непосредног окружења,
- усклађивање и утврђивање траса саобраћајне инфраструктуре и других мајистралних инфраструктурних објеката, положаја и услова изградње и уређења чворишта укрштања појединих траса ради укључивања у европски транспортни систем,
- утврђивање планских претпоставки за доношење инвестиционих одлука и избор локација за нове привредне објекте у контактном подручју,
- стварање предуслова (техничко – технолошких, просторно – функционалних и др.) за усклађено функционисање свих инфраструктурних система – и да предложи концептуални оквир за израду нових и ревизију постојећих просторних и урбанистичких планова на подручју Просторног плана, као и израду и доношење других планова, Нацрта и техничке документације.

Функција и значај аутопута. Примарна функција аутопута Е-70 на делу од Београда до границе Хрватске се олега у обезбеђењу путне саобраћајнице великог капацитета и високог нивоа саобраћајне услуге и комфора за све очекиване саобраћајне токове. Секундарна функција аутопута Е-70 је непосредни подстицај за развој подручја и саобраћајно повезивање у зони утицаја.

Функција и значај водопроводних система. Планско подручје инфраструктурног коридора аутопута Е-70 је јединствен простор када се ради о значајним водопроводним системима. Поред појона за производњу воде и многи кружни инфраструктурни објекти за транспорт воде према Београду и појединим крајевима Војводине били би смештени у оквиру инфраструктурног коридора аутопута Е-70.

Функција и значај мајистралних телекомуникационих каблова. Просторним планом Републике Србије планирана је изградња оптичких каблова на свим мајистралним правцима, како би се извршила замена раније изграђеног система аналогних веза, базираних на бакарним кабловима, новим дигиталним системом који обезбеђује, поред класичне телефонске мреже, и развој широкојасне ИСДН (Дигиталне мреже интегрисаних услуга) на територији целе Републике. Један од најзначајних мајистралних праваца Републици Србији (међународног и националног значаја) свакако је правац: Београд-Сремска Митровица-граница Републике Хрватске.

Функција и значај разводној мајистралној тасовода. Овим Просторним планом утврђен је положај разводној мајистралној тасовода у коридору аутопута од Добановаца до границе са Хрватском.

Функција и значај електроенергетске инфраструктуре. Циљеви и основне поставке развоја електроенергетске инфраструктуре на подручју Просторног плана су: а) побољшање квалитета рада и општег поузданости postoјеће електропреносне мреже и постројења, и б) реконструкција и ревитализација postoјећих и изградња нових далеководова и трансформаторских станица.

Саобраћајно повезивање подручја. Основни циљеви коришћења путних саобраћајница у инфраструктурном коридору аутопута са становишним интереса локалних заједница су: што рационалније укључивање на аутопут и његово коришћење од стране локалних становништва у погледу безбедности одвијања саобраћаја аутомобилем, обезбеђења довољне пропусности и довољног броја укршћања, уз коришћење паралелног путног правца.

Веза аутопута Е-70 са окружењем остварује се путем пешчи и денивелисаних укршћања, применом следећих критеријума:

- обезбеђење веза са аутомобилем на местима укршћања са мајистралним и саобраћајно најфреквентнијим регионалним или локалним путевима,
- обезбеђење везе са аутомобилем за регионалне и општинске центре на подручју Просторног плана,
- обезбеђење везе са аутомобилем за поједина подручја (планирана за развој туризма од међународној и националној значаја) и значајне просторно-развојне структуре (индустрија, робно-транспортни центри и др.).

Планирање мреже насеља

Основна одређења у усмеравању организације и уређења насеља, на подручју општина кроз које пролази инфраструктурни коридор Е-70, која ће омогућити решавање проблема насталих у функционисању мреже насеља и мреже центара су:

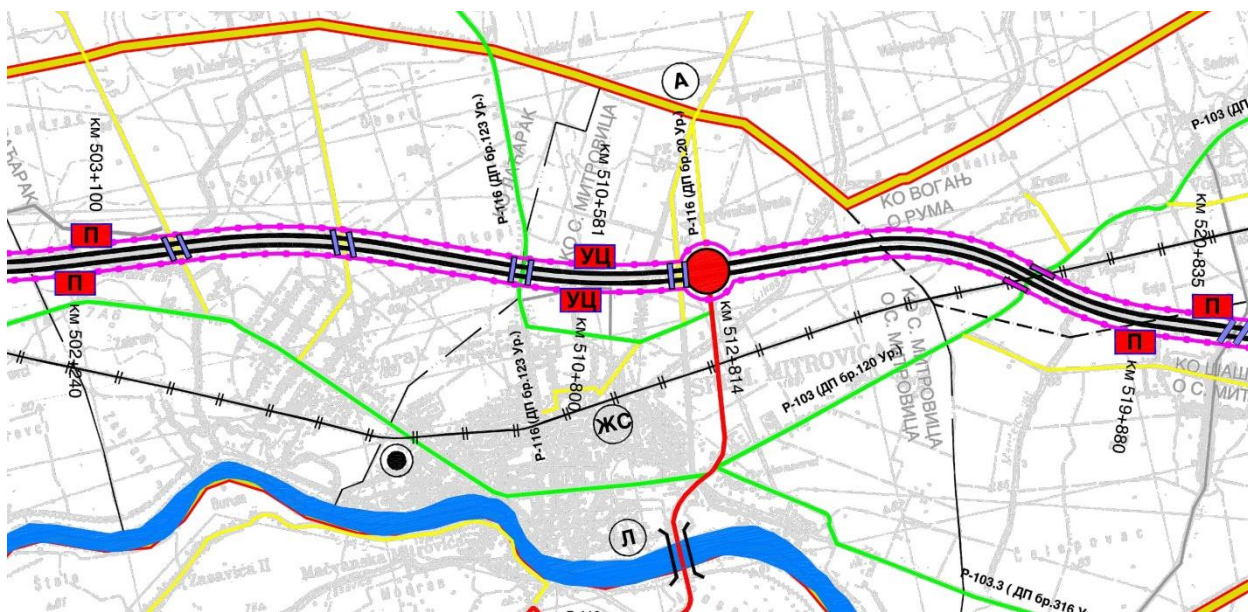
- формирање рационалне мреже функционално повезаних насеља, усклађене како са потребама развоја подручја општина, тако и са потребама развоја шире друштвене заједнице,
- подстицање даље развоја postoјећих центара у привредном и друштвеном погледу, које ће се постићи развојем привредних активности, побољшањем инфраструктурне опремености и повезаности насеља, унапређењем услуга становништву и привреди,
- равномернији размештај центара услуга које се морају што више приближити корисницима и тако смањити разлике у друштвеном стандарду појединих насеља,
- формирање такве мреже насеља која ће у највећој могућој мери искористити све комуналне предности подручја, како оних која су зашечена, тако и оних која ће се тек створити, а све у циљу остваривања трајне и стабилне равнотеже између природних и антропогенних елемената простора.

Привредни развој окружења на подручју инфраструктурног коридора аутопута

Задачи територијалног развоја привреде су:

- модернизација postoјећих производних капацитета уз интензивирање обима

- производње, запослености, друштвеној производњи и ефикасности привређивања;
- диверзификација индустријске производње, реструктурирање производње у складу са тржишним условима, ресурсима и ограничењима, развојем предузетништва и малих и средњих предузећа,
- повећање иновативне способности, примена економски и еколошки ефикаснијих технологија и др.,
- постојна примена принципа одрживог развоја индустрије, економско-еколошка ревизијација постојећих капацитета, сиречавање нерационалног коришћења простора и др.



Илустрација 3 – ПППИК 2003 – реферална карта бр.4 – карта постојећих и планираних садржаја аутопута са сировођењем плана

Праћећи функционални садржаји

Пейџе

Веза аутопута са окружењем пушем пейџи оствариће се на основу следећих критеријума:

- на местима укрштања са матистралним и саобраћајно најферквентнијим регионалним или локалним путевима,
- обезбеђење веза за регионалне и општинске центре,
- обезбеђење веза са аутопутом за подручја планирана за развој туризма и значајне полове развоја (индустрија, робно-транспортни центри и друго).

Денивелисана укрштања

Денивелисаним укрштањима се обезбеђује квалитетно повезивање и проходност локалне саобраћајне мреже на подручју инфраструктурног коридора пушем пројекта изнад или испод аутопута Е-70.

Размештај денивелисаних укрштања даје је у детаљном списку, а предлој њиховог побољшања и могућа нова денивелисана укрштања решиће се применом следећих критеријума:

- задржавањем постојећих траса свих локалних путева и њиховог денивелисаног укрштања са аутопутом,

- обезбеђењем денивелисаној укривања за све ашарске путеве (пољски, шумски), с тим да место укривања може бити умерено са стране ашарској пута на дистанци максималне дужине 500 м, у ком случају се обезбеђује изградња деонице ашарској пута дуж оградне аутопута до погодног места за укривање,
- обезбеђењем, уколико је то потребно, бар једној денивелисаној укривања за подручје једне кашарске ошине чију територију пресеца аутопут,
- размештајем денивелисаних укривања локалних и ашарских путева са аутопутом обезбедиће се удаљености суседних укривања која је већа од 2 км, а мања од 4 км.

Паралелни алтернативни путни правац - сервисни пут

Паралелни приспути путеви су предвиђени на следећим локацијама:

- у зони џеље "Пећинци",
- у зони Сремске Митровице.

Потребне површине за коридоре инфраструктурних система

Просторним планом се резервише простор за коридоре планираних магистралних инфраструктурних система следеће ширине:

- 700 м за аутопут,
- 250 м за пут за велике брзине,
- 200 м за тасовод,
- 4 м за оптичке каблове,
- 300 м за коридор пољној пута.

Трајно заузимање земљишта за потребе изградње и функционисање система и објекта у инфраструктурном коридору чине појасеви просечне ширине од:

- 70 м за аутопут, уз додатне површине за мост око 5 ха, за одмораште око 3 ха, за џелу око 5 ха,
- 35 м за железничку пут за велике брзине уз додатне површине за станице и групе садржаје,
- 5 м за тасовод.

Око магистралних инфраструктурних система постоје два заштитна појасеви средњи појас заштите и шири појас заштите.

Нејосредњи појас заштите има функцију обезбеђења заштите од штетних утицаја инфраструктурних система на окружење. Ширина појаса одређена је законским прописима. У зони аутопута тај појас износи 150 м. У том појасу није дозвољена градња осим за објекте који су у функцији аутопута. Уколико објекти постоје потребно је да се измести или адекватно заштите. Заштитни појас око железничке путе износи 100 м. У том појасу није дозвољена градња осим за објекте који су у функцији путе. Нејосредњи појас заштите за тасовод је 60 м, за оптички кабл 6 м.

Шири појас заштите је у функцији свакој појединачној инфраструктурној систему како би он несметано функционисао у простору. У овом појасу дозвољена је изградња по селективном приспуу. Ширина овој појаса за аутопут износи 480 м, за пут за велике брзине 115 м, за тасовод 135 м.

Ширина заштитних појаса појединих магистралних инфраструктурних система биће коначно утврђена разрадом на нивоу регулационих планова.

Како коридор пута Е-70 пресеца територију Општине Сремска Митровица, сва решења и смернице за просторну организацију, уређење и заштиту, као и услови за

изградњу дати у ПППИК-у 2003, уграђени су у Стратегију развоја Општине Сремска Митровица и разрађени кроз Просторни план Града Сремска Митровица.

Извод из Просторног плана општине Сремска Митровица из 2015. године („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр. 8/2015)

Плански основ за израду Плана је Просторни план територије Града Сремска Митровица ("Службени лист Града Сремска Митровица", бр.8/2015.). За решавање наведених проблема – формирање радних зона, односно формирање комплекса појединачних посебних намена неопходна је израда плана детаљне регулације (ПДР), као назначена обавеза спровођења одредаба ПП, односно дефинисање намене земљишта, а пре свега за земљиште у јавној својини.

Просторним планом дате су стратешке смернице развоја територије Града Сремска Митровица са основним начелом одрживог развоја. У том смислу формирање радних зона концентрисаних на уском подручју, а просторно блико важним саобраћајним коридорима и простору града је у складу са планом. Развојем оваквог концепта, у складу са заштитом животне средине потиче се инвентивност у приступу одрживо коришћење простора у процесу планског развоја подручја.

Правилима за изградњу радних зона планирано је да се у атару могу формирати радне зоне ради груписања објеката односно комплекса који у погледу простора, саобраћаја, инфраструктуре или радног процеса могу потенцијално да угрозе стање животне средине у насељима или су локацијски везани за саобраћајне коридоре.

Радна зона мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха).

Просторним планом дефинисано је правилима уређења и грађења да се на пољопривредном земљишту могу формирати радни комплекси који су пре свега у функцији пољопривреде, али и комплекси за пословање, услуге, производњу мањег обима и слично.

Посебан циљ уређења простора у обухвату Плана је стварање планског основа за формирање урбанистичких целина са одређеним наменама које су компатибилне међусобно и са простором у окружењу, а све у складу са спровођењем плана вишег реда (ПП). Уређењем простора потребно је обезбедити урбанистичке услове за изградњу недостајућих садржаја компатибилних пре свега простору коридора Државног пута IA реда АЗ (аутопут Е70) и коридору Државног пута IIA реда бр.123 али и пољопривредном окружењу у ужем подручју, односно све укупним радним зонама града Сремска Митровица, као континуирани – достигнути урбани развој у јединствени концептуални циљ развоја.

Основна карактеристика блока - простора обухвата плана је директна ослоњеност на путни коридор X.

Просторним планом се кроз правила уређења и грађења могу дати потребни елементи пре свега за формирање радног комплекса, а затим и правила грађења за појединачне објекте и свакако неопходне инфраструктурне мреже у комплексу и ван комплекса:

Радне зоне - извод из текстуалног дела Просторног плана територије града Сремска митровица

Општите пропозиције за обезбеђење просторних услова за изградњу објеката привреде су:

- изградњу вршити у оквиру постојећих или планираних радних зона када су у вези са капацитетима са већим просторним захтевима,
- изградњу капацитета са истим или сличним захтевима у погледу инфраструктурне опремљености усмеравајући у радне зоне насеља,
- изградња капацитета са специфичним локацијским захтевима (пошеницијални зајављивачи) мора се вршити првенствено у оквиру радних зона у насељима и у аширима које немају некомпатибилне садржаје и уз строга поштовање прописаних мера заштите,
- изградња у оквиру насељској ткива на појединачним локацијама може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла), као и уколико просторне могућности парцеле омогућавају изградњу свих потребних садржаја у складу са прописаним условима и стандардима.

У аширу се могу формирати и радне зоне ради третирања објеката односно комплекса који, у погледу простора, саобраћаја, инфраструктуре или радног процеса, могу пошеницијално да угрозе стање животне средине у насељима или су локацијски везани за сировине:

- радна зона мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха);
- у оквиру парцеле могу се планирати пословни објекти, производни, складишни и економски и симбени-наменски објекти уз рад (стан за чувара, особље за одржавање објеката и сл.);
- основна правила уређења, коришћења и заштите у радним зонама биће дефинисана изградом урбанистичког плана, а разрађена одговарајућом урбанистичком документацијом или одговарајућим урбанистичким планом за саму зону;
- правила уређења, коришћења и заштите у радним зонама могу бити дефинисана и урбанистичким пројектом, уколико је парцела директно повезана на јавни пут.

Радне зоне на појединачним парцелама могу се формирати и дуж државног пута 1.А реда А-З, као и осталих државних путева 1. и 2. , где за постојећи просторни и други услови. Комплекси морају бити пошеницијално инфраструктурно опремљени и у складу са просторним планом и условима прописаним позитивним законским прописима.

Градња објеката у радном комплексу морајућа је на минималној парцели од 2000м², ограничена је степеном заузетости од 70% и индексом изграђености 2,10. Највеће дозвољене вредности индекса изграђености и степена заузетости се не могу прекорачити, а могу се реализовати мање вредности. У степеном заузетости парцеле урачунавају се простори нискоградње у функцији технолошког процеса комплекса.

У зависности од намене објеката произилази и њихова степеност:

- Објекти у функцији пољопривреде П+0 или П+1,
- складишни простори П+0, евентуално П+1,
- помоћни објекти П+0.

Код радних објеката у складу са технолошки постојком одређује се највећа дозвољена висина објеката.

За све објекте који подразумевају корисну БРГП висина не сме бити већа од 18м, односно 24м за поједине делове објекта. Ова већа висина се дозвољава на највише 1/3 од укупне дозвољене БРГП под објектом.

Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.

Изградња оваквих објеката је у оквиру тражевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30м, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност инститиуција надлежних за безбедност ваздушној саобраћаја.

Овакви посебни објекти се представљају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледивост објеката.

За планиране радне зоне израђује се ПДР када је то овим планом предвиђено и када је неопходно прибављање земљишта у јавној намени.

Урбанистички пројекат се израђује за радну зону која обухвата једну парцелу, намена у функцији пољопривреде и комплекс има директан приступ на јавну површину – саобраћајницу.

У постојећим радним зонама дозвољена доградња, реконструкција, санација, адаптација на основу локацијске дозволе.

Проширење постојеће радне зоне могуће је уз израду УП када је проширење радне зоне максимално 20% од укупне површине постојеће зоне.

Пренамена постојећих производних комплекса у функцији пољопривреде у групу непољопривредну намнеу могућа је само уз израду ПДР.

Радна зона мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха).

Планира се да простор радне зоне буде чисто пословне намене (нема чистог становања).

Намене објеката комплекса су оне које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности. Није дозвољена изградња чисто стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину.

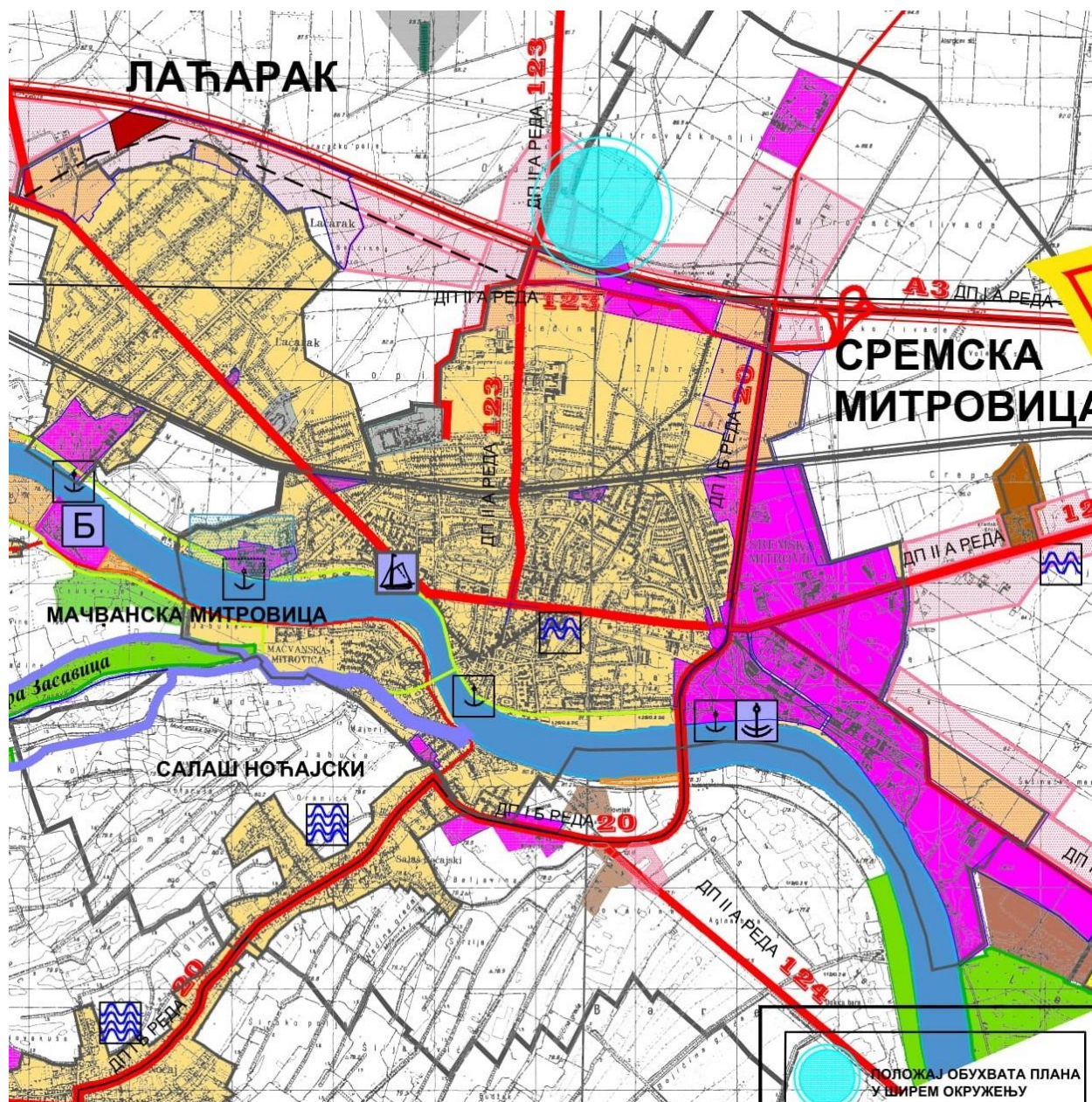
Планиране су следеће намене : производња, продаја, услужне делатности, прерада, складишни простори, дистрибутивни центри и слично.

