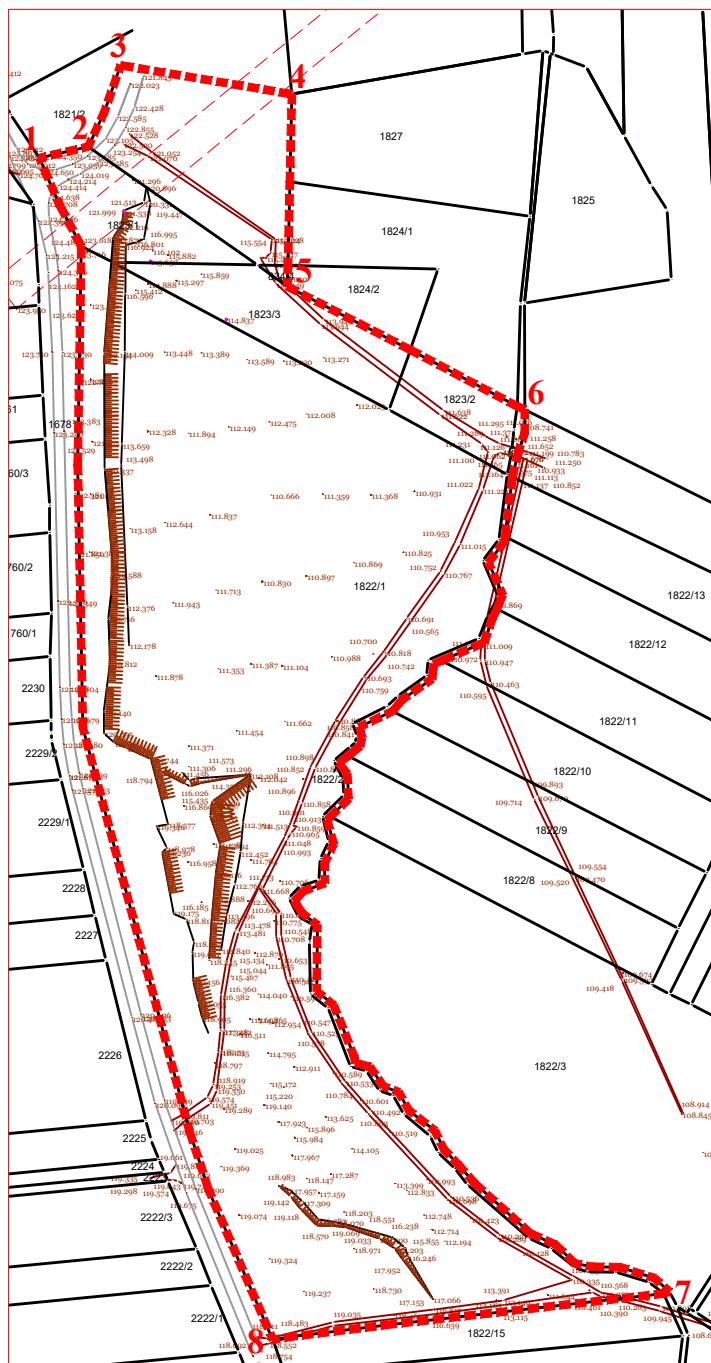


# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "БАРИЦЕ" К.О. МАНЂЕЛОС

# ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



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

ДЕЦЕМБАР 2020.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града:

Илија Недић, мастер историчар

Број : 350-241/2020-I

Дана : 27.11.2020. год.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РЕДНЕ ЗОНЕ "БАРИЦЕ" К.О. МАНЂЕЛОС  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Јелена САВИЋ ЈАПКОВИЋ, дипл. инж. арх.  
лиценца број 200-1551-16



ДИРЕКТОР  
Мирјана ВАШУТ, дипл. простор. планер

Сремска Митровица, децембар 2020.

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ :**  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
**Градоначелник : Владимир Санадер**

**ИНВЕСТИТОР :**  
**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РАДНЕ ЗОНЕ "БАРИЦЕ" К.О. МАНЂЕЛОС  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**ОБРАЋИВАЧ:**

**ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ" СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
Сремска Митровица, Краља Петра Првог бр. 5

**Директор : Мирјана Вашут, дипломирани просторни планер**  
**Телефон : 022/626 -555**

**Одговорни урбаниста:**

**Јелена Савић Лацковић, дипл.инж.арх.**

**Учесници у изради :**

**Обрад Вученовић, дипл.инж.саоб.**

**Ивана Ђукић, мастер.инж.пејз.арх.**

**Милица Хрустић, дипл.инж.арх.**

**Владимир Стјачић, грађ.техн.**

**Владимир Петрењ, дипл.правник**



## САДРЖАЈ

### ОПШТИ ДЕО

РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА ИЗРАЂИВАЧА ПЛАНА  
ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ  
РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ  
ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД .....	4
I ОПШТИ ДЕО .....	7
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	7
1.1. Правни основ .....	7
1.2. Плански основ .....	7
2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....	9
2.1. Положај обухвата Плана .....	9
2.2. Опис постојећег стања .....	9
2.3. Природне карактеристике простора .....	10
2.4. Грађевинско подручје .....	13
2.5. Постојећа намена површина .....	14
2.6. Објекти и површине јавне намене .....	14
2.7. Постојећи објекти .....	14
2.8. Трасе, коридори и регулација саобраћајница .....	15
2.9. Привредни и други објекти .....	15
2.10. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре .....	15
2.11. Јавно и друго зеленило .....	16
II ПЛАНСКИ ДЕО .....	17
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА .....	17
1.1. Опис границе обухвата Плана .....	17
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА .....	18
2.1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А ( УЦА ) - (1,76 ha) .....	18
2.2. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Б ( УЦБ ) – (5,41 ha) .....	20
3. БИЛАНС ПОВРШИНА .....	22
4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА .....	23

4.1.	План регулације површина са јавном наменом .....	23
4.2.	План нивелације површина са јавном наменом .....	24
4.3.	Одређивање јавних површина .....	24
5.	<b>ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ .....</b>	25
6.	<b>ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....</b>	25
6.1.	Саобраћајна инфраструктура .....	25
6.2.	Водопривредна инфраструктура .....	27
6.3.	Електроенергетска мрежа и постројења .....	31
6.4.	ТТ мрежа .....	33
6.5.	Зелене површине .....	33
6.6.	Сакупљање и одношење отпада .....	35
6.7.	Гасоводна инфраструктура .....	36
7.	<b>УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА .....</b>	36
7.1.	Заштита непокретних културних добара .....	36
7.2.	Заштита природних добара .....	37
8.	<b>УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....</b>	39
9.	<b>УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА .....</b>	42
10.	<b>МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ .....</b>	44
11.	<b>УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ЛИЦИМА .....</b>	45
<b>III ПЛАНСКИ ДЕО .....</b>		47
1.	<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....</b>	47
1.1.	Врста и намена објекта који се могу градити и намена објекта чија је изградња забрањена .....	47
1.2.	Правила грађења на површинама претежне намене .....	47
1.3.	Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање .....	50
1.4.	Услови за грађење (подизање) зелених површина .....	51
1.5.	Услови прикључења објекта на комуналну инфраструктуру .....	52
2.	<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ .....</b>	53
3.	<b>ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ .....</b>	54

## ГРАФИЧКИ ДЕО

0. Извод из ППО.....	P 1:50000
1. Граница обухвата плана.....	P 1:1000
2. Постојећа намена површина.....	P 1:1000
3. Планирана намена површина.....	P 1:1000
4. Подела на карактеристичне зоне и целине.....	P 1:1000
5. План мреже објекта инфраструктуре и регулационо-нивелациони план.....	P 1:1000
5а. План мреже објекта инфраструктуре и регулационо-нивелациони план - шира локација.....	P 1:2500
6. Предлог препарцелације.....	P 1:1000

## ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

1. Одлука о изради Плана
2. Услови органа и организација
3. Решење о стратешкој процени
4. Извештај са раног јавног увида
5. Катастарско – топографски план

ОПШТИ ДЕО



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године  
Београд

5000115762690

Јавно предузеће за послове 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 обvezника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

#### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрационна пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обvezника, 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.

**О б р а з л о ж е њ е**

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 обvezника 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.



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

Број 51  
Датум 31.01. 2018. год.  
Сремска Митровица



5000135057264

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

Име и презиме: Никола Митровић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

#### Промена законских заступника:

##### Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

### О б р а з л о ж е њ е

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.



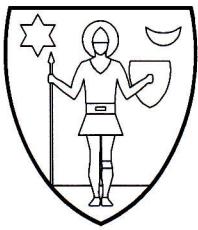
Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре , Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

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.





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: *фебруар 2020. год.*

**РЕШЕЊЕ**  
**О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020), члан 48., и донете Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица (бр. 350-166/2018-I о 29.06.2018.) за обављање послова на изради

**ИПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РАДНЕ ЗОНЕ "БАРИЦЕ" К.О. МАНЂЕЛОС  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

одређује се одговорни урбаниста  
Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.  
број лиценце 200 1551 16

ДИРЕКТОР:  
**Мирјана ВАШУТ, дипл. просторни планер**



**ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

Одговорни урбаниста **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РАДНЕ ЗОНЕ "БАРИЦЕ" К.О. МАНЂЕЛОС  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.

**И З Ј А В Љ У Ј Е М**

да је План детаљне регулације урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020), и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/2019).

Одговорни урбаниста:

**Јелена Савић Лацковић, дипл. инж. арх.**

Број лиценце:

**200 1551 16**

Потпис:

Печат:



Место и датум:

**Сремска Митровица, децембар 2020. год.**



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

**Јелена В. Савић Лаџковић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 03576081186

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1551 16**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милисав Дамњановић  
дипл. инж. арх.

У Београду,  
14. јула 2016. године

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

# НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "БАРИЦЕ" К.О. МАНЂЕЛОС Град Сремска Митровица

## УВОД

У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.Гласник РС”, бр. 72/2009. 81/2009. - испр, 64/2010 - одлука УС и 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС , 50/2013. - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020) члан 48, по објављивању Одлуке о изради планског документа (бр. 350-18/2020-I од 31.01.2020.), обрађивач плана ЈП за послове урбанизма „Урбанизам” Сремска Митровица приступа изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "БАРИЦЕ" К.О. МАНЂЕЛОС ( 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. и 16/2011. и 64/2015.).

План радне зоне израђује се на основу исказаних потреба Града Сремска Митровица и захтевима потенцијалних инвеститора.

**Општи циљ доношења Плана** је стварање планског основа за реализацију планских поставки Просторног Плана територије Града Сремска Митровица ("Службени лист Града Сремска Митровица", број 08/2015.), односно стварање могућности за изградњу објекта у функцији пољопривреде (силоси за смештај пољопривредних производа, складишта воћа, сушаре, хладњаче и слични објекти) као и објеката пратећих делатности услуга и трговине везаних за основну намену, без значајних утицаја на животну средину.

Поред објекта у функцији пољопривреде изградила би се и неопходна инфраструктура за потребе појединачних радних комплекса и уредило заштитно и друго зелено са циљем побољшања услова простора и уклапања у пејсаж фрушкогорског побрђа.

Планом ће на предметном простору бити дата правила уређења и грађења за планиране садржаје, на предметном простору.

Посебан циљ израде Плана је стварање правног и планског основа за :

- уређење радне зоне – аграрне зоне за изградњу објеката у функцији пољопривреде,
- санирање постојећег сметлишта,
- уређење девастираног простора,
- одређивање нових путних коридора и земљишта у јавној намени.

Простор обухвата Плана одредио би се за формирање више појединачних урбанистичких целина које се поклапају са појединачним радним комплексима и зонама простора у јавној намени.

Посебни циљ израде Плана је дефинисање услова за нове капацитете за мрежу јавних саобраћајница, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру неопходну за функционисање урбанистичке целине ( комплекса ) као јединствене радне зоне "Барице".

Позитиван ефекат реализације планских поставки је обезбеђење радних комплекса са елементима одрживог развоја као подршка развоју пољопривреде и уређење девастираних површина.

У складу са стратешким опредељењем Града, бржем развоју пољопривреде допринеће оне активности које пружају могућност акумулације и обрта уложених средстава те је зато неопходно између осталог, развијати облике аграрног бизниса нарочито по сеоским насељеним местима.

Такође се очекује бржи развој тзв. малог **агро бизниса** за који постоји значајан сировински потенцијал ( житарице, воће и поврће, дуван ), квалификована радна снага, потребни просторни потенцијали ( нарочито у сеоским насељима ), и близина великих тржишта која могу да апсорбују ову производњу. Развој малог аграрног бизниса утицаће на повећање степена запослености на селу као саставог дела територије Града Сремска Митровица, бољу понуду на домаћем и иностраном тржишту, супституцију увоза и повећање извоза.

Правилним усмеравањем развоја индивидуалног сектора, уз сарадњу са научним институцијама у области пољопривреде, могу се остварити значајни резултати. Овакав развој доприноси би израстању Града Сремска Митровица као значајног економског, пољопривредног и туристичког центра западног Срема и фрушкогорске подгорине.

Просторним Планом, у наредном планском периоду планирано је да је потребно на бази постојеће традиције и достигнутих производних резултата унапредити и развијати оне облике пољопривредне производње карактеристичне за подручје Срема

– ратарство, повратак воћарству, ратарству и виноградарству, као стратешко опредељење развоја територије Града Сремска Митровица.

За развој ових грана пољопривреде нужан је и подстицај изградњи агрозона са објектима за смештај, чување и прераду производа.