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

У зонама зеленила комплекса нису планирани објекти, али је могућа изградња инфраструктуре како је планом предвиђено.

Правила уређења и грађења дати су урбанистички нормативи за уређење планиране радне зоне.

Просторним планом се кроз правила уређења и грађења могу дати потребни елементи пре свега за формирање радног комплекса, а затим и правила грађења за појединачне објекте и међусобних односа неопходне инфраструктурне мреже у комплексу и ван комплекса.



Илустрација 4 – ПП 2015 – реферална карта бр.1 – карта намене простора

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

Положај обухвата Плана

Са јужне стране обухвата Плана протеже се коридор Државног пута IА реда АЗ, односно Аутопут Е – 70. Са северне стране и источне стране је некатегорисани пут, а са источне Државни пут IА реда број 123, тј. магистрални пут Сремска Митровица – Лежмир – Нови Сад.

У нарави простор се користи као пољопривредно земљиште.

Терен је углавном раван са благим, више незнатним нагибом ка југу и постојећем Аутопуту.

Простор обухваћен планом има приближно трапезасти облик са изузетим северозападним делом који је већ обрађен планском документацијом (ПДР радне зоне КИЈА INOX). Простор у обухвату је усмерен ка постојећој саобраћајници у циљу повезивања и организовања саобраћајних токова као алтернативног правца – обилазнице града и дела аутопута у евентуалним акцидентним ситуацијама.

У простору обухвата Плана се налазе катастарске парцеле :

- Државног пута IА реда број 123: бр.9048/1 и 9048/2 са укупном површином у обухвату око 1,74ха;
- магистрални пут - унутарблоковска саобраћајница: бр.7388/2, 7390/2, 7391/2, 7396/2, 7397/2 са укупном површином у обухвату око 0,22 ха;
- некатегорисани пут: 7389/3, 7399, 7401/1, 9039/2 и део 9039/1 са укупном површином у обухвату око 1,06 ха;
- шумско земљиште уз пут Митровица-Лежмир: бр.7406/1 са површином око 10,1ха;
- пољопривредно земљиште – **њиве** : бр. 6135, 7386, 7387, 7388/1, 7390/1, 7391/1, 7393/1, 7393/2, 7394/1, 7394/2, 7395, 7396/1, 7397/1, 7398, 7400/1 и 7402/1 са укупном површином око 34,33ха;
- пољопривредно земљиште – **ливаде**: бр.7392/1 и 7932/2 са укупном површином око 0,2 ха;
- каналско земљиште: бр. 9038/1 - део са површином око 0,4 ха;
- јаруге: бр.7403/1 са површином око 0,9ха.



Илустрација 5 – постојећи начин коришћења земљишта

Локација и однос према окружењу

Простор обухвата Плана налази се северно од аутопута Е70 и северно од грађевинског подручја града Сремска Митровица. Планирана радна зона је са друге старне Аутопута од постојеће радне зоне Север и Север 2 чија је урбанизација и реализација у току. Са западне стране се наслања на Државни пут Сремска Митровица – Лежмимир – Нови Сад.

Оквирна граница обухвата плана заузима простор око 48,9ха. Простор у обухвату Плана није обухватио просторни блок у којем је већ започета трансформација пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште (ПДР РЗ "КИЈАИНОКС") намењено формирању радно пословних комплекса.

4.1. Природне карактеристике простора

ГЕОГРАФСКА ОБЛАСТ

Обухват плана се налази у Срему на лесној тераси, на територији Града Сремска Митровица, окружен атаром и пољопривредним земљиштем. Постојећим путним правцима повезан је са административним центром, Београдом и Новим Садам на удаљености мањој од 100 км.

КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Клима на простору обухвата Плана је умерено континентална са микроклиматским специфичностима.

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

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

Кише падају у облику пљускова у јуну месецу. Просечна количина падавина је 650л/м². Падавине у облику снега су ограничене на период од децембра до половине марта.

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

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

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

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

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

ГЕОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Рељеф насеља није изражен (алувијална раван) што му даје типичан равничарски карактер. Простор у обухвату Плана је такође веома раван са благим нагибом од севера ка југу са просечном надморском висином од 86мНВ .

Рељеф терена је уједначен и раван. Једине значајније промене висине терена су вештачки створене и представљају насип аутопута Е-70 направљен у сврху излаза са пута.

Геолошке карактеристике земљишта су уједначене на целом простору. Земљиште спада у лесонидне глине. Педолошке анализе тла указују на доминацију ритских и ливадских црница.

Геолошка грађа терена

У геолошком смислу на простору обухвата Плана се налази речна тераса са песковима, суглинама и шњунковима фација корита и поводња. Рељеф насеља није изражен (алувијална раван) што му даје типичан равничарски карактер.

Подручје Сремске Митровице у геолошком смислу припада сремском блоку чије су границе одређене на основу геофизичких података. Претерцијарне творевине прекривене су дебелом миоценском и плиоценском секвенцом (Димитријевић, 1995). Након ове секвенце, простиру се полигенетске наслаге квартарне старости, међу којима доминирају седименти лесоидно-барске секвенце, а јављају се и седименти речне терасе.

Седименти језерско-лесоидне секвенце (j1) распрострањени су на читавом простору и представљају их пескови лесоидног типа, алеврит пескови, алеврит глине мрко сиве боје са гвожђевитим примесама и биљним детритусом. У завршном циклусу седиментације постоји бочна и вертикална смена барских и лесоидних творевина. Дебљина им варира до 30 метара.

Хидрогеолошка средина

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

Простор обухвата се у хидролошком погледу налази на алувијалној тераси реке Саве и под директним је њеним утицајем. Потхрањивање издани у време максималних водостаја се налази испод нивоа реке. Хидрауличка веза између нивоа воде површинских токова и нивоа подземних вода је веома изражена. Максимални водостаји на реци се јављају у пролеће (април –мај) и у јесен (новембар – децембар). Минимални водостај је у лето (јули и август) и у зиму (јануар-фебруар). Средњи годишњи протицај реке је $Q=1561\text{m}^3/\text{s}$.

Коришћење подземних вода

Водоснабдевање становништва

Подземне воде се користе превасходно за водоснабдевање становништва локалних насеља.

На основу геофизичких, хидрогеолошких и хидродинамичких истраживања до сада спроведених утврђени су просторни положај - филтрационе карактеристике основне водоносне средине - старије и млађе квартарних наслага. Ови слојеви представљају добро водопропустиву хидрогеолошку средину, у којој коефицијента филтрације варира од 1×10^{-2} m/s до 1×10^{-3} m/s.

Подручје Сремске Митровице се водоснабдева претежно јавним водоводом, али и захватањем вода из индивидуалних бунара, копаних или веома малобројних бушених. Дубина бунара варира до 10 метара зависно од дубина водоносног слоја. Међутим квалитет вода које се захватају индивидуалним водозахватима често не одговара прописаном Правилнику о водама за пиће, а најчешће су оне бактериолошки неисправне, иако је и присуство гвожђа, и елемената из азотне тријаде често. Ово је последица масовном превођења некадашњих бунара у септичке јаме или сенгрупе.

Коришћење вода у привреди

Привредне делатности на истражном подручју су везане за пољопривредну производњу и до сада су у оквиру ширег подручја истраживања подземне воде биле коришћене претежно за мелиоративне радове. У новије време има израђених бунара за потребе производних погона, али о њима не постоје објављени подаци.

Мелиорације земљишта

Економски развој већег дела заштићеног подручја и заштитне зоне, заснива се и на пољопривредној производњи, с обзиром да је распрострањено искључиво равничарско земљиште. У садашњем моменту на заштићеном природном добру постоје мелиорациони радови мањег обима.

Према Водопривредној основи Републике Србије (2002) у плановима ВП Сава, предвиђена је изградња подсистема за наводњавање Срема, у периоду до 2021. године. Најновијом поделом водног подручја Србије, истражни простор припада надлежности ЈП „Воде Војводине“, тако да ће пројекција развоја система за наводњавање бити донета у посебној водопривредној основи Покрајине.

Мелиоративни радови треба да подразумевају и обезбеђивање станишта, што би требало посебним Нацртима да се дефинише.

Смернице за управљање водама

Заштита од подземних вода

Заштита од подземних вода треба да се перманентно спроводи, с обзиром да се високи нивои подземних вода јављају управо у равничарском делу којем припада и истражно подручје. Под овим радовима се подразумева осматрање нивоа подземних вода преко осматрачке мреже (пијезометара, бунара), изградња мелиорационих канала и благовремено дренажање простора који су угрожени, а не представљају значајна станишта.

Мониторинг

Студија праћења/мониторинга представља једну од етапа хидро(гео)лошких истраживања и на њеној основи се развија даље управљање површинским и подземним водама.

Нацрт мониторинга има циљ обезбеђивања података за успостављање информационог система, и због тога је неопходно:

- елементе праћења јасно идентификовати;
- омогућити транспарентност и обновљивост успостављене стратегије;
- успоставити јасан концепт дефинисања хидрогеолошке средине и заступљених издани;
- успоставити одговарајући план прикупљања, бележења и анализе узорака/података;
- коректно архивирати и иновирати податке како би интерпретација била једноставна и у форми периодичних извештаја.

Мониторинг хидро(гео)лошке средине представља стратегијски мониторинг који омогућава усклађено управљање више заинтересованих корисника површинских и подземних вода, а и простора.

СЕИЗМИКА

Према подацима из „Привремене сеизмичке карте Југославије“ из 1982. године у издању Сеизмолошког завода Србије из Београда подручје обухвата Плана припада зони са умереним степеном сеизмичности од 6-7°MCS. Ово захтева спровођење одговарајућих превентивних мера заштите од земљотреса код изградње појединих врста објеката.

ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

На простору обухвата Плана је заступљен чернозем карбонатни на лесној тераси. На основу својих морфолошких, метаболичких, хемијских и водно-физичких особина, ово земљиште је највеће производне вредности и даје уједначене приносе уколико има довољно влаге у вегетационом периоду.

4.2. Створене вредности у подручју плана

4.2.1. Постојећа намена површина и урбанистичке карактеристике простора

Предвиђени простор производних зона у Сремској Митровици налази се северно од насеља, са обе стране државног пута IA реда А3 Београд-граница Хрватске (аутопут Е-70), који обрађивани простор дели на северну и јужну целину.

Предметни простор је монофункционалан по намени, односно у постојећем стању намењен је искључиво пољопривредном земљишту. На простору су заступљене оранице у највећем проценту, шумско земљиште - семенска генеративна плантажа храста, а у нешто мањем проценту ливаде.

Изграђених објеката на целом обухвату терена нема, осим једног мањег објекта у приватној својини у функцији становања и пољопривреде.

Како је цео простор Плана обрадива површина уређених зелених површина нема. Средње и високо зеленило је слабо заступљено и јавља се само спорадично. Средње зеленило у виду шипражја се спонтано развило уз мелирационе канале. Високо дрвеће се такође јавља уз мелирационе канале. У виду групација је присутно на шумском земљишту, тј. на локацији уз Државни пут IIA реда бр.123, у западном делу подручја.

На простору обухвата Плана нема евидентираних и заштићених споменика природе, као ни евидентираних и заштићених културних добара.

4.2.2. Постојеће стање инфраструктуре

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

- Електромрежа постојећа и планирана – ЕПС дистрибуција, Електропривреда Србије бр. 89.1.0.0-Д-07.06-152635/2-18 од 29.05 2018.
- ТТ мрежа постојећа и планирана - Телеком Србија а.д. бр. А335-217881/1-2018 од 28.05.2018.
- Водоводна мрежа постојећа и планирана – ЈКП Водовод СМ бр.885/2 од 13.07.2018.
- Гасна мрежа средњег притиска – ЈП Срем гас СМ бр. 25-5-1/18 од 29.05.2018.
- Топловодна мрежа – ЈКП Топлификације СМ бр. 1050/18 од 29.05-2018.
- Одвођење атмосферских и отпадних вода постојећа и планирана - ЈКП Водовод СМ бр.885/2 од 13.07.2018.
- Услови за гашење пожара – Одељење за ванредне ситуације СМ бр. 217-7427/18 од 29.05.2018.
- Услови за одлагање комуналног отпада – ЈКП Комуналије СМ бр. 2138-1/18 од 29.05.2018.
- Услови заштите непокретног културног добра – Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 284-07/18-3 од 27.06.2018.
- Саобраћајни услови- Сирмијум пут Д.О.О. и ЈП „Путеви Србије“, Београд бр. VIII 953-15633/18-1 од 01.08.2018.

- Услови заштите природе – Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад бр. 03-1410/2 од 13.06.2018.
- Услови ЈП „Војводина шуме“, Петроварадин бр. 03-1322 од 19.06.2018.
- Услови предузећа за одржавање улица и путева „Сирмијум пут“ д.о.о. Сремска Митровица бр. 441-1/2018 од 08.06.2018.
- Услови Јавног водопривредног предизећа „Воде војводине“ Нови Сад бр. I-7-19/6-18 од 03.ОСТ 2018.

4.2.2.1. Саобраћајна мрежа и објекти

Саобраћајна путна мрежа дефинисана је са западне стране трасом ДП ПА реда број 123, Свилош-Сремска Митровица (веза са државним путем број 20) на оквирној стационожи км 24+426 до 24+837 и са источне стране постојећим краком северне обилазница аутопута- ДП IA реда А3/Е-70, државна граница са Хрватском (гранични прелаз Батровци)-Београд.

Са јужне стране, ван обухвата плана налази се део ДП IA реда А3/Е-70, државна граница са Хрватском (гранични прелаз Батровци)-Београд.

Унутар обухвата плана не постоје изграђене саобраћајне површине за кретање моторних возила али постоји део некатегорисаних-атарских путева који су у функцији постојећег пољопривредног земљишта.

4.2.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Водоснабдевање у оквиру обухвата плана решено је само дуж ДП ПА реда број 123, Свилош-Сремска Митровица водоводном мрежом која је стара и до 40 година. Ради се о дотрајалом азбестцементном цевоводу који је неопходно изместити и реконструисати.

Одвођење воде- канализациона мрежа

У Сремској Митровици је усвојен сепаратни систем одвођења отпадних вода. Обухват плана се налази у непосредној зони заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода је на 1,5-2,5м испод коте терена.

Фекална канализација

У обухвату плана не постоји изведена фекална канализација.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација постоји делимично у виду отворених путних канала и јаруга. Систем затворене атмосферске канализације у обухвату плана није изграђен.

Водни објекти

На подручју обухваћеном Планом се налазе водни објекти који припадају сливу канала Чикас, чији је реципијент река Сава. Уз источну границу обухвата је канал Радиначко врело (деоница од км 2+552 – км 3+024), и канал Радиначко врело II/1 (км 0+456, на крају обухваћеног пута). У оквиру подручја обухваћеног Планом налази се канал Казнионски 1-1 (км 0+000 – км 0+615) и Казнионски рибњак (деоница од км 0+991 – км

1+533) – главни канал подлива „Казнионски“, чији је реципијент канал Радиначко врело.

Подаци о мелиорационим каналима обухваћених Планом су следећи:

Ред.бр.	Назив канала	Стационажа (км)	Напомена
1	Казнионски рибњак	0+991	Јужна граница обухвата, постојећи пропуст
2	Радиначко врело	2+522	Југоисточна граница обухвата, постојећи пропуст
3	Радиначко врело	2+785	Источна граница обухвата
4	Радиначко врело II/1	0+456	Источна граница обухвата, крај обухваћеног пута
5	Радиначко врело	2+800	Источна граница обухвата
6	Радиначко врело	3+024	Североисточна граница обухвата
7	Казнионски 1-1	0+615	Северна граница обухвата, крај канала
8	Казнионски 3	0+000	Северна граница обухвата, улив у канал Казнионски 1-1
9 и 10	Казнионски рибњак	1+523	Северна граница обухвата, улив у канал Казнионски 1-1 и Казнионски 1-2
11	Казнионски рибњак	1+450	Северозпадна граница обухвата
12 и 13	Оклопи 5	0+620 - 0+450	Изван обухвата, уз западну границу обухвата, канал затрпан

4.2.2.3. Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа и објекти

У обухвату плана не постоји изграђена НН ел. мрежа, надземна и подземна са које би се напајали планирани објекти у обухвату плана.

Гасоводна инфраструктура

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

Топловодна инфраструктура

Топлификација овог дела града није изведена и не постоји у плановима надлежног предузећа реализација овог вида инфраструктуре у широј зони планског подручја.

4.2.2.4. Телекомуникациона мрежа

На подручју обухваћеном планом нема изграђених телекомуникационих капацитета.

4.2.2.5. Зеленило

У оквиру обухвата плана нема уређених зелених површина али се налази Семенска плантажа храста лужњака у власништву ЈП „Војводинашуме“. Остале површине у обухвату плана су њиве.

4.2.2.6.Евидентирана и заштићена културна добра

Радна зона граничи се и преклапа са неколико археолошких локалитета који су само делом истражени приликом изградње друге траке аутопута. У питању су локалитети на потесу Митровачке ливаде са вилом рустиком, одбрамбеном кулом и некрополом.

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. Подела на урбанистичке целине, зоне и блокове

Простор у обухвату Плана (48,9 ha) може се генерално раздвојити на две планиране урбанистичке зоне – радне зоне и то:

1-зону објеката и комплекса пословно-производних делатности (33,02 ha) – радну зону која се налази северно од аутопута Е70, а у средишњем и западном делу обухвата Плана; заузима највећу површину, 67,5% од укупне обухваћене површине;

2-зону специјалне, производне делатности шумског репродуктивног материјала (9,65 ha) – радну зону која се налази северно од Аутопута Е70 и источно од Државног пута IIА реда бр.123; проценат заступљености ове зоне у обухвату је око 19,7%.

3-зону јавних површина и инфраструктурних објеката (6,25 ha - објекти нискоградње – саобраћајнице, некатегорисани путеви, канали и јаруге по ободу блока и линијски унутар блока формирајући блокове – радне комплексе; проценат заступљености ове зоне у обухвату је око 12,8%.