Циљ израде Плана је реализација планираних садржаја уз усклађивање свих релевантних параметара простора, услова надлежних институција, како у обухвату плана тако и у утицајном подручју са основним принципима одрживог развоја, односно усклађивање активности у простору и заштите животне средине.

# | ОПШТИ ДЕО

## 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

### 1.1. Правни основ

Правни основ за израду Плана је :

- Закон о планирању и изградњи („Сл.Гласник РС”, бр. 72/2009. 81/2009. - испр, 64/2010 - одлука УС и 24/2011, 121/2012, 43/2013 – одлука УС , 50/2013. - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020),
- Правилником о садржини, начину и поступку изrade документа просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019),
- Одлука о изradi Плана детаљне регулације радне зоне "Барице" к.о. Манђелос (бр. 350-18/2020-I од 31.01.2020. године),
- Решење да се за План детаљне регулације радне зоне "Барице" к.о. Манђелос не израђује стратешка процена утицаја на животну средину ( бр. 501-19/2020 од 19.02.2020.године).

### 1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације радне зоне "Барице" к.о. Манђелос је ПРОСТОРНИ ПЛАН ТЕРИТОРИЈЕ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА ДО 2028.ГОДИНЕ ("Службени лист Града Сремска Митровица", број 8/2015.)

#### 1.2.1. Извод из ППТ Града Сремска Митровица

Просторним Планом територије Града Сремска Митровица планирано је да се планови са детаљном урбанистичком разрадом израђују за све радне зоне дефинисане планираном наменом простора, односно за зоне у којима се групишу комплекси компатибилних намена.

Планирана намена површина дефинисана Просторним Планом територије Града је планирана радна зона у функцији пољопривреде.

Просторним Планом дате су стратешке смернице развоја територије Града Сремска Митровица са основним начелом одрживог развоја. У том смислу коришћење земљишта за формирање радних комплекса је у складу са Планом. Развојем оваквог концепта, у складу са заштитом животне средине потиче се инвентивност 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 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).

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

Намене објеката комплекса су оне које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности.

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, инфраструктуре – шахтови, јаме, цистерне, уређаји за пречишћавање и сл.).

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

Није дозвољена изградња чисто стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину, осим наменских станови – чувар.

Правилима 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.

План детаљне регулације израђује се на овереном каттарско-топографском Плану, а прибавља се и одговарајућа копија Плана и извод из листа непокретности.

## 2. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЊЕГ СТАЊА

### 2.1. Положај обухвата Плана

Простор обухвата Плана се налази у атару насеља Манђелос, јужно од насеља, на Лежимирском путу. Простор обухваћен Планом има неправилан облик условљен денивелацијом терена – западном страном насллања се на државни пут IIА реда број 123 Свилош – Сремска Митровица ( Лежимирски пут ), а са северне стране постојећом насељском саобраћајницом. У улазном делу приступне насељске саобраћајнице преко парцеле број 834/2 земљаним путем повезан је некатегорисани пут на парцелама 1823/3 и 1823/2 ( у катастру се и парцела број 1823/1 води као некатегорисани пут ). Од некатегорисаног пута на парцели ( крајњи источни део парцеле ) одваја се земљани пут и протеже се источном страном обухвата Плана до крајњег јужног дела обухвата, а затим јужном границом парцеле 1822/1 наставља на запад до државног пута користећи повољан нагиб терена. У централном делу обухвата Плана такође постоји земљани пут који користећи повољан нагиб терена ( пратећи изопхипсе ) пресеца обухват и прикључује се на државни пут. Ови земљани путеви настали су приликом неконтролисаног коришћења простора ( насилања смећа ).

### 2.2. Опис постојећег стања

Простор обухваћен Планом има неправилан издужен облик у правцу север – југ.

Простор обухвата Плана тангира државни пут на западу, приступна насељска саобраћајница на северу, а са свих осталих окружује пољопривредно земљиште и постојећи некатегорисани и земљани путеви.

Простор обухвата Плана је делимично девастиран спонтаним насилањем отпада.

На простру обухвата Плана у западном делу уз државни пут вршило се спонтано неконтролисано насилање смећа. У неколико наврата вршена је санација насугом смећа једноставним поступком распланирања и сабирања смећа и застирања завршном покривком од земљаног материјала са градилишта у граду. Поједини делови простора обухвата Плана су и данас засути мањом количином смећа ( углавном кабасти материјал ).

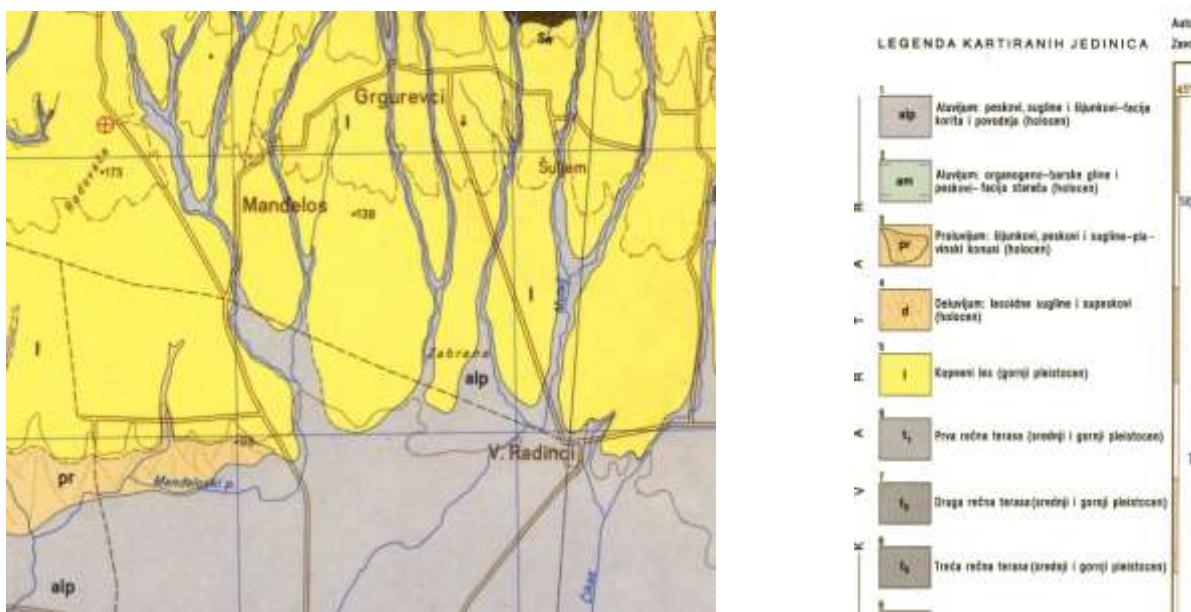
Генерално гледано, терен је нагнут благо од севера ка југу и од запада ка истоку. У смеру исток запад постоји знатна денивелација терена. Уз државни пут терен је у нивелацији са њим са највишом котом од 123.51 МНВ, а према истоку терен се стрмо спушта и до 5m наниже ка истоку. Линија денивелације се протеже скоро паралелно са државним путем кроз средишни део обухвата. Нижи део обухвата, источни део, је релативно раван са просечном котом око 110 МНВ.

У нарави простор је неплодно, необрадиво земљиште, денивелисано и девастирано неконтролисаним насипањем отпада. Саобраћајни прикључак је могућ, са западне стране на некатегорисани пут а преко њега и постојећег прикључка за насеље Манђелос и на државни пут – Лежимирски пут.

### 2.3. Природне карактеристике простора Геолошке и геоморфолошке карактеристике

Рельеф насеља Манђелос изражен је у смислу подужних и попречних нагиба, што му даје типичан брдски карактер.

Подручје обухваћено Планом лежи на фрушкогорској лесној заравни.



Фрушкогорска лесна зараван са просечном надморском висином од 120 – 140 м опкољава Фрушку гору. Надморска висина опада са удаљавањем од Фрушке горе на 90 - 100 м. Лесна зараван је избушена предолицама, доловима и малим депресијама.

Долине фрушкогорских потока имају облик долова који се шире и претварају у широке плитке депресије, источно од Бингуле, западно од Чалме и југозападно од Великих Радинаца.

**Неопходно је урадити детаљно геолошко истраживање терена.**

### **Хидролошке карактеристике**

Хидрографију ширег подручја чини Манђелошки поток. Хидролошке карактеристике терена типичне су за просторе побрђа. Ниске подземне воде са појавом бујица у периоду снажних и обилних падавина најчешће у летњем периоду.

### **Климатске карактеристике**

Подручје Града Сремска Митровица има умерено континенталну климу са извесним специфичностима.

Средња годишња температура ваздуха за равничарски и планински део износи  $11,0^{\circ}\text{C}$ . Најхладнији месец је јануар ( $0,9^{\circ}\text{C}$ , односно  $-1,0^{\circ}\text{C}$ ). Најтоплији је месец јул ( $21,1^{\circ}\text{C}$ , односно  $21,4^{\circ}\text{C}$ ). Апсолутни екстреми температуре који се јављају од маја до септембра налазе се између  $34,8^{\circ}\text{C}$  и  $40,8^{\circ}\text{C}$  ( $33,5^{\circ}\text{C}$  и  $39,3^{\circ}\text{C}$ ). Апсолутни минимум од  $-25,6^{\circ}\text{C}$  забележен је 17.фебруар 1956.године.

**Мразни дани** (минимална температура испод  $0^{\circ}\text{C}$ ) просечно су годишње заступљени са 84,0 дана (децембар-фебруар 61,3 дана), а у вегетационом периоду просечно свега 1,3 дана. Појава првог мраза је крајем октобра, а последњи мразни дани су почетком априла. Учесталост ледених дана износи 20,5 дана (од новембра до марта). Учесталост топлих дана износи просечно годишње 95,6 дана (од марта до новембра), од чега у вегетационом периоду 92,3 дана. Средњи временски период у коме је потребно грејање стамбених и других просторија износи 187 дана (од почетка октобра до половине априла).

**Влажност ваздуха** има средњу годишњу вредност за подручје општине 8,3мм Нг. У вегетационом периоду износи 11,2 mm Нг. Исправање у вегетационом периоду је доста интезивно (80% од годишње вредности). Средња вредност релативне влажности ваздуха износи 78% (76%), у току вегетационог периода износи 74% (70%).

Средња годишња **облачност** у просеку није велика и износи 57% (54%) покривености неба. Просечан број облачних дана годишње износи 106,7, а ведрих 60,6 дана. У вегетационом периоду средњи број ведрих дана износи 39,5, а средњи број облачних дана 32,9.

Средња годишња сума **осунчавања** износи просечна 2034,8 часова (2097,1). Најсунчанији месец је јул са 288,5(297,0) часова. Најкраће просечно осунчавање показује децембар са 52,2 дана. Осунчавање у вегетационом периоду чини 70% укупног годишњег осунчавања што практично чини око 8 часова осунчавања током сваког дана у том раздобљу.

Средња годишња висина **падавина (киша)** износи 630 mm (648 mm), са најкишовитијим месецима јуном и најсувијим октобром. Висина падавина у вегетационом периоду износи просечно 341,1 mm (53,9%), што је повољна

карактеристика плувиометријског режима. Екстремне годишње и месечне висине падавина крећу се од 395 mm до 1086 mm, а месечне висине између потпуног одсуства и 309 mm.

Падавине у облику **снега** износе 26,8 (25,9) дана годишње, а ограничено на период од 2. децембра до 18. марта, са учесталошћу просечно годишње 40,4 дана. Максимална висина снежног покривача износи 78cm.

Учестаност **магле** износи просечно годишње 35,4 дана, са периодом јављања који обухвата све месеце, уз највећу честину у децембру, просечно 8,1 дан.

**Непогоде (грмљавине)** јављају се просечно годишње у 38,7 дана, са максимумом у јуну 9,8 дана. Град се јавља просечно годишње у свега 2,1 дан и то најчешће у мају и јуну.

Највећу учесталост има источни ветар (E) са 243%, затим западни (W) са 191% и северозападни (NW) са 170%. Тишине износе 138%. Најмању учесталост има јужни (C) ветар са свега 21%. Највећу средњу годишњу брзину ветра има источни (E) ветар са 3,42 m/sec. затим северозападни (NW) са 3,36 m/sec. и северни (N) са 2,85 m/sec. Најмању средњу годишњу брзину ветра има јужни (C) 1,61 m/sec. и југозападни (SW) 1,8 m/sec. Средња годишња учесталост дана са јаким ветром од најмање 12,3 m/sec. односно 44,3 km/h износи 40,1 дан.

### **Сеизмичке карактеристике**

Територија Града се налази се у рејонима 6<sup>0</sup> и 7<sup>0</sup>MCS сеизмичког интензитета. Рејон 7<sup>0</sup> MCS територијално се подудара са простирањем, лесног платоа и фрушкогорског (планинског) дела Града, а сва остала територија је 6<sup>0</sup>MCS сеизмичког интензитета.

### **Педолошке карактеристике**

Посматрано подручје које обухвата План у целости се налази на чернозему карбонатном (мицеларном) на лесном платоу који према својим морфолошким, физичким и хемијским својствима представља природно најплодније. Овај педолошки тип земљишта спада у дубоке педолошке творевине A-AC-C типа. Одликује се стабилном мрвичастом структуром и великим дубином биолошки активног слоја. Повољни водни и ваздушни режим овог земљишта обезбеђује несметано снабдевање биљака водом и потребним ваздухом што пружа све услове за подизање високих резултата у пољопривредној производњи. И друга својства карбонатног чернозема као што су: карбонатност, повољна реакција земљишта, присуство хумуса – као природне резерве биљних хранива, пре свега азота доприносе успешној биљној производњи на овом земљишту. Отежавајући фактор на овом простору су рељефски облици на којима се оно простире.