- 1 комплекси пословно-производних делатности
- 2 производна делатност шумског репродуктивног материјала
- 3 јавне површине и инфраструктурни објекти

Илустрација 6 – урбанистичке зоне у обухвату Плана

План детаљне регулације Радне зоне „СЕВЕР 3“
у К.О. Сремска Митровица,
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Према планираној намени и начину коришћења простора у оквиру обухвата овог Плана зоне су подељене на блокове (подцелине):

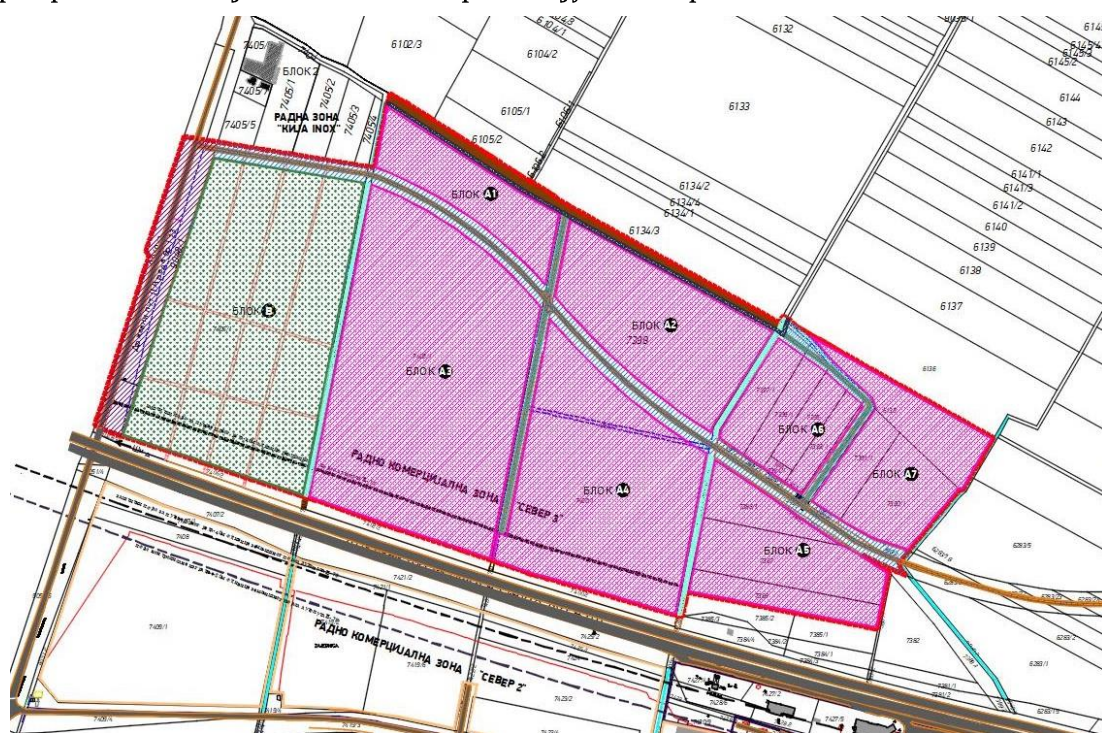
Графички прилог бр.5: ПЛАНИРАНО СТАЊЕ/ подела на просторне целине и блокове

ЗОНА 1 – зону објеката и комплекса пословно-производних делатности Подељена је планираном унутарблоковском, сабирном саобраћајницом на:

- јужну зону (3 блока, **БЛОК А3, 4 и 5**), ограничену регулационим појасом Аутопута Е 70 са јужне стране, а планираном обилазницом, тј. регулационим појасом планиране, унутарблоковске сабирне саобраћајнице са северне стране, и
- северну зону (4 блока, **БЛОК А1,2,6 и 7**), северно од регулационог појаса планиране, унутарблоковске сабирне саобраћајнице све до јаруге и некатегорисаног пута на парцели бр. 7403/1 уз северну границу обухвата Плана.

Парцелација је дозвољена у складу са правилима за формирање нових парцела.

Паркирање возила је обавезно на припадајућим парцелама.



Илустрација 7 – подела на урбанистичке блокове у обухвату Плана

БЛОК А1 (2,10 ha - 4,3 % од укупне површине у обухвату плана)

Приступ унутарблоковском простору могућ је са три стране:

- јужно са планиране обилазнице Аутопута Е70,
- источно са сервисне саобраћајнице која раздваја блок 1 и 2 и
- северно са некатегорисаног пута.

Са западне стране блок ограничава канал – Казнионски рибњак.

Грађевинска линија је на удаљености од 5m од регулационог појаса

унутарблоковских саобраћајница док је на 10m од каналског земљишта.

БЛОК А2 (4,10 ha - 8,4 % од укупне површине у обухвату плана)

Приступ унутарблоковском простору могућ је са три стране:

- јужно са планиране обилазнице Аутопута Е70,
- западно са сервисне саобраћајнице која раздваја блок 1 и 2,
- северно са некатегорисаног пута.

На северној страни блок ограничава парцела под јаругом, док је на источној страни канал – Радиначко врело.

Грађевинска линија је на удаљености од 5m од регулационог појаса унутарблоковских саобраћајница (јужна и западна) и некатегорисаног пута поред јаруге, док је на 10m од каналског земљишта (источна страна).

БЛОК А3 (10,50 ha – 21,4 % од укупне површине у обухвату плана)

Приступ унутарблоковском простору могућ је са две стране:

- северно са планиране обилазнице Аутопута Е70 и
- источно са сервисне саобраћајнице која раздваја блок 3 и 4.

Са западне стране блок ограничава канал – Казнионски рибњак.

Јужна страна блока је наслоњена на регулациони појас Државног пута IА реда А3 (Аутопута Е70).

Грађевинска линија је на удаљености од 5m од регулационог појаса унутарблоковских саобраћајница док је на 10m од каналског земљишта.

Заштитни појас за путеве првог реда је 40m од ивице регулационог појаса према условима ЈП Путеви Србије (бр. 953-15633/18-1 од 01.08.2018.) . Грађевинска линија је, према наведеним условима, на 40m од регулационе линије Аутопута. Обавезујуће је постављање објеката на ову грађевинску линију, као и оријентација главне фасаде према Државном путу. Низ објеката уз Државни пут чини фасаду радно-комерцијалног блока, а самим тим и изглед Града Сремке Митровице.

БЛОК А4 (6,83 ha – 14,2 % од укупне површине у обухвату плана)

Приступ унутарблоковском простору могућ је са две стране:

- северно са планиране обилазнице Аутопута Е70 и
- западно са сервисне саобраћајнице која раздваја блок 3 и 4.

Са западне стране блок ограничава канал – Радиначко врело.

Јужна страна блока је наслоњена на регулациони појас Државног пута IА реда А3 (Аутопута Е70).

Грађевинска линија је на удаљености од 5m од регулационог појаса унутарблоковских саобраћајница док је на 10m од каналског земљишта.

Заштитни појас за путеве првог реда је 40m од ивице регулационог појаса према условима ЈП Путеви Србије (бр. 953-15633/18-1 од 01.08.2018.) . Грађевинска линија је, према наведеним условима, на 40m од регулационе линије Аутопута.

Обавезујуће је постављање објеката на ову грађевинску линију, као и оријентација главне фасаде према Државном путу.

БЛОК А5 (3,41 ha, 7,0 % од укупне површине у обухвату плана)

Имајући у виду мању површину и дубину овог блока приступ унутарблоковском простору могућ је само са северне стране са планиране обилазнице Аутопута Е70.

Са западне стране блок ограничава канал – Радиначко врело.

Са источне стране граница блока 5 је уједно и граница обухвата Плана, а граница је повучена уз некатегорисани пут на парцели бр.7383/1 у својини града Сремска Митровица.

Јужна граница блока је уједно и јужна граница обухвата Плана. У зони блока 5 граница обухвата је повучена у унутрашњост блока око 40m, што је уједно и зона заштите Државног пута.

Са јужне стране обухвата, Просторним планом подручја инфраструктурног коридора граница Хрватске – Београд (Добановци), („СЛ.гласник РС“, бр. 69/03 и 147/14, предвиђена је и могућа изградња самосталне бензинске станице на левој страни аутопута Е-70 на стационажи 510+600, са површином од 1,5 до 3ha. Површина између Аутопута Е-70 и обухваћеног подручја овим Планом, јужно и источно од блока 5, има површину око 3ha и биће предмет новог плана детаљне регулације за изградњу бензинске станице, по захтеву инвеститора или власника предметних парцела.

Грађевинска линија је на удаљености од 5m од регулационог појаса планиране сабирне саобраћајнице – обилазнице Аутопута, а 10m од каналског земљишта Радиначко врело и некатегорисаног пута са источне стране, као и од парцела осталог (нејавног) земљишта чије се границе поклапају са границом обухвата овог Плана.

БЛОК А6 (2,30 ha – 4,7 % од укупне површине у обухвату плана)

Приступ унутарблоковском простору могућ је са три стране:

- јужно са планиране обилазнице Аутопута Е70,
- источно са сервисне саобраћајнице која раздваја блок 6 и 7,
- северно са северног крака саобраћајнице која раздваја блок 6 и 7.

На западној страни блок ограничава канал – Радиначко врело.

Грађевинска линија је на удаљености од 5m од регулационог појаса сабирне саобраћајнице (обилазница Аутопута Е-70) као и сервисне саобраћајнице која раздваја блокове 6 и 7, док је на 10m од парцеле канала Радиначко врело.

БЛОК А7 (3,36 ha, 6,8 % од укупне површине у обухвату плана)

Блок се налази на крајњем североистоку обухвата Плана. Приступ унутарблоковском простору могућ је са две стране :

- јужно са планиране сабирне саобраћајнице - обилазнице Аутопута Е70 и
- југозападно са сервисне саобраћајнице која раздваја блок 6 и 7.

На источној страни, уз границу обухвата Плана, блок ограничава канал – Радиначко врело II. Северно од границе обухвата је пољопривредно земљиште ван грађевинској реона.

Грађевинска линија је на удаљености од 5m од регулационог појаса сабирне саобраћајнице (обилазница Аутопута Е-70) као и сервисне саобраћајнице која раздваја блокове 6 и 7, док је на 10m од парцеле канала Радиначко врело II и

осталог (нејавног) земљишта на северној страни, тј. од границе обухвата Плана.

ЗОНА 2 – зону специјалне, производне делатности шумског репродуктивног материјала

Блок В, са истом наменом као у затеченом стању, налази се јужно од регулационог појаса планиране, унутарблоковске сабирне саобраћајнице и парцела у обухвату ПДР радна зона „ИКИЈА INOX“ све до регулационог појаса Аутопута Е70.

БЛОК В (9,68 ха - 19,7 % од укупне површине у обухвату плана)

Блок се налази на крајњем западу обухвата Плана. Приступ унутарблоковском простору могућ је са две стране :

- северно са планиране сабирне саобраћајнице - обилазнице Аутопута Е70 и
- западно са Државног пута IIА реда бр.123.

На источној страни, уз границу обухвата Плана, блок ограничава каналско земљиште - Казнионски рибњак.

На северној страни, блок се наслања на Радну зону „КИЈА INOX“ (ПДР усвојен 2018.).

Намена овог простора из постојећег стања је задржана и у планираном, и у целости је реализована – зона специјалне, производне делатности шумског репродуктивног материјала. Није планирана изградња објеката у овој зони, а дозвољена је изградња објеката у функцији задате производне делатности као и мањих објеката компатибилне намене.

Грађевинска линија:

- 10m од регулационог појаса Државног пута IIА реда бр.123 као и Казнионског канала,
- 5m од регулационе линије унутарблоковске сабирне саобраћајнице – обилазнице Аутопута Е70,
- 40m од ивице регулационог појаса Аутопута Е70 према условима ЈП Путеви Србије (бр. 953-15633/18-1 од 01.08.2018.) – заштитни појас за путеве првог реда.

ЗОНА 3 зона јавних површина и инфраструктурних објеката

Површине у оквиру зоне:

- део постојећег, Планом обухваћеног регулационог појаса Државног пута IIА реда број 123 (1,74 ха, 3,6 % од укупне површине у обухвату плана);
- део планираног, регулационог појаса сабирне саобраћајнице кроз средиште обухваћеног подручја (2,43 ха, 5.0 % од укупне површине у обухвату плана);
- регулациони појас планираних приступних саобраћајница (0,93 ха, 1,9 % од укупне површине у обухвату плана);
- некатегорисани путеви у обухвату (0,30 ха, 0,6 % од укупне површине у обухвату плана);

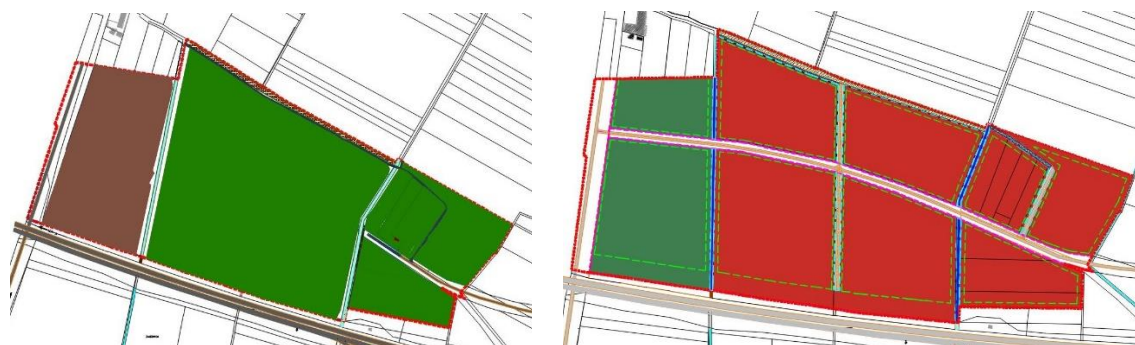
- јаруге (0,65 ha, 1,3 % од укупне површине у обухвату плана);
- канали (0,62 ha, 1,2 % од укупне површине у обухвату плана).

Унутрашња мрежа постојећих и планираних саобраћајница чиниће јединствени простор максимално функционалним. Постојећи атарски путеви обезбедиће приступ атару, а планирана саобраћајна матрица повезаће се на постојећи општински пут на истоку и Државни пут IIА реда број 123 на западу у непосредном окружењу.

При формирању и реализацији радних блокова, обавезна је израда пројекта парцелације и препарцелације и фазно формирање сегмената регулационог појаса сабирне саобраћајнице кроз средиште обухвата плана, а све у складу са правилима за формирање нових парцела линијских, инфраструктурних система.

1.2. Детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене

1.2.1. Биланс намене површина



Илустрација 8 – намена површина у постојећем и планираном стању у обухвату Плана

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋА		ПЛАНИРАНА	
1 пољопривредно земљиште	34,5 ha	70,6 %		
2 шумско земљиште	10,1 ha	20,6 %	9,68 ha	19,8 %
3 пословно-производне делатности			32,6 ha	66,6 %
4 јавне саобраћајне површине	3,0 ha	6,2 %	5,34 ha	11,0 %
5 површине у функцији водопривреде (земљиште мелиорацине каналске мреже)	0,4 ha	0,8 %	0,44 ha	0,9 %
6 јаруге	0,9 ha	1,8 %	0,61 ha	1,2 %
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	48,9 ha	100%	48,9 ha	100%

Табела 1 – ујоредни биланс намене површина

зона	блок	површина (ha)	укупна површина (ha)	% од укупног обухвата	типологија објеката	намена
1-објекти и комплекси пословно-производних делатности	A ₁	2,10	32,60	66,60 %	слободностојећи објекти и комплекси	пословно производне и комерцијалне делатности
	A ₂	4,10				
	A ₃	10,5				
	A ₄	6,83				
	A ₅	3,41				
	A ₆	2,30				
	A ₇	3,36				
2-специјална, производна делатност шумског репродуктивног материјала	B	9,68	9,68	19,8 %	објекти у функцији производње шумског репродуктивног материјала	специјална намена-шумско земљиште
3-јавне површине и инфраструктурни објекти	саобраћајнице	5,34	6,39	13,1 %	објекти инфраструктуре /нискоградња/	јавна намена
	канали	0,44				
	јаруге	0,61				
УКУПНО		48,9	48,9	100 %		

Табела 2 – Биланс површина према урбанистичким зонама и блоковима

1.2.2. Зоне могуће изградње објекат у границама блока

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

Грађевинске линије, приказане на графичком прилоју бр. 07 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – хоризонтална регулација са предлојом парцелације, су за све зоне у обухвату плана само ограничавајућа тј. представља границу до које је могућа градња.

1.2.3. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена

Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама су објекти:

СВЕ ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА: објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину; објекти намењени за складиштење органског, хемијског и токсичног отпада, објекти у којима се у технолошком процесу врши испуштање и просипање материја које су по свом саставу опасне и штетне за подземне и површинске воде, објекти у којима се производи бука и вибрације који нису у границама дозвољених вредности и слично.

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

1.3. Јавне површине, садржаји и објекти

1.3.1. План регулације

План регулације површина са јавном наменом

Јавне површине у обухвату плана сачињава појас регулације Државног пута IIА реда број 123, парцеле некатегорисаних путева и регулациони појасеви мелиорационе каналске инфраструктуре. То је простор од општег интереса намењен за изградњу саобраћајнице, пешачких и бициклических површина, уређених зелених површина и комуналне инфраструктуре као и канала.

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 већ парцијално решавање пратећи динамику фаза реализације плана.

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

Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене

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

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

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

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи

интерес, у складу са посебним законом.

Површине јавне намене

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

1.3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом

Укупна површина обухвату ПДР је 48,9 ха.

Постојеће земљиште у јавној намени чине саобраћајне површине 5,34 ха, што је приближно 11,0% земљишта у обухвату Плана.

		постојеће		планирано	
		површина (ха)	површина (%)	површина (ха)	површина (%)
јавно земљиште	саобраћајне површине	3,02	6,12	5,34	11,0
	површине мелиоративне каналске мреже и јаруге	1,3	2,66	1,05	2,1
	укупно	4,32	8,78	6,39	13,1
остало земљиште		44,58	91,16	42,51	86,9
укупно у обухвату Плана		48,9	100,0	48,9	100,0

Табела 3 – биланс површина према подели на јавне и остале намене земљишта

Овим планом простор за јавно грађевинско земљиште се проширује за:

- саобраћајне површине 2,07 ха,

и заузима укупну површину од 6,39 ха што је приближно 13,10 % земљишта у обухвату Плана.

1.3.3. Попис парцела у јавној намени

У простору обухвата Плана се налазе:

постојеће парцеле земљишта са јавном наменом

- парцеле Државног пута IIА реда број 123: бр.9048/1 и 9048/2 ;

- парцеле дела саобраћајнице (некатегорисани пут) паралелне са Аутопутем на источној страни обухвата плана: бр.7388/2, 7389/3, 7390/2, 7391/2 и 9039/2 ;
- парцеле некатегорисаних путева: бр. 7401/1, 7399, 9039/1-део, 9039/2;
- каналско земљиште и јаруге , парцеле бр.: 9038/1 и 7403/1-део.

постојеће парцеле осталог /нејавног/ земљишта:

- парцеле дела саобраћајнице (некатегорисани пут) паралелне са Аутопутем на источној страни обухвата плана: бр. 7392/2, 7393/2, 7394/2, 7396/2 и 7397/2 ;
- парцела шумског земљишта уз пут Митровица-Лежимир: бр.7406/1;
- парцеле пољопривредног земљишта - њиве , парцеле бр.:6135, 7386, 7387, 7388/1, 7390/1, 7391/1, 7392/1, 7393/1, 7395, 7394/1, 7396/1, 7397/1, 7398, 7400/1 , 7402/1;

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата:

- парцеле Државног пута IIА реда број 123: бр.9048/1 и 9048/2 ;
- парцеле дела сабирне, унутарблоковске саобраћајнице паралелне са Аутопутем кроз средиште обухваћеног подручја: бр.7388/2, 7389/3, 7390/2, 7391/2, 7392/2, 7393/2, 7394/2, 7396/2, 7397/2, 9038/1, 9039/2, део 7398, 7399 део, 7400/1 део, део 7401/1, део 7402/1, део 7403/1, део 7406/1 ;
- парцеле сарвисних саобраћајница у блоку: бр.7401/1, део 7400/1, део 7398, део 9039/1, 7392/1, 7393/1, 7395 део, 7396/1 део, 7397/1 део;
- парцеле некатегорисаних путева: бр. део 7401/1 део, 7397/1 део, 9039/1 део;
- каналско земљиште и јаруге , парцеле бр.: 9038/1 и део 7403/1.

Напомена:

део парцеле бр. 7403/1, правац од југа ка северу, до парцеле бр. 7404, у катастру непокретности се води као јаруга у власништву Града Сремска Митровица. Ово се не поклапа са постојећим стањем на терену где се земљиште на којем се налази канал користи као каналско земљиште - Казнионски рибњак. Имајући у виду постојеће стање неопходно је културу овог земљишта променити у каналско земљиште.

1.4. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом

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

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

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

нивелационог плана (коте на раскрсницама).

1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре

1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Општа правила

Концепт саобраћаја заснива се на постојећој саобраћајној матрици уз формирање нових унутарблоковских саобраћајних површина намењених за моторизовани саобраћај. Планом је предвиђена једна нова сабирна саобраћајница на правцу исток-запад са саобраћајним прикључком на постојећи државни пут ДП ПА реда број 123, Свилош-Сремска Митровица(веза са државним путем број 20). Са источне стране предметна новоформирана саобраћајница се повезује са постојећом северном обилазницом аутопута ДП ПА реда А3/Е-70, државна граница са Хрватском(гранични прелаз Батровци)-Београд. Предвиђене су две нове приступне улице на правцу север-југ циљу остваривања саобраћајног повезивања са свим планираним садржајима у обухвату плана. На северној и североисточној страни обухвата плана задржавају се трасе постојећих некатегорисаних атарских путева.

Планиране регулационе – грађевинске линије, елементи нивелационог и ситуационог плана и попречни профили регулације саобраћајница приказани су на графичком прилогу (*граф. прилог: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 08 – саобраћајнице са уређењем слободних површина.*

Посебна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајних површина

Планирано саобраћајно решење детерминисано је диспозицијом планираних објеката у обухвату плана и постојећом саобраћајном инфраструктуром. Овим планом предвиђено је формирање нових унутарблоковских саобраћајних површина.