### **Начин коришћења простора**

У нарави простор је необрадиво земљиште, денивелисано и девастирано неконтролисаним насилањем отпада.

#### **2.4. Грађевинско подручје**

Простор у обухвату Плана налази се у атару насеља Манђелос, у грађевинском подручју. Већи део парцела се налази у грађевинском подручју ван насеља. Парцеле бр. 834/2 и 834/4 су пољопривредно земљиште.

Парцеле наведене у табеларном приказу, а према подацима из извода из листа непокретности, имају следеће карактеристике :

Бр	Број парцеле К.О Манђелос	Потес	Начин коришћења	Површина ha	Врста земљишта	Корисник Власник
1	1823/1	Барице	Некатегорисани пут	00-34-28	Јавно грађевинско земљиште	Град Сремска Митровица
2	1823/2	Барице	Некатегорисани пут	00-22-66	Јавно грађевинско земљиште	Град Сремска Митровица
3	1823/3	Барице	Некатегорисани пут	00-44-95	Јавно грађевинско земљиште	Град Сремска Митровица
4	1822/1	Барице	Пашњак 4. класе	07-97-27	Земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица
5	1822/2	Барице	Остало природно неполодно земљиште - део	00-95-96 у обухвату 00-20-65	Земљиште у грађевинском подручју	Град Сремска Митровица
6	834/4	Радовача	Пашњак 5. класе	00-00-80	Пољопривредно земљиште	Министарство за пољопривреду, шумарство и водопривреду
7	834/2	Радовача	Пашњак 5. класе	42-66-00 у обухвату 00-73-94	Пољопривредно земљиште	Министарство за пољопривреду, шумарство и водопривреду

Табела 1. : Евиденција парцела

## 2.5. Постојећа намена површина

Простор обухвата Плана заузима површину од 9,90 ha. То је грађевинско земљиште ван насељеног места.

У осталој намени су слободне неуређене површине на којима се дugo времена вршило неконтролисано насилање отпада и заузимају 8,13ha или 82,12% од укупне површине Плана.

Од укупне површине Плана (9,90 ha) у јавној намени је 1,02 ha или 10.30% површине и чине их површине и делови површина постојећих саобраћајница и некатегорисаних путева.

Од укупне површине Плана у власништву Града Сремска Митровица је 9,15ha (92,32%), а у власништву Министарства за пољопривреду, шумарство и водопривреду око 0,75 ha (7,58 %) .

НАМЕНА	ПОСТОЈЕЋЕ Површина ha	ПОСТОЈЕЋЕ Површина %
Постојеће неуређене слободне површине	8,13	82,12
Постојећи путни коридори	1,02	10,30
Пољопривредно земљиште	0,75	7,58
УКУПНО	9,90	100

## 2.6. Објекти и површине јавне намене

У простору обухвата Плана површине у јавној намени су коридор постојећих саобраћајница : постојећа насељска саобраћајница и некатегорисани пут. Објекти у јавној намени су постојећи објекти инфраструктуре : саобраћајнице, енергетски водови и други објекти инфраструктуре.

## 2.7. Постојећи објекти

У простору обухвата Плана не постоје изграђени грађевински објекти.

## 2.8. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

У северном делу обухвата плана налази се постојећа насељска саобраћајница. То је асфалтирани двосмерни пут са по једном коловозном траком, ширине 6,0 м који се преко државног пута ЈА реда број 123 Свилош – Сремска Митровица ( Лежимирски пут ) насллања на План са западне стране и спаја Сремску Митровицу са Манђелосом.

Са северне стране обухвата Плана налази се некатегорисани пут којим се приступа пљопривредном земљишту у окружењу, ширине око 3,0m и прикључује се на насељску саобраћајницу.

## 2.9. Привредни и други објекти

У простору обухвата Плана нема привредних објеката.

### 2.10. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

#### Водоводна инфраструктура

У простору обухвата Плана на Парцели број 1822/22 изведена је транзитна водоводна мрежа АЦ ДН 200m ка ЦС "Манђелос" са резервоаром за водоснабдевање фрушкогорских села. Постојећи водовод изграђен је са источне стране државног пута ЈА реда број 123 Свилош – Сремска Митровица на удаљености од цца 6m од ивице саобраћајнице у зеленом појасу.

#### Фекална канализација

У насељеном месту Манђелос, па ни у обухвату Плана, не постоји изграђена фекална канализација.

#### Атмосферска канализација

У обухвату Плана не постоји изграђена атмосферска канализација.

Простор обухвата Плана се не налази у непосредној зони заштите изворишта водовода.

Ниво подземних вода налази се на 1.50 – 2,50 m испод коте терена.

#### Електроенергетска инфраструктура

У зони обухвата Плана не постоје изграђени електроенергетски објекти. Преко северног дела обухвата Плана прелази коридор електроенергетске мреже.

### **Телекомуникациона инфраструктура**

„Телеком Србија“ а.д. на предметној локацији има изграђену телекомуникациону инфраструктуру коју чине оптички каблови који су од изузетног значаја за функционисање телекомуникационог саобраћаја.

### **Гасне инсталације**

У оквиру Плана не постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа. Просторним Планом планирана је гасификација свих насељених места на територији Града.

### **2.11. Јавно и друго зеленило**

У обухвату Плана не постоје уређене зелене површине.

## || ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. Опис границе обухвата Плана

Граница обухвата Плана је одређена и обухвата простор планираних комплекса агрозоне и планираних и постојећих јавних површина. Граница је дефинисана геодетским координатама.

Граница обухвата Плана је приликом израде материјала за рани јавни увид дата као прелеминарана и износила је 9,20 ha. Након достављања катастарско топографског Плана утврђено је да се некатогарисани пут који се прикључује на насељску саобраћајницу не налази на парцелама пута, него да је прешао на друге парцеле (парцеле бр. 834/4 и 834/2) па је због тога граница обухвата Плана повећана на 9,90 ha. У том смислу је промењен и опис границе обухвата Плана.

У обухвату Плана су следеће парцеле: 1823/1, 1823/2, 1823/3, 1822/1, 1822/2, 834/4 и део 834/2 к.о. Манђелос.

Граница обухвата Плана полази из тачке 1 која се налази у северозападној тачки парцеле број 1823/1 – некатегорисани пут и иде на исток пратећи северну страну те парцеле до тачке 2. Из тачке 2 наставља ка северу, источном страном парцеле 834/2 до тачке 3. Из тачке 3 граница мења смер и полази на исток, сече парцелу 834/2 под правим углом и долази до тачке 4. Из тачке 4 граница мења смер и полази на југ идући западном страном парцеле 834/2 до тачке 5. Из тачке 5 граница опет мења смер и иде ка истоку, северном страном парцела 1823/3 и 1823/2 до тачке 6. Из тачке 6 граница мења смер и полази на југ, сече га под правим углом и наставља да меандрира источном страном парцеле број 1822/2 – земљани пут и долази до тачке 7. Из тачке 7 граница мења смер и скреће ка западу, сече пут и наставља јужом границом парцеле број 1822/1 до тачке 8. Из тачке 8 граница мењајући смер одлази на север пратећи западну страну те парцеле и долази у тачку 1 где затвара границу обухвата Плана.

Простор у обухвату Плана налази се у грађевинском подручју, ван насеља Манђелос.

Површина обухвата Плана је 9,90 ha.

У попису су дате координате преломних тачака границе обухвата Плана:

	Y	X
1	4979591,130	7390831,220
2	4979614,561	7390836,325
3	4979506,470	7391332,649
4	4979478,330	7391325,060
5	4979359,640	7391186,050
6	4979294,720	7391114,660
7	4979426,790	7391031,300
8	4979410,990	7390941,960

## 2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА

Планирана намена површина је пословање у функцији пољопривреде, односно агро ( радна ) зона.

Простор обухвата Плана – агро зоне од 9,90 ha подељен је на две урбанистичке целине:

- Урбанистичка целина А – површине 1,76 ha,
- Урбанистичка целина Б – површине 5,41 ha,

Преостали простор је простор за уређење путног коридора за повезивање радне зоне, насеља Манђелос и ширег простора преко државног пута.

### 2.1. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А ( УЦА ) - (1,76 ha)

У УЦА планирана је изградња објекта за складиштење и обраду и прераду производа из ратарства, житарица и сличних производа.

У овој целини могућа је изградња силоса који је намењен пријему, сушењу, складиштењу и технолошкој доради свих житарица (пшенице, кукуруза, јечма и уљарица – соје и сл.), али се успешно може користити уз одговарајућу технолошку припрему опреме и за складиштење и дораду и уљарица, као што су соја, сунцокрет, уљана репница и сл.

У комплексу силоса је планирана изградња и пратећих садржаја – објеката у основној намени комплекса: колска вага, складишта и објекти за смештај механизације, пословни објекат за смештај радника и слично.

Технолошка поставка силоса омогућује несметано одвијање следећих технолошких функција: пријем житарица у силос, грубо чишћење, сушење, фино чишћење, складиштење робе, елевирање, издавање робе из силоса, поступак са издвојеним примесама.



Транспорт житарица (зриастих култура) до силоса обавља се друмским превозним средствима различите носивости и различитих габарита. Сва возила на улазу у комплекс се мере на електронској колској ваги. Пријем житарица се врши преко усипног коша. Житарице се смештају у пријемни бункер.

Житарице се елеватором подижу на платформу на којој је уграђен груби аспиратор или се упућује на сушење у вертикалну сушару.

Припрема за складиштење се подразумева да се примљене житарице пропуштају преко грубог аспиратора како би се из масе издвојиле крупне примесе које могу да утичу на стање усклађене робе.

Након тога житарице се упућују у одабрану ћелију силоса. Пре самог усклађења у ћелију маса зrna се пропушта и преко финог силоског аспиратора где се издвоји нека количина примеса која би утицала на квалитет складиштења. Тек након овог третмана зrno се упућује у складишну ћелију.

Примесе које се издвајају на грубом аспиратору сакупљају се у врећу или контејнер и у зависности од квалитета користе као сточна храна или се бацају на депонију.

У планираном комплексу у радном поступку се одвија и сушење житарица у вертикалној сушари.

Фино чишћење житарица након сушења пропушта се преко финог силоског аспиратора. Овде се издвајају ситне уродице, ломљена и штура зrna као и заостала прашина. Овако припремљене житарице се даље елеватором пребацује у једну од ћелија за складиштење.

Складиштење усклађених житарица врши се у сило-ћелијама.

Елевирање жита подразумева изузимање из једне од ћелија силоса преко пужног изузимача, на подсилосни сабирни ланчasti транспортер, односно елеватор и враћање у другу ћелију.

Повезивање силоса са постојећим објектима на локацији је предвиђено везним мостовима са транспортерима .

Приликом технолошког поступка у овом комплексу стварају се и отпаци. Издвојене примесе у поступку грубог чишћења зрене масе се сортирају по вредности на корисне и некорисне примесе и у складу са тим упућују се на одговарајуће токове материјала. Прашина издвојена у циклонетима аспирационих система, прикупља се у контејнерима непосредно испод платформе и износе на депонију која се користи за одлагање ове врсте отпада. Крупне примесе издвојене на предситима аспиратора такође се прикупљају у покретним контејнерима, обзиром да је природа ових отпадака таква да садржи грумење земље, крупније делиће камена, метала, сламе, класа и плевице. Ове примесе се такође упућују на депонију или се пак дају као храниво ситној стоци типа преживара.

Планиране објекте повезаће мрежа планираних саобраћајница и манипулативних површина. Незастрте површине уређују се као уређене зелене површине. Простор комплекса биће опремљен неоходном планираном инфраструктурном мрежом у складу са потребама капацитета силоса и технолошким поступком.

## 2.2. УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Б (УЦБ) – (5,41 ha)

УЦБ је могуће формирати као јединствени комплекс за изградњу објеката за складиштење и чување пољопривредних производа из воћарства и повртарства: хладњаче, сушаре цедаре и слично, или као више комплекса са 30m минималном ширином парцеле ка јавној саобраћајници.



Могућност чувања воћа и поврћа у условима који обезбеђују да се сачувају пожељни квалитет воћа и поврћа на дужи временски период је веома важно. Чување производа отежава планирање производње воћа и поврћа из разлога непостојања довољних расхладних капацитета за чување воћа и поврћа. Да би одрживи развој воћарства и повртарства имао своју праву вредност, неопходно је пратити трендове у „модерном“ пољопривредном узгоју као и складиштењу и преради пољопривредних производа. Поступци са уродом након бербе, где транспорт и складиштење представљају један од првих корака на које један пољопривредник мора мислити приликом почетка бављења овим бизнисом. Узимајући у обзир да воће и поврће, који и након бербе настављају свој "живот", неопходно је подузети све кораке да би се поступцима након бербе (транспорт и складиштење) спречили губици (калирање) као и труљење воћа.

Хладњаче за воће и поврће заједно са осталим пратећим капацитетима у пољопривреди чине пољопривредну инфраструктуру без које је незамисливо бављење воћарством и повртарством. Постојање ове пољопривредне инфраструктуре биће основно питање будуће конкурентности на локалном и ЕУ тржишту.