Државни пут ПА реда број 123

Приликом израде пројектне документације за изградњу саобраћајног прикључка, на државни пут, пројектовано решење мора бити засновано на принципу максималног уклапања перспективног решења у будући ниво изграђености пута.

Пројектно-техничка документација саобраћајног прикључка на државни пут мора бити у складу са следећим (Извод из Услови за израду Плана детаљне регулације, ЈП Путеви Србије, Београд):

- Приликом израде пројектне документације саобраћајни прикључак предвидети у складу са чланом 41. став 2. тачка 1. и 2., чланом 44. став 1. Закона о путевима(СЛ.гласник РС, број 41/2018).
- Саобраћајни прикључак (раскрсницу) предвидети са геометријом у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем, полупречницама лепеза у складу са кривом трагова меродавног возила, прописаним линијама прегледности на саобраћајном прикључку према просторним условима предметне локације, након извршене анализе саобраћајног повезивања обострано у односу на државни пут.
- Извршити анализу будућег оптерећења планираног прикључка (раскрснице),

имајући у виду планиране намене површина које опслужује и капацитете које обухвата задата намена површина, ранг прикључне саобраћајнице, за ТИП 2-Површинска раскрсница, према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (" Сл. Гласник РС", бр. 50/2011).

- На основу саобраћајног оптерећења предвиђена је раскрсница без траке за лево скретање и тип раскрснице према претходном ставу.
- У складу са чланом 38. Закона о путевима на будућем прикључку (раскрсници), неопходно је **обезбедити потребне линије прегледности** у складу са прописима.
- Дефинисати елементе ситуационог плана, подужног и попречних профила (геометрију саобраћајног прикључка), уздужног нагиба, на основу усвојене рачунске брзине у складу са рангом и функцијом државног пута, са адекватно димензионисаном коловозном конструкцијом, у складу са **Поглављем X Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева** Закона о путевима и важећом законском и подзаконском регулативом, горе наведеним Правилником, стандардима и прописима.
- Саобраћајно решење (прикључак, контрола приступа, проблематика *постојећег и перспективног* пешачког, бициклистичког и стационарног саобраћаја), предвидети у складу са **Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута и осталим важећим стандардима и прописима који регулишу предметну локацију**
- Геометрија саобраћајног прикључка (раскрснице), полупречници закривљења, евентуално увођење додатних саобраћајних трака (за укључење/искључење, траке за лево скретање) хоризонтална и вертикална сигнализација на предметном путу, биће прецизно дефинисана приликом издавања услова за пројектовање и прикључење у поступку издавања локацијских услова у складу са важећом законском регулативом.
Положај табле за насељено место и ограничење брзине на постојећој траси државног пута се налази јужно од обухвата плана, тачније предметна деоница ДП ПА реда број 123, Свилош-Сремска Митровица(веза са државним путем број 20) се налази ван насељеног места.
- Коловоз државног пута планским решењем у оквиру границе плана, мора бити сачуван за реконструкцију, у складу са *важећом законском и подзаконском регулативом (приказано је на попречним профилима)*.
- Положај постојећих и планираних аутобуских стајалишта је ван зоне ибез утицаја на планирани саобраћајни прикључак.
- Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 33. 34. и 36. Закона о јавним путевима.
- Објекти предвиђени за изградњу (грађевинска линија) не смеју бити на удаљености мањој од **40,00 m** у односу на ДП **IA** реда и на минималној удаљености од **10,00 m** у односу на **ДП ПА** реда, рачунајући на спољне ивице границе путног земљишта државног пута.
- Услови за паралелно вођење инсталација: Предметне инсталације планирати на удаљености минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила моста и изливних рампи – ножице насипа трупа пута, или спољње ивице путног канала за одводњавање, **искључиво изван заштитне оградe**.
- Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод пута, **управно** на предметни пут у прописаној заштитној цеви.

-заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по *3,00 m* од сваке стране

-минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи *1,50-1,80 m* (и више у зависности од конфигурације терена),

-минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање аутопута, од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи *1,35-1,50 m*.

-укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на мин. *10,00 m*.

- Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја, члан 37. Закона о јавним путевима.
- Стационарани саобраћај предвидети искључиво изван зоне утицаја (заштитног појаса) на ДП IА реда А1. Стационарани саобраћај (уколико се у оквиру границе обухвата плана предвиђа) планирати изван регулације ДП IIА реда 123.
- Предвидети мере заштите од буке и осталих негативних утицаја на животну средину ободне парцеле предметне комерцијалне зоне у односу на ДП IА реда А3, у складу са Законом о путевима, Законом о заштити животне средине ("Сл.гласник РС" бр.135/04, 36/09, 36/09-др.закон, 72/09-др.закон, 43/11-ус), Закон о заштити од буке ("Сл.гласник РС" бр. 36/09 и 88/10). увођење мера заштите је обавеза инвеститора објекта на ободним парцелама.

Сходно наведеним условима планским решењем предвиђен је један саобраћајни прикључак на оквирној стационожи км *24+435* државног пута ДП IIА реда број 123, Свилош-Сремска Митровица(веза са државним путем број 20) и без контакта са аутопутем А3/ Е-70.

На планираном месту саобраћајног прикључка формиран је регулациони појас прикључне саобраћајнице у ширини од *20m*. Ширини коловоза прикључног пута је *6m* са радијусима прикључка од *12 m*. Регулациони појас државног пута на месту планираног саобраћајног прикључка је ширине око *46m*, а ширина постојећег коловоза ДП IIА реда број 123 је око *6,5m*. Планом је предвиђено ситуационо-нивелационо уклапање коловоза планиране саобраћајнице на коловоз државног пута.

Након спроведеног јавног увида, стручне службе ЈП „Војводина шуме“ су констатовале да планирана сабирна саобраћајница на правцу исток-запад сече парцелу број *7406/1* односно регистровану Генеративну семенску плантажу за производњу најквалитетнијег семена храста лужњака.Имајући у виду важност Плана за град Сремску Митровицу предложили су другу трасу поменуте сабирне саобраћајнице којом би се Генеративна семенска плантажа сачувала као целина. Уважавајући овакву примедбу коригована је траса сабирне саобраћајнице, а самим тим и стационожа саобраћајног прикључка на Државни пут IIА реда број 123 на км *24+435*. Оваквим решењем сачувана је несметана производња семена храста лужњака без промена утицаја безбедности саобраћаја на ДП IIА реда 123 у односу на првобитно саобраћајно решење. Изузеће сервисне саобраћајнице је оправдано јер би увођење такве саобраћајнице захтевало ангажовање додатног простора од Генеративне семенске плантаже чиме би се угрозила и даља производња.

Сервисна саобраћајница није неопходна, напротив, оваквим решењем је сувишно планирање сервисне саобраћајнице јер све парцеле имају директан приступ на планирану сабирну саобраћајницу, а преко ње на Државни пут ПА реда 123. Супротна страна државног пута мора да се разради новим планским актом. Прилоком дање планске разраде уважиће се стечене обавезе датим планским решењем.

Коловоз за кретање возила планираних унутарблоковских саобраћајница

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

Коловоз за паркирање возила , отворена паркиралишта

Планом нису прецизно одређене микролокације за јавне паркинге већ су дефинисане нове јавне површине за планиране саобраћајнице у којима се при изради пројектне документације могу у складу са пројектним задатком дефинисати и паркинг места, ивично уз коловоз.

Димензионисање и приказ граничних вредности дати су у табели П.1. и графичким прилозима *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.

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

Између коловоза за кретање и паркирање 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.

Бициклическе стазе

Бициклическе стазе пројектују се у складу са просторним могућностима. Уколико се остваре услови за пројектовање бициклических стаза, примењују се следећи услови:

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

Пешачке саобраћајне површине

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.

- Ширина пешачких стаза за 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 са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

Саобраћајне и слободне профиле пешачких и бициклических стаза предвидети са одвајањем разделним зеленим острвом у односу на коловоз ДП ПА реда број 123.

Нивелациони план јавних површина

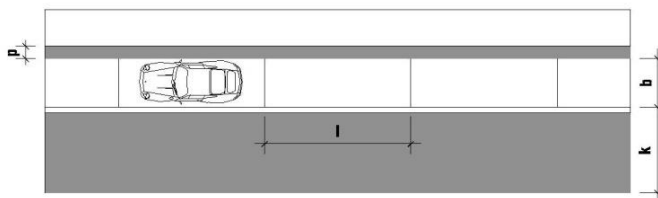
На *графичком прилогу ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр. 08 - саобраћајнице са уређењем слободних површина* приказане су оквирне планиране коте саобраћајница. Прецизније утврђивање нивелационог плана јавних саобраћајних површина биће утврђено при изради одговарајуће пројектно техничке документације.

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

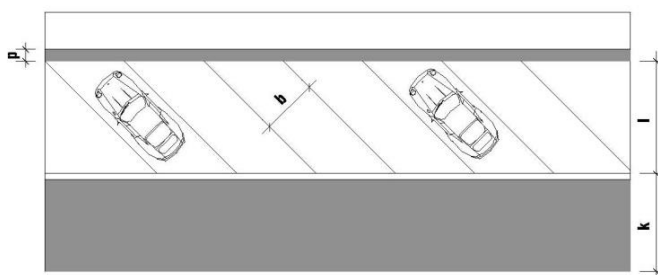
При пројектовању обавезна је примена одредби из Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

ШЕМЕ ЗА ПОВРШИНСКА ПАРКИРАЛИШТА

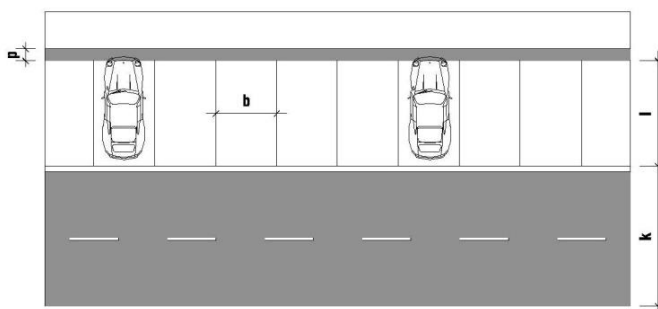
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



П. 1. ПОДУЖНО ПАРКИРАЊЕ



П. 2. КОСО ПАРКИРАЊЕ



П. 3. УПРАВНО ПАРКИРАЊЕ

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

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

НАПОМЕНА:

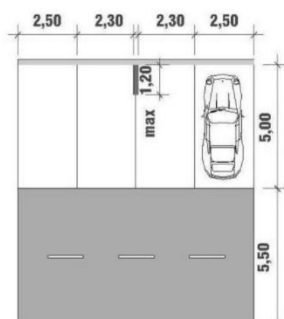
l, b, k, p - Краткотрајно паркирање

l₁, b₁, k₁, p₁ - Дуготрајно паркирање

ГАРАЖЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

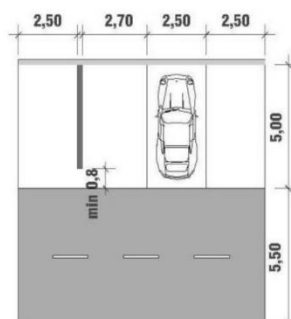
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА

КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



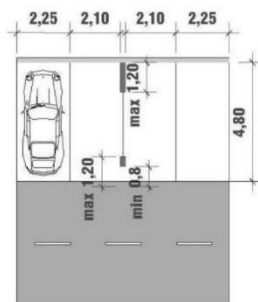
Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ

ПМ - паркинг место

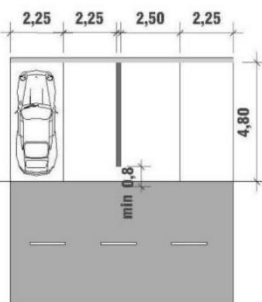


Г. 2. Једнострано ограничено ПМ

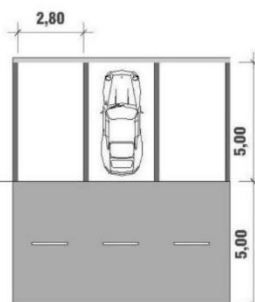
ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ



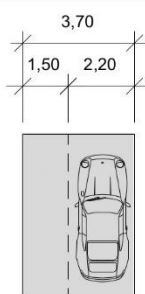
Г. 4. Једнострано ограничено ПМ



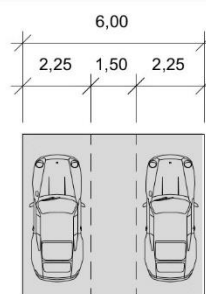
Г. 5. Двострано ограничено ПМ

ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ХЕНДИКЕПИРАНА И ИНВАЛИДНА ЛИЦА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ (МИНИМАЛНИХ) ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



Х. 1. Самостално ПМ



Х. 2. Двоструко ПМ

1.5.2. Зелене површине

Правила за формирање зелених површина

У обухвату Плана зелене површине биће дефинисане као заштитне и естетске површине јавног коришћења.

Обавезна је израда пројеката озелењавања, који ће одредити избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите. Обезбеђује се простор за зеленило, чија је површина мин. 30% парцеле.

Зелене површине у обухвату Плана представљају део градског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за задовољење дела укупних потреба становништва за зеленим површинама.

Зелене површине потребно је формирати од аутохтоних врста, на начин који захтева линијско и жбунасто зеленило. При овоме користити минимално 70% аутохтоних врста дрвећа. Током озелењавања не треба користити инвазивне врсте.

Избор биљних врста одредити према карактеристикама предметног простора, карактеру и концентрацији штетних материја, њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.

На свим слободним површинама формира се травњак отпоран на гажење.

— обавезна израда пројекта озелењавања

— озелењавање ускладити са подземном инфраструктуром

— високо зеленило садити на удаљености од оgrade 2 m, а од објеката 4 m

— избор садног материјала оријентисати на аутохтоне врсте 70 %

— саднице високог зеленила треба да су 1. класе, старе 4-5 година, а жбунастих врста 1-2 године

— потребно је придржавати се прописаних минималних удаљености зеленила од објеката комуналне инфраструктуре на следећи начин:

дрвеће и шибље од:

- Водовода - 1,5 m

- Канализације - 1,5 m

- ТТ мреже - 1,5 m

- Електрокабла - 2,5 m , (шибље 0,5 m)

- Гасовода - 1,0 m

Улично зеленило

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

У ширем уличном профилу могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља.

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

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

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

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

Општа правила уређења за зелене површине

1. обавезна израда идејних пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
2. озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
3. дрвеће и шибље садити на одређеној удаљености од инсталација и то од: водовода, канализације и гасовода 1,5 m, електрокаблова 2,5 m, ТТ и КДС мрежа 1,0 m;
4. избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте;
5. учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% (оптимално 50%), а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама, од укупног минималног процента грађевинске парцеле под зеленим површинама;
6. не планирати садњу инвазивних врста: јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, западни копривић, пенсилвански длакави јасен, трновац, жива ограда, петолисни бршљан, касна сремза, јапанска фалопа, багрем;
7. планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева;
8. у простору према фреквентним саобраћајницама избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би привукле животиње и повећале њихов морталитет, а паркинг просторе равномерно прекрити високим лишћарима;
9. саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

1.5.3. Водна инфраструктура

1.5.3.1. Снабдевање водом

У оквиру обухвата Плана решено је водоснабдевање корисника водоводном мрежом ДН 300мм само дуж улице Манђеловски пут (Државни пут другог реда бр.123) парцелом бр.9048/1 и 9048/2 и делом кроз парцелу бр.7406/1 к.о. Сремска Митровица која се налази у оквиру Блока 4, тако да је **НЕОХОДНО ИЗМЕНИТИ** уз дислоцирање постојеће водоводне мреже ван планираног блока радно-комерцијалне зоне. Водоводна мрежа ДН

300мм је изведена за потребе водоснабдевања фрушкогорских насеља, а обзиром на старост од сса 40 година, постоји реална потреба за реконструкцијом и заменом материјала уз избацивање старог азбестцементног цевовода и изградом нове мреже пречником који задовољава техничке прописе и услове за противпожарну мрежу насеља са којег би се наставила изградња водоводне мреже у новоформираној улици која би повезала пут ка Великим Радинцима и пут за Манђелос.

У оквиру планиране новоформиране саобраћајнице (која је лоцирана средишњим делом производног комплекса) за потребе водоснабдевања корисника потребна је изградња водоводне мреже пречником миимум ДН100мм према техничким условима и прописима за против пожарну мрежу, приључењем на постојећи цевовод водоводне мреже, уз обезбеђење редовног водоснабдевања корисника и потребног притиска за ПП хидрантску мрежу.

Дефинисана су 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 1.0м, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин.0,5м).
- ▲ Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0м, али тако да не угрожава стабилност објеката.
- ▲ Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0 m 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 мин. 2ДН
- ▲ На пролоаску цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране.
- ▲ На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних 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.
- ▲ За коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у планираним индустријским и радно комерцијалним зонама потребно је обезбедити воду из сопствених изворишта – бунара, а воду за санитарно хигијенске потребе прикључењем на јавни водовод.

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

1.5.3.2. Одвођење вода

Услови Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“

При израда Плана детаљне регулације радно – комерцијалне зоне „Север 3“ К.О. Сремска Митровица, Град Сремска Митровица, треба уважити следеће услове:

- Предвиђено уређење парцела и њихово коришћење ни на који начин не сме да ремети могућност и услове одржавања и функцију водних објеката на простору обухваћеног планом, као и да обезбеди несметано функционисање и осталог дела постојећег система за одводњавање изван обухвата предметног Плана. Не сме се угрозити слободан протицајни профил канала Радиначко врело и канала подслива „Казнионски“ у свим условима рада система, као и стабилност дна и косина канала. Треба да је обезбеђен несметан пролаз службеним возилима и механизацији у зони водних објеката.
- При изради Плана уважити услове осталих надлежних органа и важећу законску регулативу, а посебно:
 - Закон о водама („Службени гласник РС“ бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
 - Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09),
 - Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС“ бр. 36/09 и 88/10),
 - Правилник о опасним материјама у водама („Службени гласник СРС“ бр. 31/82),
 - Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“ бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
 - Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“ бр. 24/14),
 - Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“ бр. 50/12).
- Израда планске документације мора бити у складу општег концепта канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Сремска Митровица. Приликом израде Плана морају се испоштовати сви дати услови и решења у вези са напред наведеним концептом, уз уважавање следећег:

5.1. Мрежу водовода трасирати у свему према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

5.2. Канализациону мрежу предвидети сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне воде и посебно за санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде.

5.3. Атмосферске воде, расхладне и сл., чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелирационе канале, околне површине и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

5.4. За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

5.5. Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одвести на централни градски УПОВ. Услове и

сагласност прибавити од надлежног јавно комуналног предузећа.

5.6. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“ бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

- У реку Саву, мелиорационе и отворене канале, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и комплетно пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији („Службени гласник СРС“ бр. 5/68) омогућавају одржавање II класе вода у реципијенту и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“ бр. 67/11, 48/12 и 1/16), задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у елуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“ бр. 24/14), односно Правилником о опасним материја у водама („Службени гласник СРС“ бр. 31/82).
- За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони канала Радиначко врело и канала подслива „Казнионски“, уважити следеће:

7.1. Дуж обала мелиорационих канала, обострано, мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5,0м (у ванграђевинском реону 10,0м) за пролаз и рад механизације која одржава канал. У експропријационом појасу канала односно у заштитном појасу канала, не могу се градити никакви објекти, постављати ограде, депоновати материјал, садити дрвеће и сл.

7.2. У случају да се планира постављање подземне инфраструктуре у близини канала, постављање инсталација планирати изван експропријационог појаса канала односно изван заштитног појаса канала. Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1,0м испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржава канал, а саобраћа приобалним делом. Евентуална укрштања инсталација са каналом планирати под углом од 90 степени.

7.3. Саобраћајне површине планирати изван експропријационог појаса канала односно изван заштитног појаса канала. Уколико је потребно саобраћајно повезивање леве и десне обале канала, исто је могуће планирати уз изградњу пропуста – моста, уз услов да се обезбеди статичка стабилност истог и потребан протицај у профилу пропуста-моста у свим условима рада система.

7.4. У мелиорациони канал се могу упуштати атмосферске и друге комплетно пречишћене воде са површина обухваћених Планом уз услов да се претходно изврши анализа да ли и под којим условима постојећи канал може да прими додатну количину атмосферских вода, а да не дође до преливања из корита по околном терену.

- Границе и намена водног земљишта које је у јавној својини Републике Србије, не могу се мењати без сагласности ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад.
- За све планиране активности које ће се обављати у оквиру предметне локације, мора се предвидети адекватно техничко решење, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде.