У овој урбанистичкој целини је могућа и подела на више мањих комплекса и комбинација делатности: наменска производња мањег обима уз продају готовог производа, као например : производња и продаја цвећа и садног материјала у повртарству, производња и продаја "пресованих тресетних, хумусних контејнера" за потребе повртарства и цвећарства, комерцијалне садржаје – продаја пољопреме, баштенског алата и посуда баштенског намештаја, пољопривредну апотеку и сличне комерцијалне услуге.



У овој целини могуће је формирати и комплекс за производњу мањег обима : производњу амбалаже за пољопривредне производе ( гајбица, палета, посуда за расаду и сл.), производњу брикета из отпада из пољопривреде ( сламе, кукурузовина, отпадног дрвета, грања и сл.). Могућа је и производња палета, дрвене амбалаже за паковање воћа и поврћа – гајбица и сличне делатности.

Због положаја у крајњем јужном делу обухвата Плана, могуће је формирати и комплекс за волијере - производњу и узгој дивљачи, ловачке ремизе, прихватилиште

за напуштене животиње, објекти за смештај и чување кућних љубимаца или сличну производњу ситних животиња.

### 3. БИЛАНС ПОВРШИНА

У простору обухвата Плана се у постојећем стању налазе неуређене слободне површине у грађевинском подручју (8,13ha).

Планом се одређује простор површине од 7,17ha или 72,43% за уређење урбанистичких целина, односно појединачних комплекса и изградњу планираних објекта основне и пратеће намене, на делу парцеле број 1822/1. Планира се формирање две урбанистичке целине.

На делу парцеле број 1822/1 и парцеле 1822/2 планиран је коридор приступне саобраћајнице, ширине 6m која је у јавној намени.

Земљиште у јавној намени заузима површину од 1,02ha или 10,30% које чине некатегорисани пут и насељска саобраћајница. Од тога 13,23 % површина су јавне зелене површине – површине у габариту саобраћајница, а 10% чине саобраћајне површине – делови некатегорисаних путева и део државног пута у обухвату.

НАМЕНА	ПОСТОЈЕЋЕ Површина (ha)	ПОСТОЈЕЋЕ Површина (%)	ПЛАНИРАНО Површина (ha)	ПЛАНИРАНО Површина (%)
Постојеће неуређене слободне површине	8,13	82,12	0	0
Постојећи путни коридори	1,02	10,30	2,30	23,23
Пољопривредно земљиште	0,75	7,58	0,43	4,34
Урбанистичка целина А	0	0	1,76	17,78
Урбанистичка целина Б	0	0	5,41	54,65
<b>УКУПНО</b>	<b>9,90</b>	<b>100</b>	<b>9,90</b>	<b>100</b>

## 4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

### 4.1. План регулације површина са јавном наменом

Јавне површине у обухвату Плана сачињавају појас регулације главне насељске саобраћајнице која повезује насеље Манђелос са државним путем II реда број 123 и појас регулације планиране приступне саобраћајнице.

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се површина јавне намене.

У јавној намени у простору обухвата Плана налази се планирани путни коридор и заузима површину од 1,28ha односно 12,93 % што је увећање у односу на постојеће стање 10,30%.

#### СПИСАК АПСОЛУТНИХ КООРДИНАТА РЕГУЛАЦИОНИХ ТАЧАКА

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	389460.67	4991579.68	2	389453.37	4991558.03
3	389450.45	4991551.39	4	389491.94	4991514.4
5	389500.54	4991505.98	6	389508.84	4991497.29
7	389525.28	4991478.54	8	389524.92	4991466.7
9	389590.02	4991433.18	10	389646.54	4991403.27
11	389432.25	4991479.63	12	389578.69	4991401.52
13	389632.96	4991371.72	14	389617.4	4991322.44
15	389591.32	4991275.4	16	389548.84	4991240.28
17	389513.66	4991142.85	18	389528.38	4991088.54
19	389550.46	4991046.34	20	389597.79	4991003.38
21	389647.02	4990955.6	22	389659.85	4990949.94
23	389670.93	4990939.32	24	389698.17	4990931.19
25	389526.81	4990911.28	26	389517.27	4990909.57
27	389483.43	4990988.7	28	389473	4991020.56
29	389416.78	4991233.62	30	389414.1	4991372.27
31	389415.96	4991488.01	32	389404.58	4991509.69
33	389393.93	4991534.65	34	389419.64	4991540.68
35	389428.47	4991559.85	36	389436.81	4991583.71
37	389650.43	4991401.7	38	389650.44	4991388.94
39	389647.05	4991379.47	40	389643.94	4991365.93
41	389640.06	4991334.42	42	389639.8	4991331.91
43	389631.25	4991320.77	44	389638.85	4991303.5
45	389635.82	4991296.25	46	389633.49	4991291.5
47	389629.09	4991278.46	48	389606.47	4991268.79
49	389602.41	4991267.07	50	389601.46	4991259.12
51	389585.72	4991248.21	52	389580.62	4991242.09

53	389563.04	4991233.74	54	389564.51	4991228.3
55	389563.47	4991223.64	56	389556.95	4991218.43
57	389552.11	4991214.47	58	389556.61	4991209.15
59	389557.29	4991195.84	60	389547.68	4991186.29
61	389545.97	4991184.45	62	389549.52	4991171.9
63	389544.61	4991161.8	64	389544.81	4991151.16
65	389533.28	4991146.93	66	389528.64	4991141.68
67	389532.73	4991135.26	68	389540.79	4991129.05
69	389540.44	4991094.12	70	389549.45	4991086.62
71	389560.3	4991059.47	72	389560.91	4991056.06
73	389568.69	4991054.08	74	389575.71	4991043.64
75	389583.77	4991040.78	76	389589.29	4991030.81
77	389602.94	4991020.31	78	389607.78	4991010.28
79	389615.35	4991002.3	80	389623.95	4990992.54
81	389653.62	4990965.8	82	389666.63	4990960.07
83	389677.14	4990949.99	84	389701.26	4990947.98
85	389719.11	4990942.26	86	389726.95	4990935.13

#### 4.2. План нивелације површина са јавном наменом

Нивелациони план јавних површина дефинисан је котама на осовини постојеће насељске саобраћајнице и планиране приступне саобраћајнице. Приликом дефинисања нивелационог плана максимално су уважене постојеће висинске коте наведених путева, као и постојеће коте околног терена. На графичком прилигу приказане су оквирне коте на нивелети планираних саобраћајница које су основ за даљу разраду кроз пројектно техничку документацију.

#### 4.3. Одређивање јавних површина

##### Површине јавне намене

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

##### Одређивање површина у јавној намени са билансом

Укупна површина обухвату Плана је 9,90 ha.