Фекална канализација

У Сремској Митровици усвојен је сепарациони систем одвођења фекалних и атмосферских вода. Река Сава је главни реципијент. Отпадне воде се путем секундарних фекалних колектора, а преко главног примарног колектора ДН1100/600 mm који пролази јужним делом града и црпне станице (лоциране на крају ул. Димитрија Фрушића поред колско-пешачког моста) потисним пумпама пребацују у реку Саву без прераде. На 122+254 km леве обале реке Саве постоји само предтретман са грубом решетком лоцираном уз ЦС Чикас, без пречишћавања отпадних вода, где се врши ручно одстањивање чврстих материјала, а који је позициониран ван обухвата Плана.

У оквиру радно-комерцијалне зоне "Север 1" изведена је фекална канализација јужном страном саобраћајнице. У оквиру планиране радно-комерцијалне зоне "Север 3" не постоји изведена фекална канализација обзиром да је новоформирана зона лоцирана са северне стране ауто пута Е-70, тако да за евентуално извођење фекалне канализације је неопходна сагласност за пролазак кроз труп ауто пута, уз поштовање техничких услова и прописа.

Обзиром да није планирана изградња јавне фекалне канализације на предметној локацији неопходно је индивидуално решење одвођења отпадних вода путем водонепропусних септичких јама.

ОПШТЕ:

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

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

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

Атмосферска канализација:

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

1.5.4. Енергетска инфраструктура

1.5.4.1. Електроенергетски систем

За потребе будућих корисника планиране радно-комерцијалне зоне потребно је планирати недостајућу ЕЕО у складу са захтеваним енергетским капацитетима.

Изградња планиране електоромреже пратиће динамику изградње планираних садржаја.

1.5.4.2. Гасоводни систем

Унутар обухвата плана предвиђени су коридори за комуналну инфраструктуру у оквиру којих је и трасиран будући гасовод. У делу у којем не постоји ДГМ радиће се проширење на основу плана ЈП „Срем гас“ којим је предвиђено проширење гасне мреже на села Велики Радинци и Манђелос. Гасификација новоформираних улица вршиће се по новом пројекту који би обухватио новонастале јавне површине.

1.5.4.3. Обновљиви извори енергије

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

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

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

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

1.5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Изградњом објеката који се планирају на овом подручју створиће се потреба за телекомуникационим услугама те предвиђене трасе телекомуникационе инфраструктуре са обе стране саобраћајница унутар подручја обухваћеног Планом као и у коридору Државног пута другог А реда број 123. Како се ради о радној зони где се планирају објекти привредних субјеката нова телекомуникациона мрежа градиће се оптичким кабловима чиме се корисницима омогућава пружање најквалитетнијих и најсавременијих услуга из области телекомуникације.

1.5.6. Комунална инфраструктура

Прикупљање и одношење комуналног отпада планира се у складу са условима надлежног комуналног предузећа ЈКП "Комуналије", Сремска Митровица (број услова 2138-1/18, од 29. 05. 2018.).

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

- уређење простора за одлагање комуналног отпада, прилагођених контејнерима запремине 1,1м³. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера и лакше манипулације истим;
- број и врста судова за одлагање секундарних сировина зависи од врсте делатности која се организује на тим просторима;
- саобраћајнице за прилаз контејнерском месту или канти за смеће, требало би да имају минималну ширину 3,6м, висину пролаза 4,0м и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила-смећара, чија је просечна бруто тежина 18 тона;

Простор за постављање посуда и контејнера за прикупљање отпада инвеститори морају предвидети на сопственим парцелама. У обухвату плана могуће је дефинисати површину намењену за примарни селектовање отпада-тзв. рециклажно острво.

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

- Условни елементи за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе подразумевају доказе о могућем обезбеђењу капацитета за прикључке на комуналне инфраструктурне системе за нове потрошаче. Пре почетка изградње за парцеле намењене за изградњу у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја, вода, канализација...).
- Неопходно је напоменути и основне услове за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, према одредбама овог ПДР-а, а то су регулисани имовинско-правни односи на предметној парцели, дефинисане и реализоване регулационе линије парцеле у складу са овим ПДР-ом по зонама-блоковима, односно потврђени Урбанистички пројекти за локације предвиђене овим ПДР-ом.

1.6. Услови и мере заштите простора у обухвату плана

1.6.1. Заштита непокретних културних добара

Радна зона граничи се и преклапа са неколико археолошких локалитета који су само делом истражени приликом изградње друге траке аутопута. У питању су локалитети на потесу Митровачке ливаде са вилом рустиком, одбрамбеном кулом и некрополом.

За подручје обухваћено Планом важе следећи услови и мере заштите:

- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;
- обавезна су заштитна археолошка ископавања и истраживања на подручју обухваћеним Планом који је опредељен као део шире територије Сирмијума са вилом рустиком, кулом и некрополом (Б.11.)

1. Обавезна су георадарска ГПР и електромагнетних ЕМ снимања – односно подповршинске проспекције терена пре извођења археолошких радова;

- у зависности од резултата георадарских ГПР електромагнетних ЕМ снимања – односно подповршинске проспекције терена одредиће се обим археолошких истраживања и ископавања;
- уколико се током георадарских ГПР и електромагнетних ЕМ снимања утврди постојање културних слојева обавезна су археолошка истраживања и ископавања;
- обим археолошких ископавања зависи од врсте и обима земљаних радова;
- уколико се приликом извођења археолошких радова наиђе на археолошке остатке који се простиру изван габарита планираних археолошких сонди, истраживања ће се проширити ради дефинисања налаза;
- уколико се приликом извођења археолошких истраживања наиђе на налазе од изузетног значаја, обавезно је њихово измештање или презентација у складу са упутствима надлежне службе;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

2. Археолошки надзор

- уколико се током георадарских ГПР и електромагнетних ЕМ снимања не утврди постојање културних слојева обавезан је константан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта од стране стручне службе овог Завода;
- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, у складу са чланом 109. став1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја ради истраживања

локације;

- Инвеститор објекта је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување и излагање пронађених остатака који уживају претходну заштиту, а према програму и предрачуна за археолошка истраживања, а све у складу са чланом 110. став 1. Закона о културним добрима.

3. Обавезна пријава почетка земљаних радова 60 дана пре њиховог извођења, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

1.6.2. Услови и мере заштите природних добара

- Ради смањења ефеката емисије загађујућих материја, а за потребе заштите биодиверзитета аграрних површина, неопходно је очување/подизање заштитног зеленила на граничном делу планираних радних површина и околних садржаја.
- За потребе очувања/подизања заштитног зеленила, потребно је следеће:
 - ▲ минимална ширина вишеспратног зеленог појаса треба да износи 3-5 метара (у зависности од расположивог простора);
 - ▲ у саставу сађеног зеленила дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;
 - ▲ избегавати коришћење инвазивних (агресивних алохтоних) врста (наведених у Образложењу);
 - ▲ приликом формирања заштитног зеленила на делу предметног простора према државном путу Е-70 (Кузмин 1 (аутопут) – Сремска Митровица (аутопут)) избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би привукле животиње и повећале њихов морталитет;
 - ▲ на граници предметног простора са околним ораницама пожељно је избегавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура или воћака. То су врсте *Berberis sp.*, *Cotoneaster sp.*, *Pyracantha sp.*, *Sorbus sp.*, *Acer negundo sp.* и сл.
- У складу са Просторним планом Града Сремска Митровица („Сл.лист Града Сремска Митровица, бр.8/2015), минимална површина под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5ха износи 30%, за комплексе 1-5ха износи 25 %, а за комплексе 0,2-1ха износи 20 %. Озелењавање површина унутар појединачних радних комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које потврђено да се добро адаптирају датим условима средине а по могућности, не спадају у категорију инвазивних. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.
- Забрањено је упуштање непречишћених, односно недовољно пречишћених отпадних вода у водопријемник. Обавезан је предтретман процесних отпадних вода до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у канализациони систем насеља или обезбедити индивидуано пречишћавање ефлуента за упуштање у крајњи реципијент. Отпадне воде морају бити третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима

емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр.67/11, 48/12 и 1/16).

- Обезбедити пречишћавање продуката емисије на свим местима потенцијалног ризика од емисије загађујућих материја у спољашњу средину, сагласно Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух („Сл.гласник РС“ бр. 71/10 и 6/11). Правна лица и предузетници дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисије испарљивих једињења из складишних и других објеката, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл.гласник РС“, бр.36/09 и 10/13).
- Услов за изградњу укопаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање испуштања загађујућих материја у околни простор.
- У прављање опасним материјама вршити сагласно одредбама Правилника о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде И звештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Сл.гласник РС“, бр.41/10). Привремено складиштење евентуално присутног опасног отпада вршити у складу са члановима 36. и 44. Закона о управљању отпадом („Сл.гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 14/16).

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

1.6.3.1. Заштита од поплава

Обухваћено подручје плана налази се у браћеном подручју насеља. Такође, предметно подручје чија надморска висина варира од 79,40 – 83,50 m налази се изнад коте водостаја стогодишње воде (80,50 m).

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

1.6.3.2. Заштита од земљотреса

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

које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 7° и 8°MCS.

1.6.3.3. Заштита од пожара

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

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

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

1.6.3.4. 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.

1.6.3.5. Заштита од пренапона

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

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

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

1.6.3.6. Заштита од ратних дејстава

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

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

1.6.4. Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим лицима

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

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

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

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

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

1.7. Мере енергетске ефикасности

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

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

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бицикличких 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 алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

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

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

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Општа правила грађења

2.1.1. Правила грађења за блокове

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

Хоризонтална и вертикална регулација блока

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

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

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

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

2.1.2. Правила грађења за парцеле

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњу фасаду објекта,

испред грађевинске линије, ако је грађевинска линија најмање 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од максимално 1,2 m. У осталим случајевима степениште улази у габарит објекта.

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

2.1.3. Правила грађења за зграде

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

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

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

Габарит објекта је одређен:

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

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

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

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

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 објекта у обухвату Плана не може прећи 18 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Полуатријум је наткривени или ненаткривени простор са три стране затворен сопственим зидовима. Могућа је изградња објеката са полуатријумом ако је планом детаљне разраде дефинисана изградња таквих објеката или уз претходно прибављену

сагласност суседа. Полуатријум новог објекта се мора ускладити са положајем полуатријума суседног објекта. Минимална површина полуатријума је 15 m^2 , а минимално одстојање наспрамног зида од суседне границе парцеле је 3 м. Сва правила за непрекинути низ важе и за атријумске и полуатријумске објекте.

2.2. Урбанистички параметри и посебна правила грађења по урбанистичким блоковима

2.2.1. Сви блокови у обухвату плана

Типологија објеката у блоку

Слободностојећи објекти и комплекси.

Урбанистички параметри

Максимални степен заузетости за главне објекте високоградње на нивоу парцеле је до 40%. Максимални степен заузетости у који се урачунавају простори објеката нискоградње у функцији технолошког процеса комплекса износи 70%.

Грађевинске линије ограничавају максималну зону у којој је дозвољена изградња објекта високоградње - објекат може бити увучен у односу на њих али их не сме прелазити.

Минимум 15% површине парцеле мора бити незастро.

Грађевинске линије удаљене су најмање 5 м у односу на регулационе линије односно ивице парцеле. Тачне удаљености грађевинских линија од регулационе приказане су на *графичком прилогу бр. 07 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – хоризонтална регулација са предлоом парцелације.*

Удаљеност грађевинске од регулационе у оквиру границе обухвата предметног Плана:

- 40m од регулационог појаса Државног пута IА реда А3 (Аутопута Е70);
- 10m од регулационог појаса Државног пута IIА реда број 123;
- 10m од границе парцеле каналског земљишта и јаруга;
- 10m од границе парцеле некатегорисаног пута;
- 10m од границе парцеле осталог (нејавног) земљишта;
- 5m од регулационог појаса сабирне саобраћајнице кроз средиште обухваћеног подручја;
- 5m од регулационог појаса сервисних саобраћајница у обухвату.

Спратност

Максимална П+2, минимална П.

Висина коте приземља

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

Максимална висина објекта

Максимална висина објекта је 18 м.

С обзиром да се ради о производно-пословној зони, у зависности од технолошког процеса, за делове објекта (тач 1/3) који се захтевају, висина објекта може бити повећана, до тац 24m, уз прелиходну израду урбанистичког пројекта и грађењу

аналитичку документацију која приказује технолошку неопходност повећања висине, односно сигурности.

Посебна правила грађења

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

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

Није дозвољено упуштање делова објеката преко јавне површине.

У случају комерцијално-продајних делатности складишни и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.

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

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

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

Архитектонско обликовање и материјализација

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

Изградња другог објекта на парцели

Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни – водоводни торњеви, рекламни стубови и сл. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30 m. Уколико су виши од 30 m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледивост објеката.

Паркирање возила

Приликом изградње, обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

Правила парцелације

Минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња је 800 m², док је најмања ширина уличног фронта парцеле (према примарној градској саобраћајници) 16,0 m.

Ограђивање парцеле

Грађевинске парцеле морају се ограђивати према јавној површини уколико се Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,5 m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 2,2 m; Изузетно у случају комерцијално–продајних делатности ограђивање парцеле према јавној површини није обавезно.

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

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

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

2.3. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила

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

За саобраћајни прикључак на унутарблоковску, односно на новопланирану саобраћајну инфраструктуру потребно је прибавити услове и сагласност од управљача пута.

Приликом изградње, обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели ("СП"). Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

За пословни простор критеријум за утврђивање потребног броја паркинг места је, минимум једно паркинг место на сваких 100м² нето површине пословних јединица.

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

- коловоз за кретање возила – отворена паркиралишта

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

- паркинг гараже

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

савладавање висинских разлика између различитих нивоа врши се путем рампи.

Минимална ширина рампе у правцу је 3,50 метра. Код кружних рампи обавезан је приказ проходности за меродавно возило;

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

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

Саобраћајно решење треба нарочито да садржи:

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

2.4. Услови прикључења објекта на комуналну инфраструктуру

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

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

2.4.1. Услови прикључења објекта на водоводну мрежу и фекалну канализацију

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

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

2.4.2. Услови прикључења објеката на електроенергетску мрежу

У обухвату плана не постоје изграђени електроенергетски објекти.

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

2.4.3. Услови прикључења објеката на телекомуникациону мрежу

Прикључење планираних објеката на ТК мрежу ће се изводити парцијално, односно за сваки објекат појединачно и зависиће од степена изграђености планираних објеката, као и врсте услуге која се захтева. Из ових разлога инвеститори планираних објеката су у обавези да се писменим путем обрате Одељењу за планирање и изградњу мреже у Сремској Митровици најмање шест месеци пре завршетка објекта и са исказаним стварним потребама за телекомуникационим услугама, како би се благовремено кренуло у реализацију прикључења. Начин прикључења планираних објеката на ТК мрежу дефинисаће се накнадно.

2.4.4. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре

У просторном обухвату ПДР не постоји изграђена полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска. Унутар обухвата плана предвиђени су коридори за комуналну инфраструктуру у оквиру којих је и трасиран будући гасовод. Гасификација новоформираних улица вршиће се по новом пројекту који би обухватио новонастале јавне површине. Прикључења корисника на планирани гасовод изводиће се према појединачним захтевима у складу са условима:

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

2.5. Услови за озелењавање

У склопу зоне радних садржаја формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела радних садржаја, у форми пејзажних групација, пре свега, аутохтоних врста, али и декоративног дрвећа и шибља које је прилагођено условима средине, око објеката, паркинга, платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

Основу сваке зелене површине треба да чини добро уређен и негован травњак.

Пожељна је израда Идејних пројеката озелењавања за појединачне комплексе радних садржаја, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5-7,0 m од објеката. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте. Саднице треба да буду I класе, минимално 4-5 година старости.

Озелењавање површина унутар појединачних радних комплекса треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а не спадају у категорију инвазивних.

2.5.1. Избор биљних врста за уређење слободних површина

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

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

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

Израда урбанистичког пројекта обавезна је у случају:

- формирања заједничких паркинг простора или заједничког инфраструктурног система (водовода, канализације, система за третман отпадних вода и сл.) за више парцела;
- површине веће од 1000m²;
- парцеле на којима се планира изградња више објеката високоградње.

С обзиром на значај предметног подручја, обавезна је израда урбанистичких пројеката за веће просторне целине:

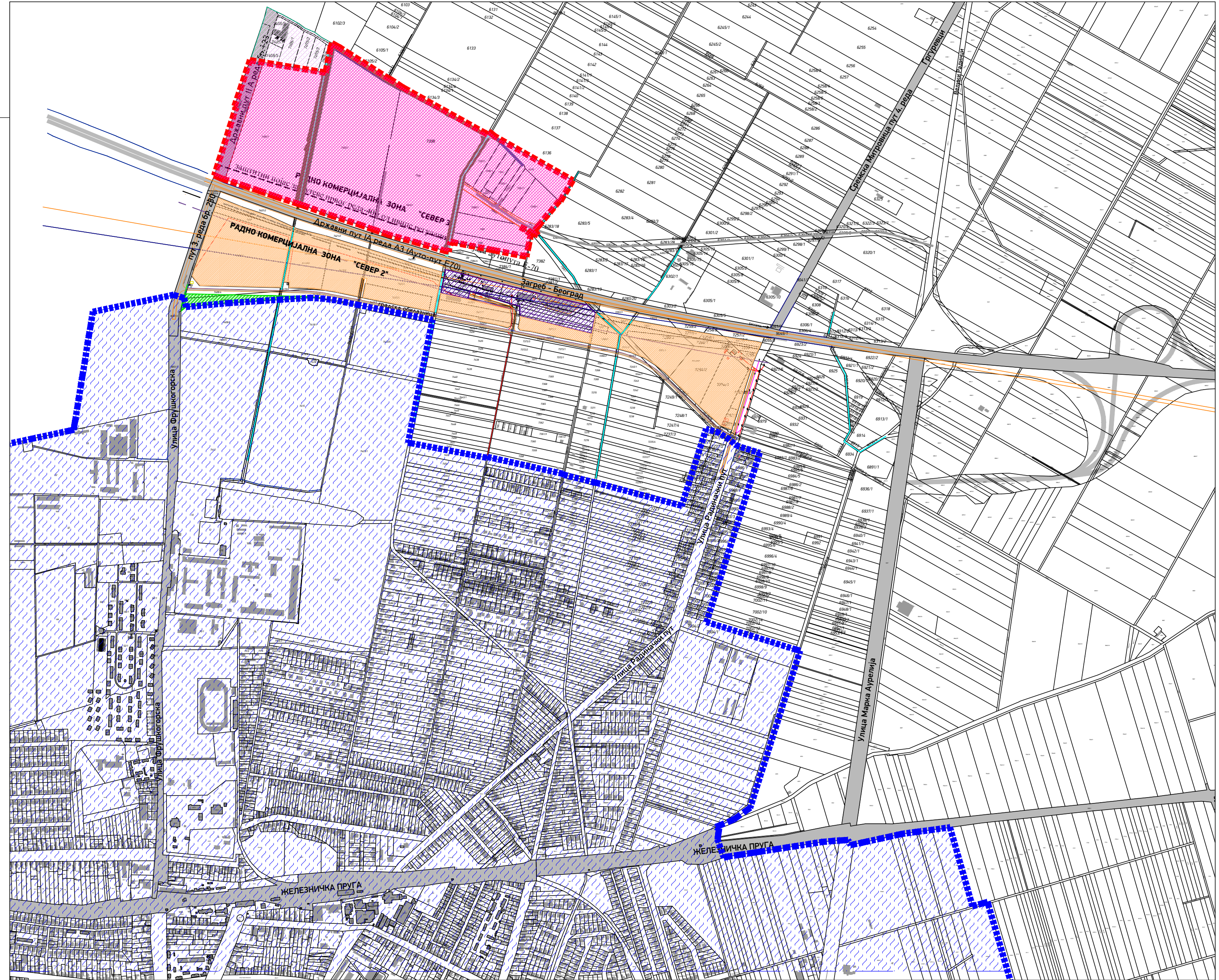
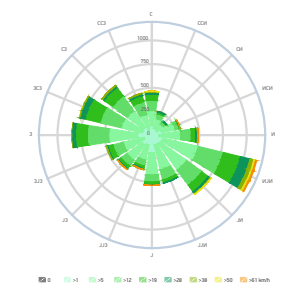
- из потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом која произилази из захтева изабране технологије производње;
- из потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом која произилази из захтева значаја контактне зоне аутопута и међународних стандарда;
- из потреба за детаљном архитектонско-урбанистичком разрадом која произилази из захтева везаних за заштиту животне средине и обезбеђења заштитних појасева;
- због координиране изградња више објеката на великој грађевинској парцели.

2.7. Фазе реализације

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

- а) међусобна условна самосталност простора урбанистичких целина која подразумева међусобно независно (просторно и временски) привођење делова простора планираним.
- б) међусобна узрочно последична условљеност фаза реализације елемената плана и односи се првенствено на примарну реализацију планираних регулационих појасева нових улица, и након тога формирање грађевинских парцела породичног и вишепородичног

ГРАФИЧКИ ДЕО

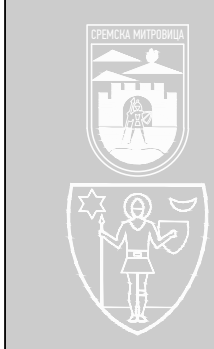


ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- 7398 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- граница грађевинског подручја
- радно комерцијална зона "Север 3"
- радна зона "КИЈА ИНОКС"
- радно комерцијална зона "Север 2"
- пословно туристички центар, митровачки мотел-БЛОК Б
- грађевинско подручје
- саобраћајнице
- отворени мелиоративни канали

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3"
У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

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

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

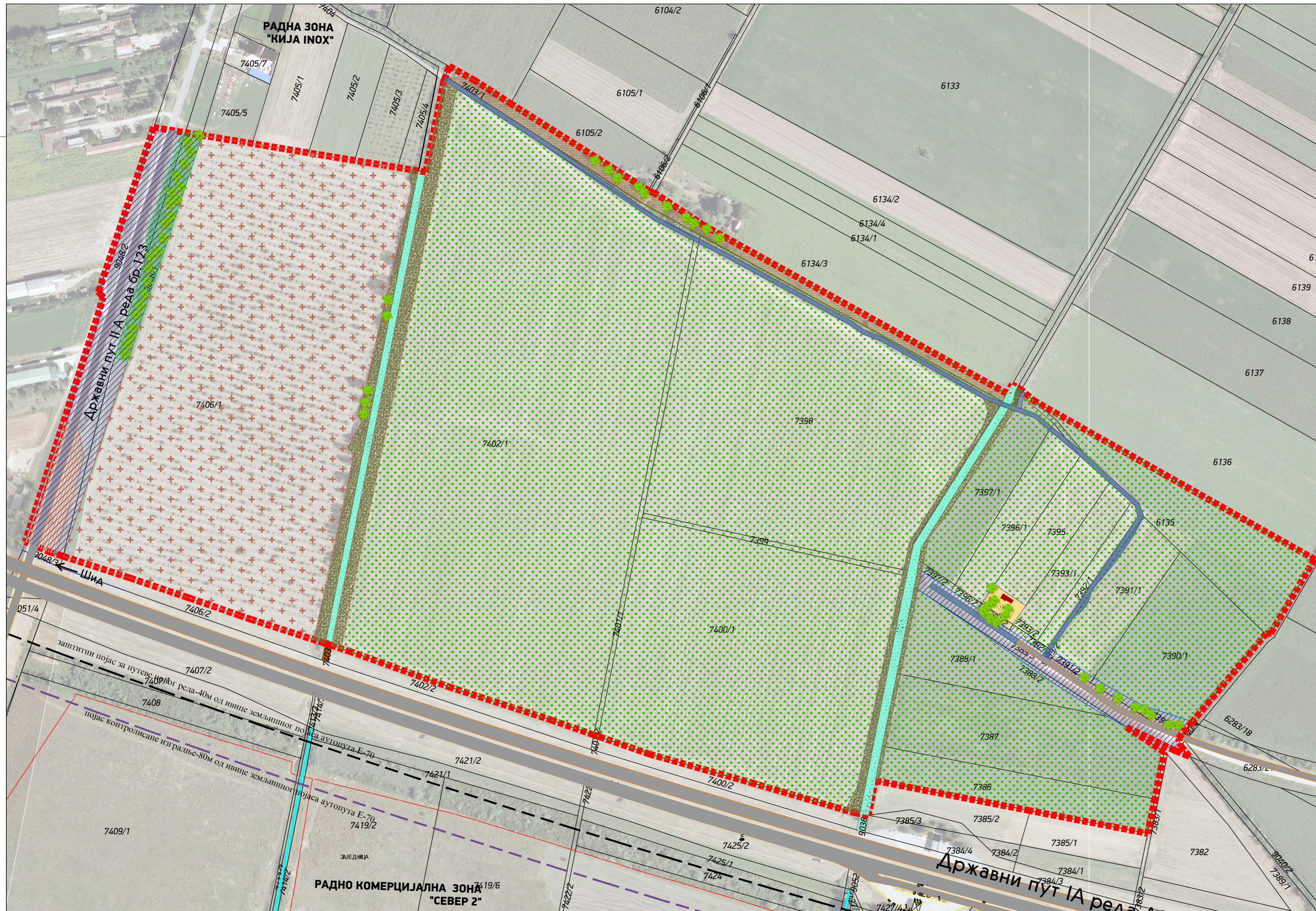
ДАТУМ:
март 2019. год.

Е-БРОЈ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
- шира локација

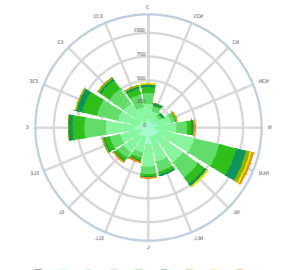
1:10000

01



ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- 7398 број грађевинске парцеле



НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПРЕОВЛАЂУЈУЋА НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ

- пољопривредно земљиште - њиве
- Семенска генеративна плантажа хрста лужњака - Шумско газдинство Сремска Митровица

НАМЕНА ЗЕМЉИШТА УЗ САОБРАЋАЈНИЦЕ

- јавно грађевинско земљиште- регулациони појас саобраћајници
- саобраћајнице
- атарски путеви
- шкарпа уз саобраћајницу
- остале зелене површине
- + високи лишћари

ОТВОРЕНИ КАНАЛИ И ЈАРУГЕ

- јаруге
- отворени мелиоративни канали
- неуређене зелене површине уз каналско земљиште

ИЗГРАЂЕНО ОБЈЕКТИ /ЗГРАДЕ/ СА ПРИПАДАЈУЋИМ ПОВРШИНАМА

- постојећи објекти
- припадајуће парцеле изграђеним објектима /окућница/

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3"
У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

ДАТУМ:
март 2019. год.



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

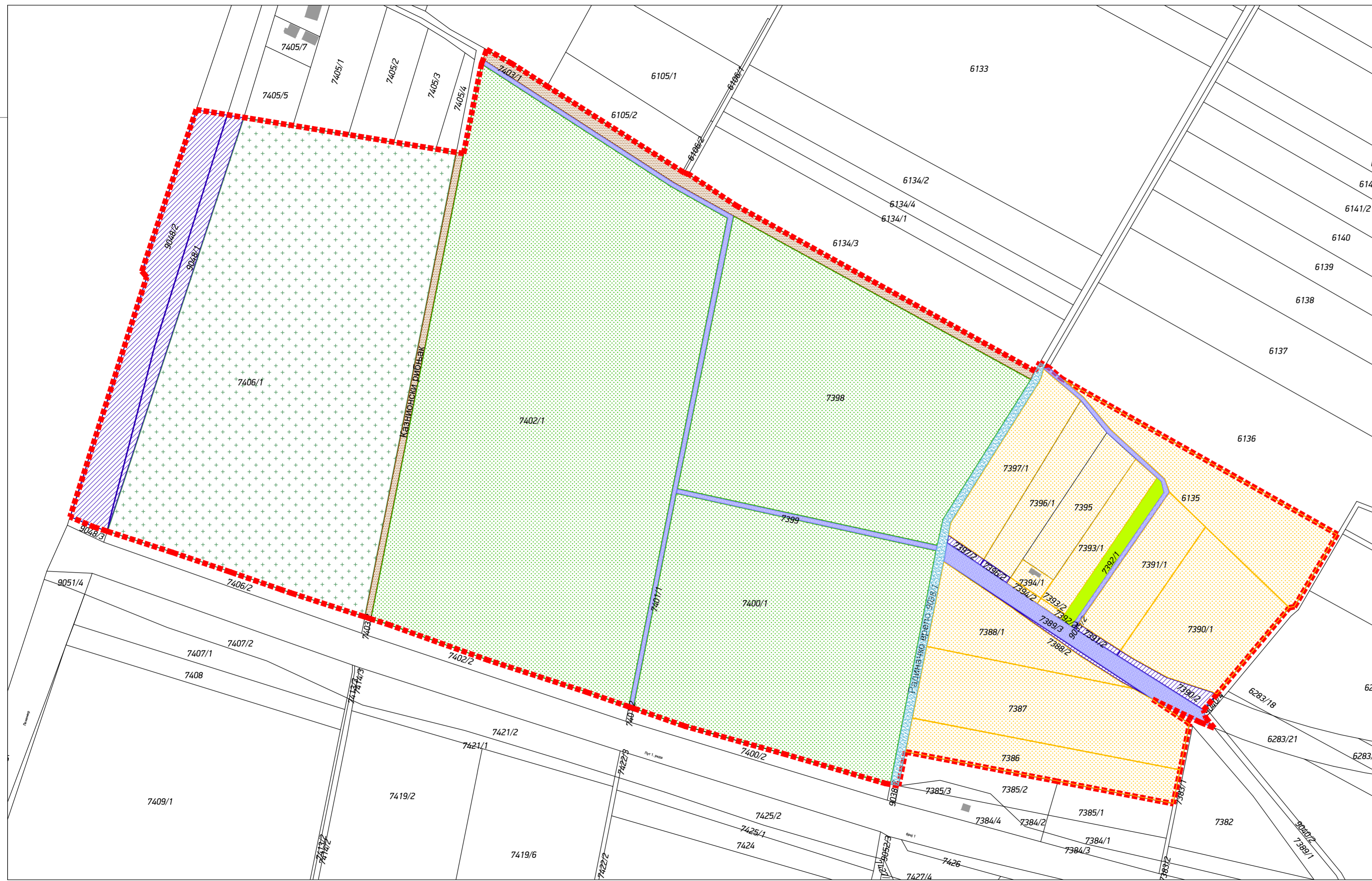
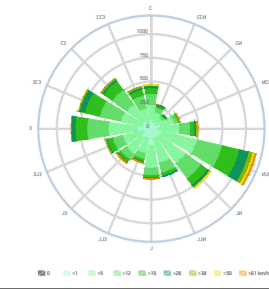
САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
Биљана Михаиловић, грађ.тех.

Е-БРОЈ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
намена површина
- постојећи начин коришћења земљишта

1:2500

02

**ЛЕГЕНДА:**

- граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- 7398 број грађевинске парцеле

НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА И СВОЈИНСКА СТРУКТУРА**ВЛАСНИШТВО - РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

	земљиште под објектом, МАГИСТРАЛНИ ПУТ ЈП "Путеви Србије"	1,96 ha	4,0 %
	пољопривредно земљиште, ЊИВА II класе Казнено поправни дом Сремска Митровица	25,1 ha	51,3 %
	шумско земљиште, ШУМА III класе ЈП "Војводина шуме"	10,1 ha	20,6 %
	КАНАЛ ЈКП "Воде Војводине"	0,4 ha	0,8 %

ВЛАСНИШТВО - ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

	земљиште под објект., НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ Град Сремска Митровица	1,06 ha	2,2 %
	ЈАРУГА Град Сремска Митровица	0,9 ha	1,8 %

ПРИВАТНА СВОЈИНА

	пољопривредно земљиште, ЊИВА приватна својина	9,23 ha	18,9 %
	пољопривредно земљиште, ЛИВАДА приватна својина	0,2 ha	0,4 %

УКУПНО У ОБУХВАТУ 48,9 ha 100 %

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3"
У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашт, дипл. прост. план.

ДАТУМ:
март 2019. год.



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

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

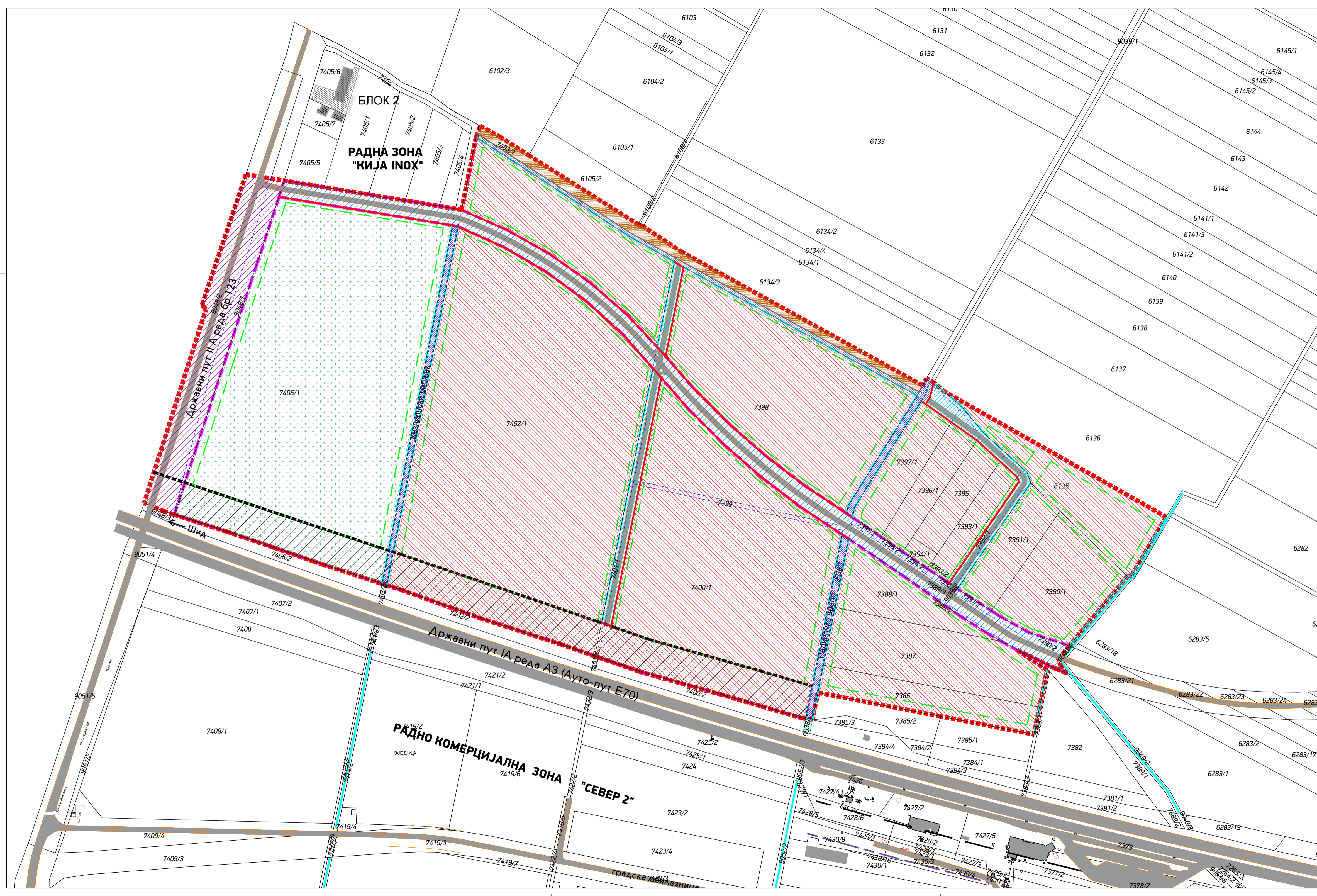
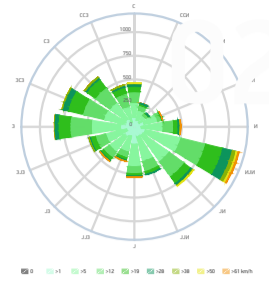
САРАДНИЦИ:
Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб.
Биљана Михаиловић, грађ.тех.

Е-БРОЈ:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
својинска структура земљишта у обухвату плана

1:2500

03



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а површина обухвата око 48,9 ха
- граница грађевинске парцеле
- 7398 број грађевинске парцеле
- регулациона линија саобраћајнице и блока
- регулациона линија унутар блока
- грађевинска линија
- брисање границе парцеле
- предлог парцелације
- заштитни појас пута I реда

ПРЕОВЛАЂУЈУЋА НАМЕНА ПОВРШИНА РАДНЕ ЗОНЕ

	специјална намена, производне делатности шумског репродуктивног материјала	9,68 ха	19,8 %
	пословно-производне и комерцијалне делатности	32,6 ха	66,60 %
	заштитни појас Државног пута IА реда А3		

НАМЕНА ПОВРШИНА ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА

	колске саобраћајнице		
	регулациони појас у обухвату плана Државног пута II А реда бр.123	1,74 ха	3,6 %
	регулациони путни појас сабирне саобраћајнице у обухвату плана	2,43 ха	5,0 %
	регулациони путни појас приступних саобраћајница у обухвату плана	0,93 ха	1,9 %
	некатегорисани путеви	0,30 ха	0,6 %
	јаруга	0,65 ха	1,3 %
	површине у функцији водопривреде (земљиште мелирационе каналске мреже)	0,62 ха	1,2 %

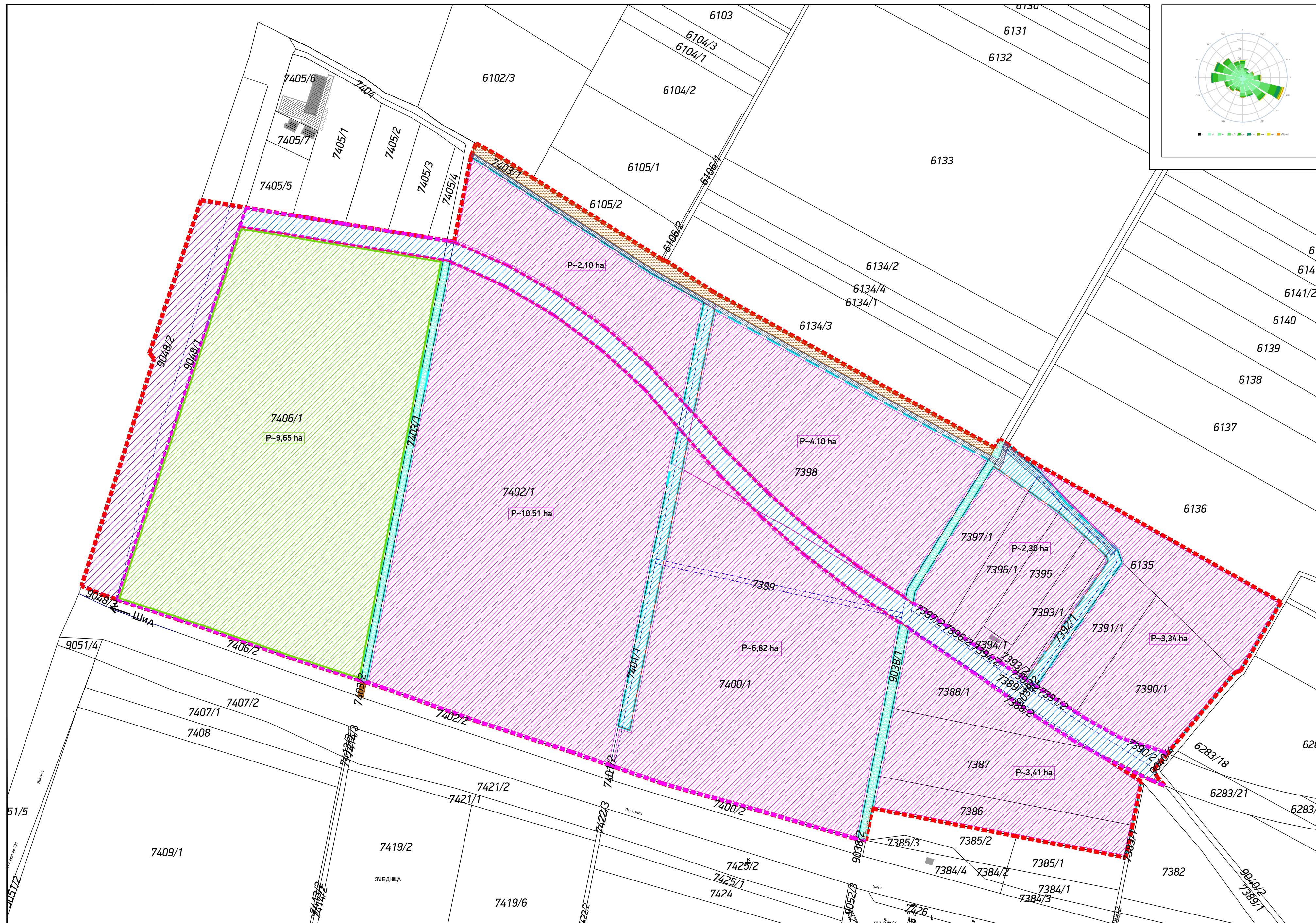
НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3" У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

	НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Мирјана Вахут, дипл. прост. план.	ДАТУМ: март 2019. год.
	ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Вученовић, дипл. инж. арх.	САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб. Биљана Михаиловић, грађ.тех.
			Е-БРОЈ:

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
намена површина

1:2500



ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а површина обухвата око 48,9 ха
- граница грађевинске парцеле
- број грађевинске парцеле
- регулациона линија саобраћајнице и блока
- регулациона линија унутар блока
- брисање границе парцеле
- предлог парцелације

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

■ регулациони појас у обухвату плана Државног пута II А реда бр.123	1,74 ха	3,6 %
■ регулациони путни појас сабирне саобраћајнице у обухвату плана	2,43 ха	4,9 %
■ регулациони путни појас приступних саобраћајница у обухвату плана	0,92 ха	2 %
■ некатегорисани путеви	0,25 ха	0,5 %
УКУПНО	5,34 ха	11 %

ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

■ мелирациони канали у обухвату плана	0,44 ха	0,9 %
■ јаруге	0,61 ха	1,2 %
УКУПНО	1,05 ха	2,1 %

УКУПНО /ЈАВНО ЗЕМЉИШТЕ/	6,39 ха	13,1 %
--------------------------------	----------------	---------------

ОСТАЛЕ /НЕЈАВНЕ/ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

■ парцеле намењене изградњи објеката и радних комплекса пословно-производних делатности	32,86 ха	67,2 %
■ парцеле специјалне, производне делатности шумског репродуктивног материјала	9,65 ха	19,7 %

УКУПНО /ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ/	42,51 ха	86,9 %
---------------------------------	-----------------	---------------

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3"
У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

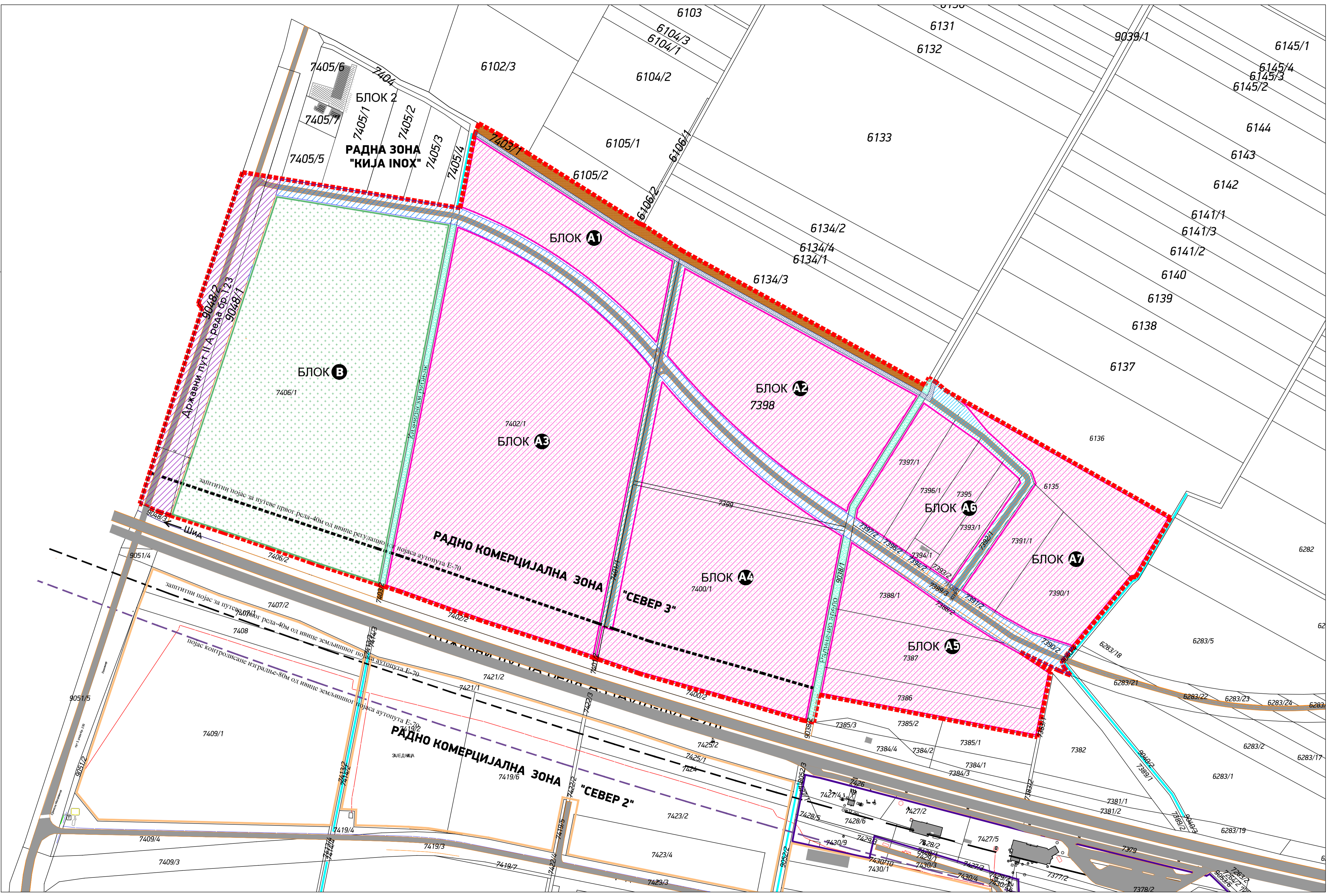
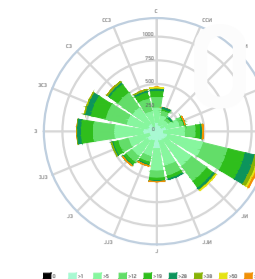
ДАТУМ:
март 2019. год.

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

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

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

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА:

- граница обхвата ПДР-а површина обхвата око 48,9 ha
- граница грађевинске парцеле
- 7398 број грађевинске парцеле

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

-----	колске саобраћајнице		
-----	регулациони појас у обхвату плана Државног пута II А реда бр.123	1,74 ha	3,6 %
-----	регулациони путни појас сабирне саобраћајнице у обхвату плана	2,43 ha	4,9 %
-----	регулациони путни појас приступних саобраћајница у обхвату плана	0,93 ha	1,9 %
-----	некатегорисани путеви	0,3 ha	0,6 %

ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

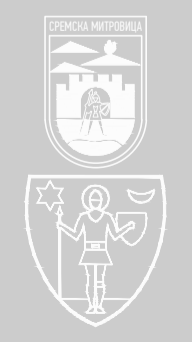
-----	мелирациони канал у обхвату плана	0,62 ha	1,2 %
-----	јаруга	0,65 ha	1,3 %
-----	мелирациони канал у граничној зони ван обхвата плана		

ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ У ОБХВАТУ ПЛАНА

-----	БЛОК А1	2,10 ha	4,3 %
-----	БЛОК А2	4,10 ha	8,4 %
-----	БЛОК А3	10,50 ha	21,4 %
-----	БЛОК А4	6,83 ha	14,2 %
-----	БЛОК А5	3,41 ha	7,0 %
-----	БЛОК А6	2,30 ha	4,7 %
-----	БЛОК А7	3,36 ha	6,8 %
укупно: 33,02 ha		66,5 %	
-----	БЛОК В	9,68 ha	19,7 %

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3"
У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

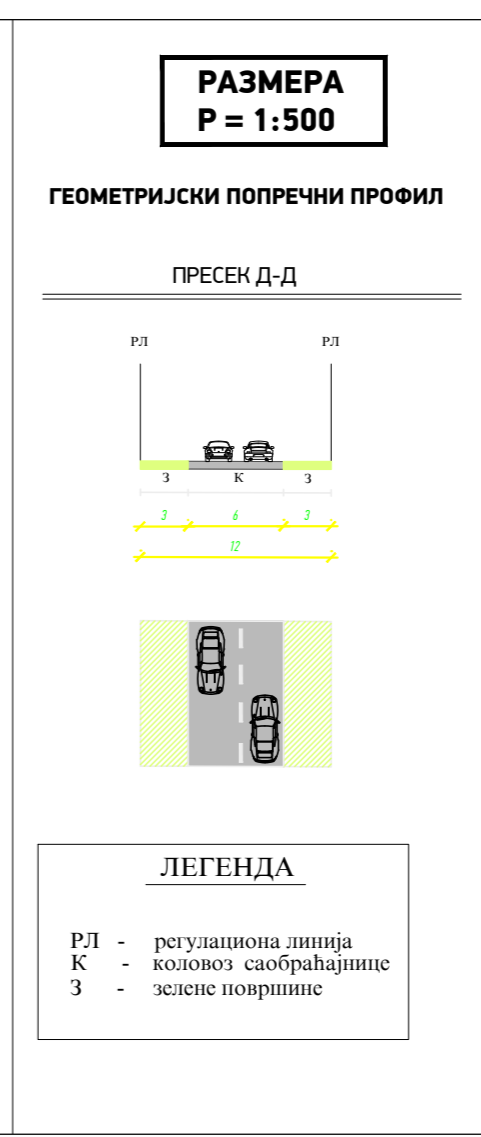
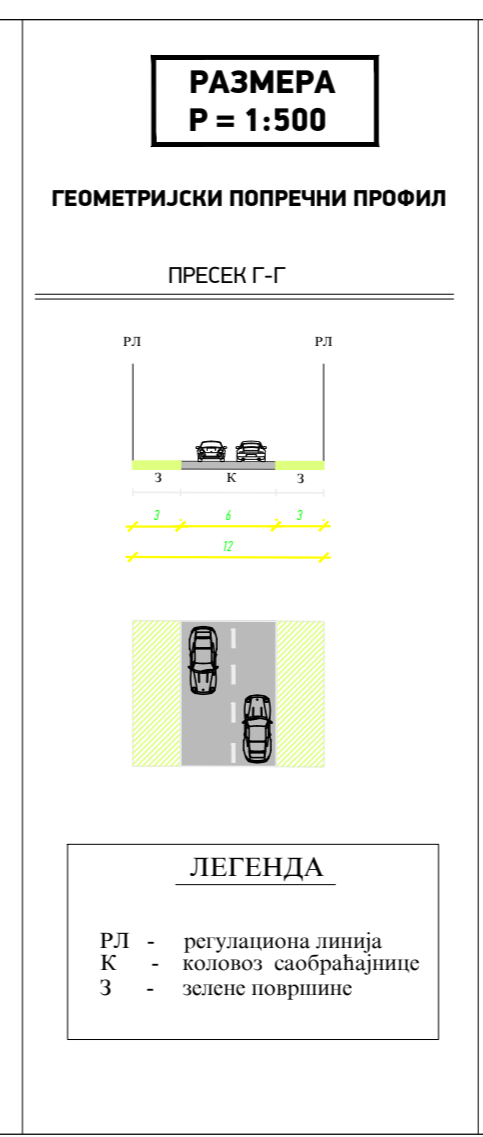
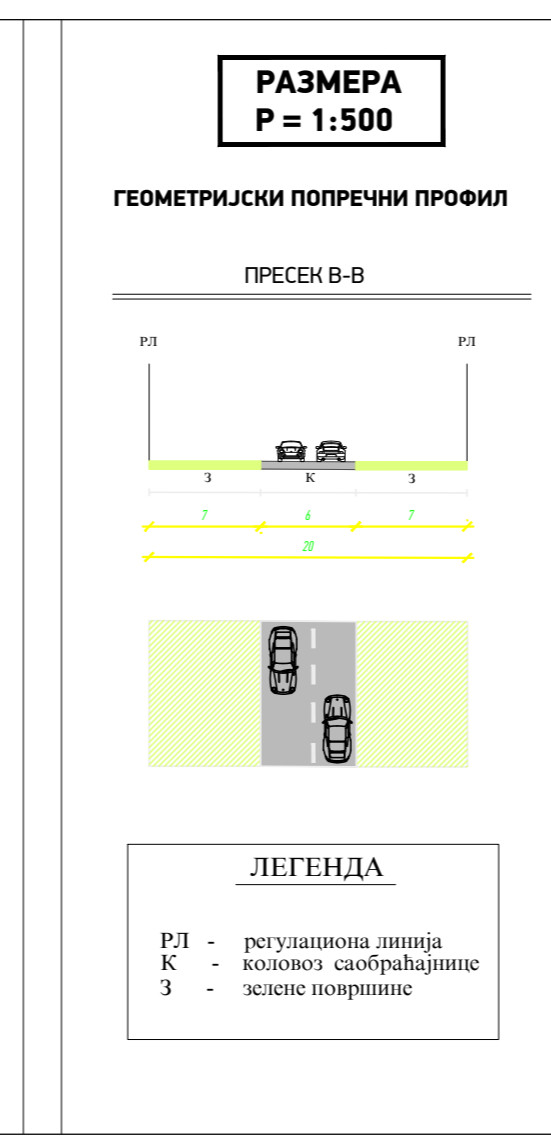
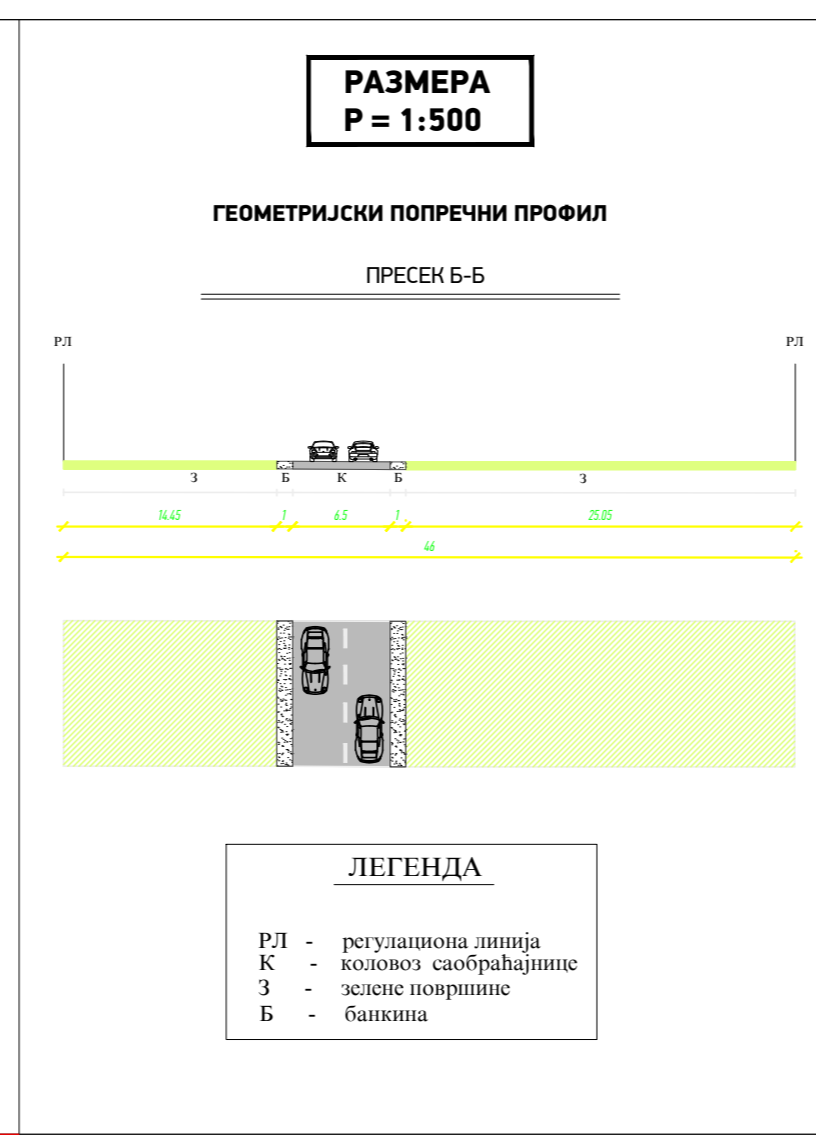
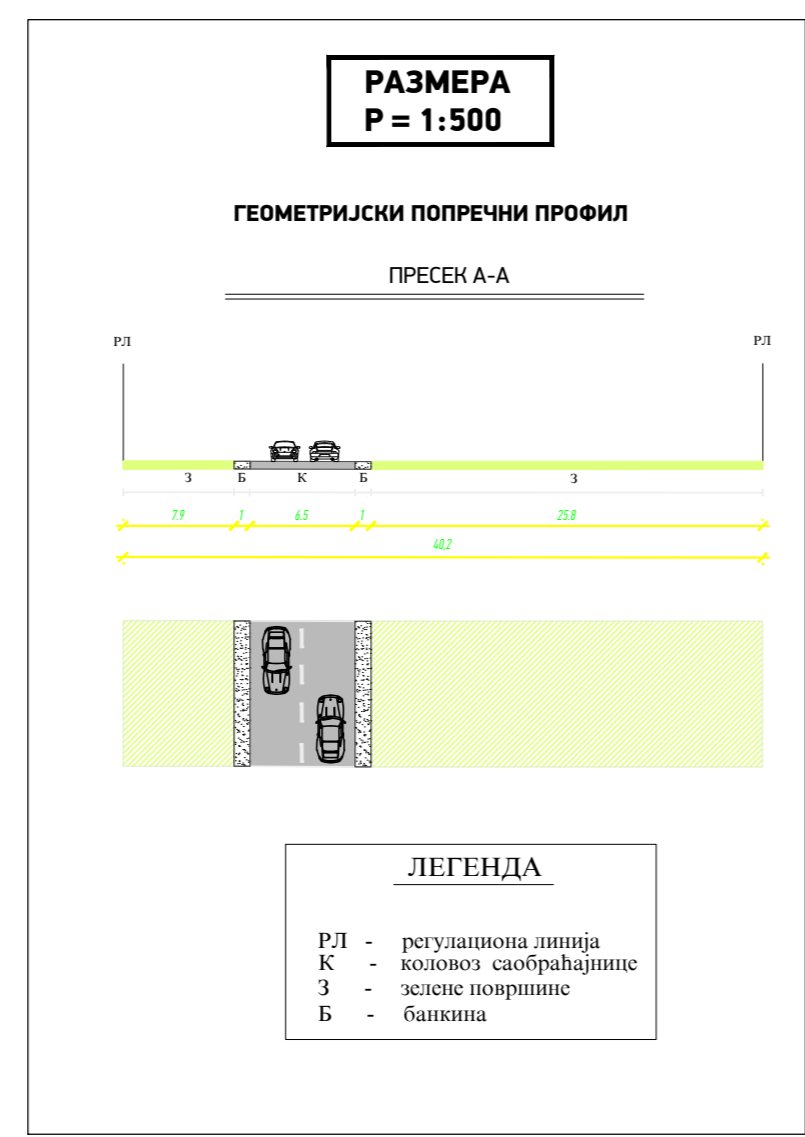
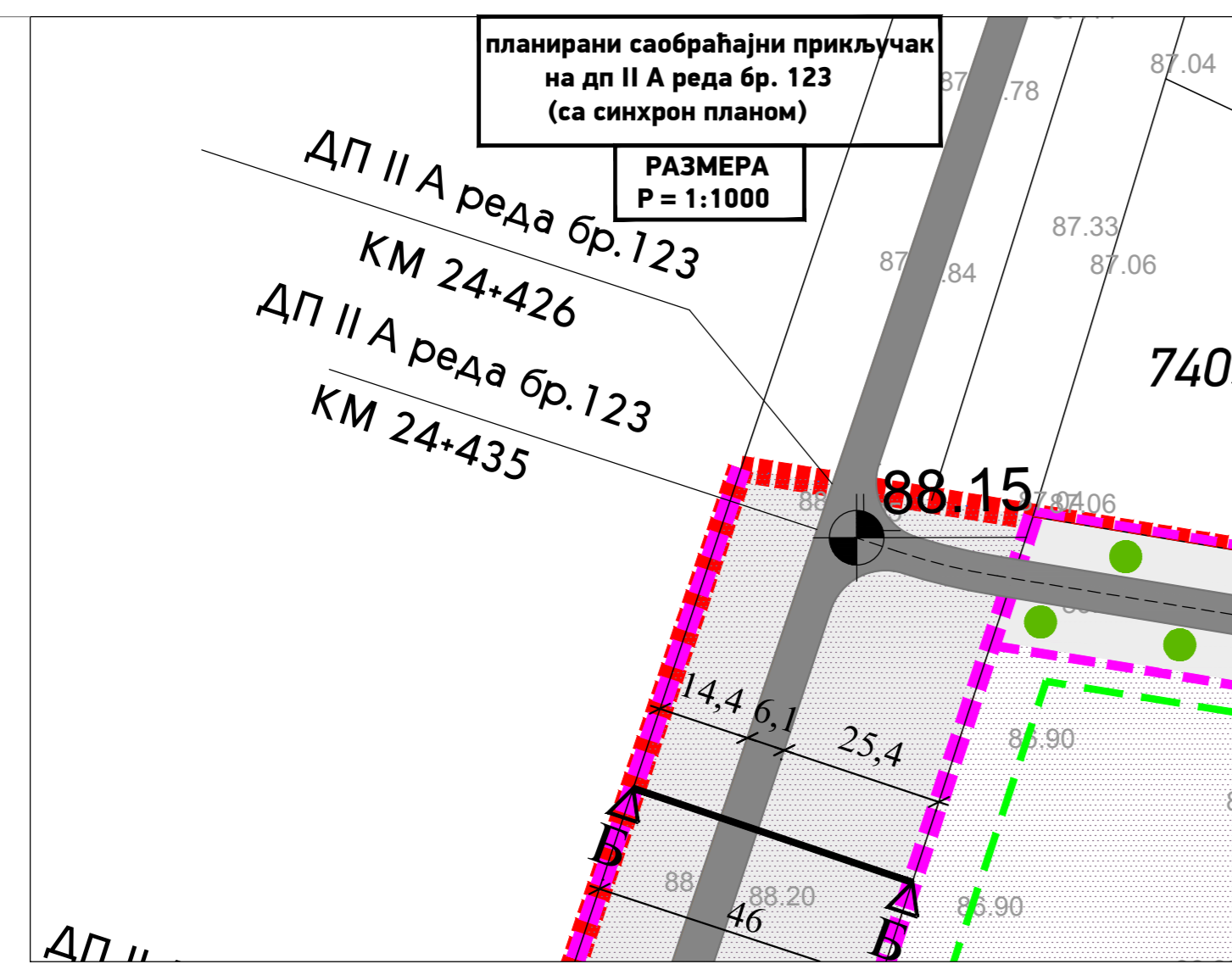
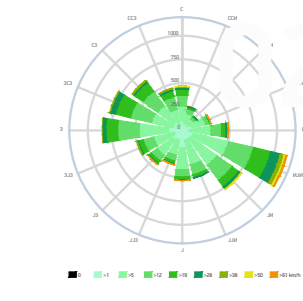
ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

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

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

ДАТУМ:
март 2019. год.

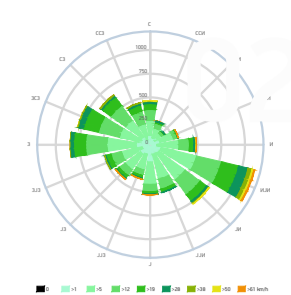
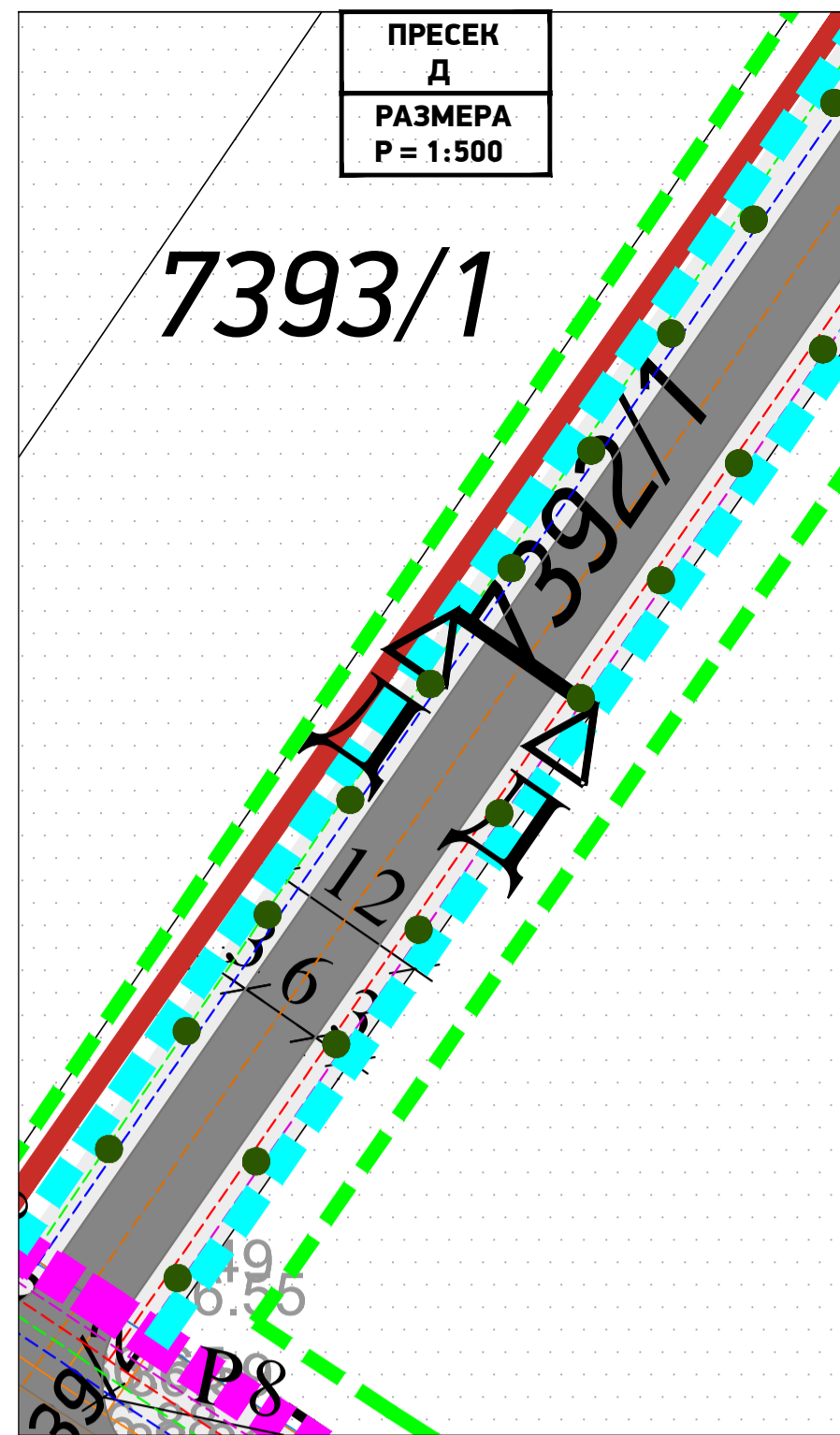
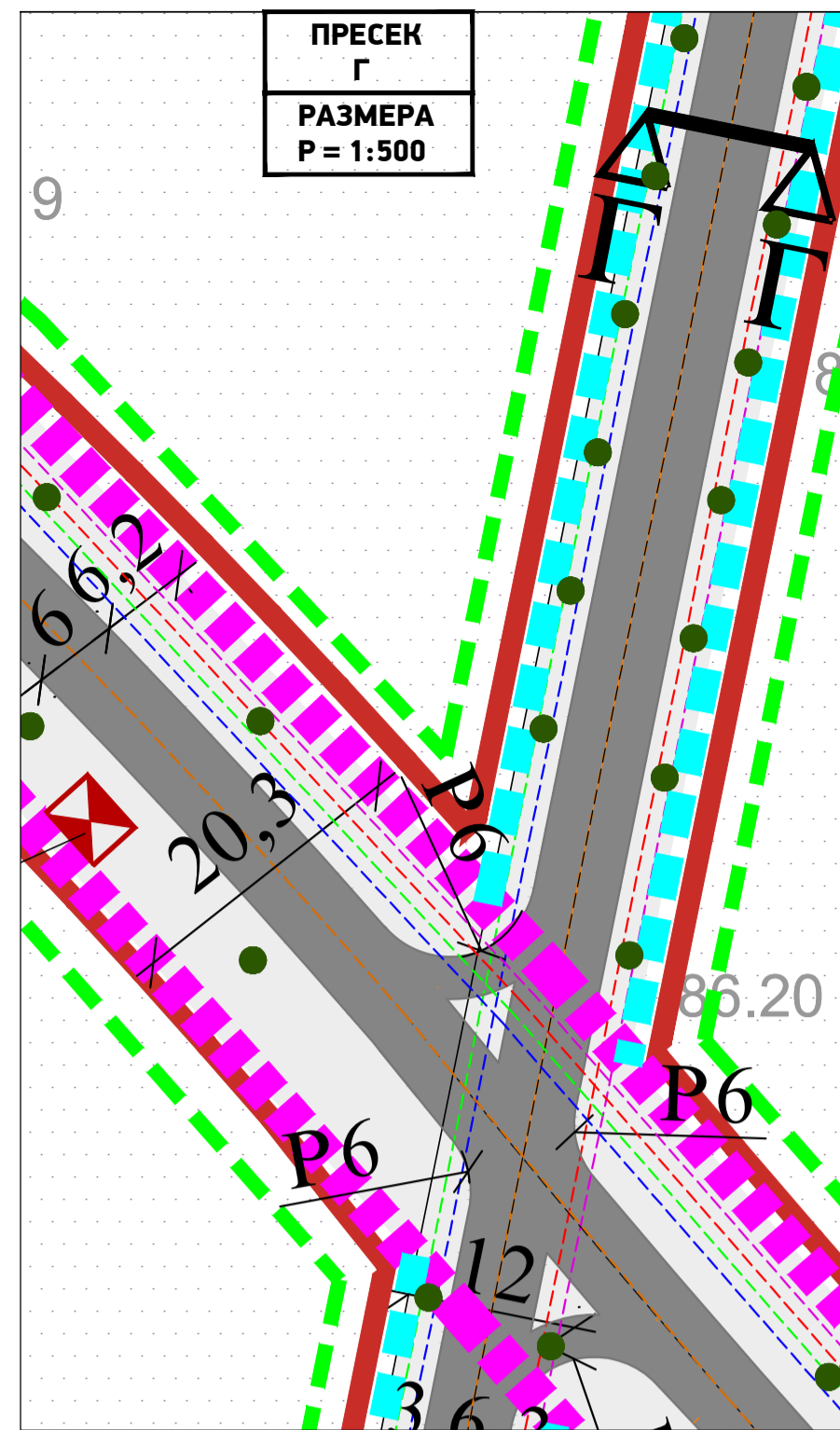
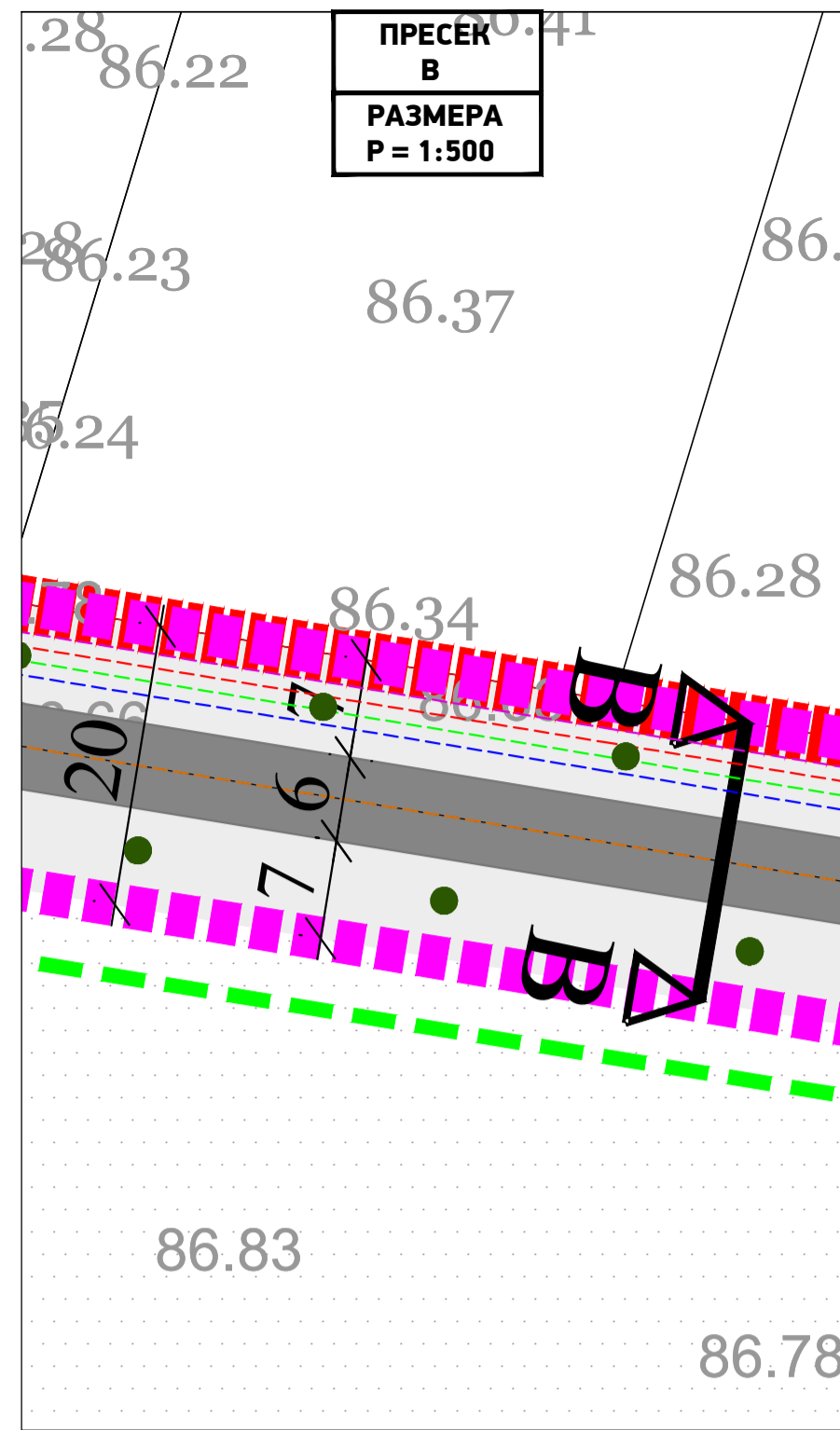
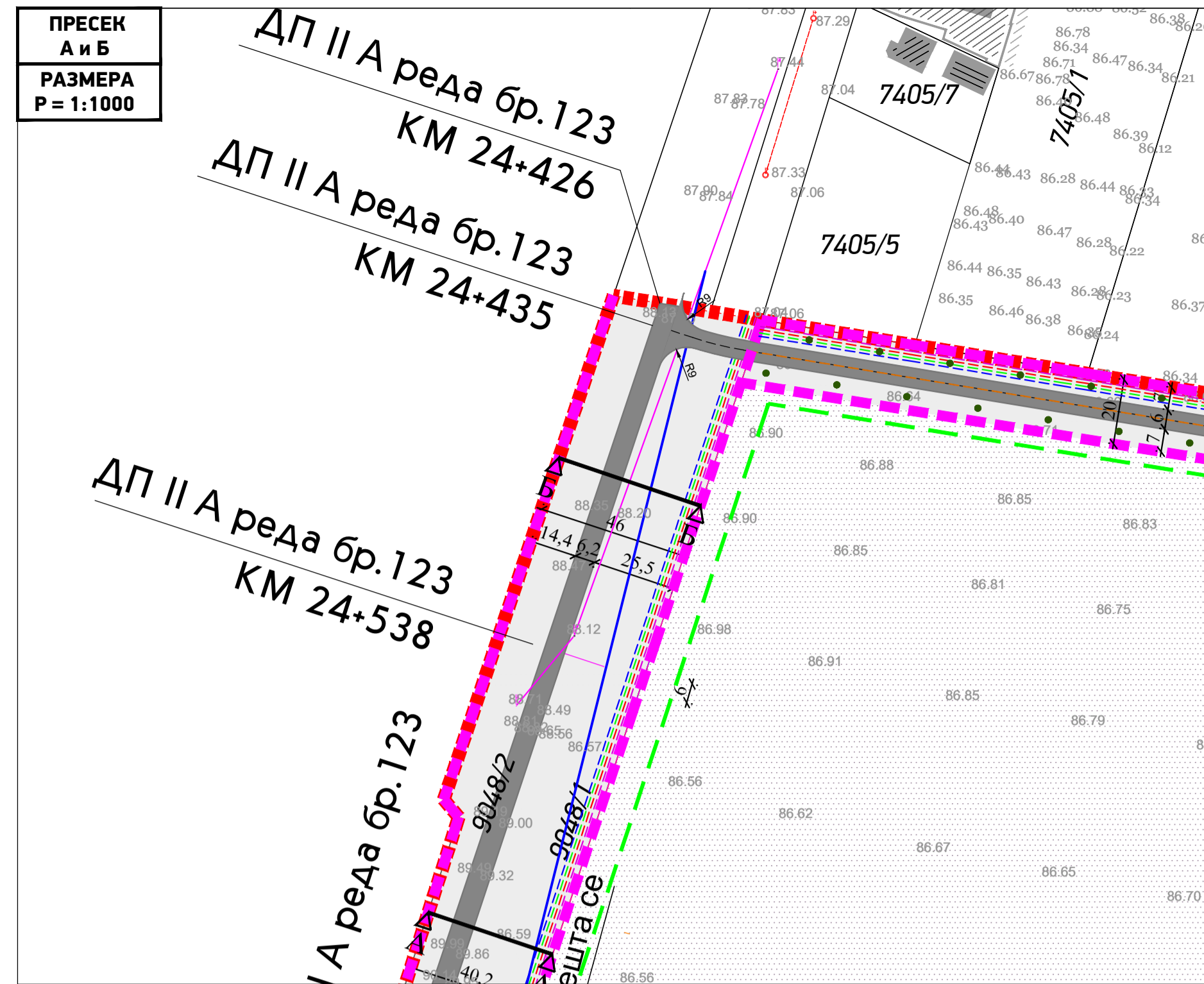
Е-БРОЈ:



- ЛЕГЕНДА:**
- - - - - граница обухвата ПДР-а површина обухвата око 55 ha
 - граница грађевинске парцеле
 - 7398 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
 - површине у обухвату
 - заштитни појас за аутопут А3/Е-70-грађевинска линија
 - РЛ сабирне саобраћајнице
 - РЛ приступних улица
 - грађевинска линија
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- јавно грађевинско земљиште- регулациони појас саобраћајница
 - државни пут II А реда бр.123
 - планиране саобраћајнице
 - некатегорисан пут
 - планирани дрворед
 - планирани дрворед
 - постојеће коте
 - планиране коте
 - отворени мелиорациони канали

НАЗИВ ПЛАНА:
ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3" У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ДИРЕКТОР: Мирјана Вахут, дипл. прост. план. одговорни урбаниста; Сања Вученовић, дипл. инж. арх. сарадници: Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб. Владимир Стајић, грађ.тех.</p>	<p>ДАТУМ: март 2019. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
---	---	--



ЛЕГЕНДА:

- - - - - граница обухвата ПДР-а
- граница грађевинске парцеле
- 7398 број грађевинске парцеле (у обухвату плана) површина обухвата око 55 ha
- ▭ површине у обухвату
- - - - - заштитни појас за путеве првог реда
- - - - - РЛ сабирне саобраћајнице
- - - - - РЛ приступних улица
- - - - - грађевинска линија

- ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**
- постојећа ее мрежа
- постојећа ТТ мрежа
- постојећа водоводна мрежа ДН 300мм - измешта се

- ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- - - - - планирана ее мрежа
- - - - - планирана ТТ мрежа
- - - - - планирана гасна мрежа
- - - - - планирана водоводна мрежа
- - - - - планирана канализациона мрежа

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- јавно грађевинско земљиште- регулациони појас саобраћајница
- државни пут II А реда бр.123
- планиране саобраћајнице
- некатегорисан пут
- отворени мелиорациони канали
- дрворед

НАЗИВ ПЛАНА:
ПЛАН ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "СЕВЕР 3" У К.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p> <p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ДИРЕКТОР: Мирјана Вахут, дипл. прост. план. одговорни урбаниста: Сања Вученовић, дипл. инж. арх.</p> <p>САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саоб. Владимир Стајчић, грађ.тех.</p>	<p>ДАТУМ: март 2019. год.</p> <p>Е-БРОЈ:</p>
---	---	--