Постојеће и планирано земљиште у јавној намени чине коридори саобраћајница површине 2,30 ha, што је приближно 23 % земљишта у обухвату Плана.

##### Попис парцела у јавној намени

Површине у јавној намени у обухвату плана сачињава појас приступне насељске саобраћајнице и пларане приступне саобраћајнице. То је простор од општег интереса намењен за јавне саобраћајнице и коридор за јавну комуналну инфраструктуру. Планирано Јавно грађевинско земљиште обухвата:

- главна насељска саобраћајница: парцела 1823/1 и део парцеле 834/2, к.о. Манђелос;
- планирана приступна саобраћајница: парцеле 834/4, 1823/3, 1823/2, 1822/2 и део парцела 834/2, 1823/1 и 1822/1, к.о. Манђелос.

## 5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ

Овим планом су одређене регулације за новоформирану приступну саобраћајницу која је добила нову трасу која је дефинисана апсолутним координатама.

## 6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 6.1. Саобраћајна инфраструктура

Планирана саобраћајница има ранг приступног пута са трасом која одговара планираној намени површина и постојећим стањем на терену. Поменута саобраћајница је диспозиционирана источном и северном границом обухвата Плана, са саобраћајним прикључком на постојећи пут који повезује село Манђелос и државни пут II реда број 123 (ДП II реда број 123 се налази ван обухвата Плана).

#### Коловоз за кретање возила

Минималне ширине саобраћајних (возних) трака су 3 м, примењује се ВР ≤ 40 км/час. Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од минимум 6 тона.

Оивичење се изводи са издигнутим или упуштеним бетонским ивичњацима или са ивичном траком.

Одводњавање је гравитационо са једностраним или двостраним попречним нагибом.

#### Коловоз за паркирање возила

Паркирање возила на јавној површини може се пројектовати у појасу регулације планираног приступног пута, а у складу са фазама реализације Плана и са реалним потребама за паркирањем на јавној површини.

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

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

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

### **Пешачке саобраћајне површине**

- Ширина пешачких стаза за приступне саобраћајнице је минимум 1,5m за саобраћајни профил (изузетно 0,8 m за једносмерни саобраћај), односно 2m 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 објекта, којима се осигурува несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

### **Нивелациони план јавних површина**

На графичком прилогу број 5 - " Саобраћајнице са уређењем јавних површина" приказане су планиране коте саобраћајница.

Одводњавање површинских вода врши се гравитацио ка систему затворене или отворене 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 објекта. 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 са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурува несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

## 6.2. Водопривредна инфраструктура

### 6.2.1. Снабдевање водом

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 другох инсталација је 1m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова или тако да не сме угрожавати стабилност осталих објекта (мин. 0,5m).

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објекта високоградње.

Минимално одстојање од темеља објекта износи 1m, али тако да не угрожава стабилност објекта.

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

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

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

На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната.

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

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

Снабдевање водом потрошача радне зоне планира се непосредно повезивањем на постојећи водовод, а даље планираним водоводом и потрошача предметног подручја, према условима надлежног ЈП.

Да би се обезбедило уредно снабдевање водом потрошача у радној зони, планирана водоводна мрежа се везује у „прстенаст“ систем цевовода трасама које се воде дуж јавних саобраћајница и повезују са постојећим цевоводом.

Планира се водоводни систем чији капацитет обезбеђује довољне количине воде и довољан притисак за санитарне, техничке и противпожарне потребе.

Планирају се цевоводи секундарне водоводне мреже у регулацији јавних планираних саобраћајница.

Минимална димензија планираних цевовода је Ø100-Ø80 mm.

На цевоводима секундарне водоводне мреже планирају се надземни хидранти хидрантске противпожарне заштите.

Противпожарна заштита, унутрашња и спољна, планира се у складу са важећим законским прописима о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Обезбеђење воде за противпожарну заштиту и техничке потребе планира се из локалних бунара. На основу анализе потреба за водом и расположивих ресурса и укупно планираних потреба и капацитета водоснабдевања, као прелазно решење планира сепутем изградње сопственог бушеног (копаног) бунара уз обавезно прибављање водних аката у складу са одредбама важећег Закона о водама, било да се ради о техничким водама или о активирању комплекса пре опремања водоводном мрежом градског система.

Обезбедити испитивање квалитета воде израдом одговарајућих анализа по физичко - хемијским и бактериолошким параметрима од стране овлашћених института.

Карактеристике објеката водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Пројекте водоводне мреже и објеката радити према техничким прописима

Надлежног ЈП и на исте прибавити сагласност.

Израду проектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објекта на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног комуналног предузећа.

#### 6.2.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Систем одвођења отпадних санитарних вода јавном фекалном канализацијом није решен на предметној локацији, тако да отпадне воде из комплекса решити преко водонепропусне индивидуалне септичке јаме која ће се лоцирати на мин. 5m од објекта у оквиру предметне парцеле.

У оквиру обухвата Плана нема постојеће атмосферске канализације.

Атмосферске воде са предметне локације (кровне површине, бетонски платои) упуштати у природни реципијент, односно упуштати на зелене површине у оквиру парцеле, а у свему према проектној документацији и условима Градске управе за инфраструктуру и имовину Града Сремска Митровица. Главни реципијент за атмосферске воде су постојећи мелиорациони канали.

Главни реципијент за употребљене воде је постојећи мелиоративни канал источно од обухвата Плана.

Карактеристике (тип, димензије, величина, технологија и др.) ППОВ одредити кроз техничку документацију, у зависности од специфичног хидрауличког и биолошког оптерећења за различите врсте корисника, односно објектата.

Планира се сепарациони систем каналисања, раздвајајући употребљене воде од атмосферских вода.

Планирају се трасе цевне атмосферске и фекалне канализационе мреже унутар простора обухваћеног границом плана, у регулацији планираних саобраћајница. Минимални пречници секундарне кишне канализације мора да буду Ø300 mm, а секундарне фекалне канализације Ø250 mm.

Изnad канализационих објекта није дозвољена изградња објекта и садња дрвећа.

Планира се минимални проценат површина које нису под застором у оквиру грађевинских

парцела. Према потреби унутар сваке од зона планира се интерно рetenзионирање атмосферских вода, односно интерни резервоарски простор - рetenзија за пријем вишке атмосферских вода услед меродавних падавина, у зеленом простору појединачног комплекса, у циљу контролисаног упуштања кишне воде у мелиорациони канал. Рetenзиране воде могу се користити за орошавање радних манипулатионих површина, заливање зелених површина, прање и одржавање садржаја унутар комплекса и противпожарне потребе. Одржавање интерне рetenзије није у надлежности локалне комуналне службе.

До изградње објекта канализационе мреже, сакупљање атмосферских и употребљених вода са просрора радне зоне планира се алтернативно, локалним решењем, у оквиру парцеле, комплекса, водећи рачуна да се не угрози квалитет подземне воде нити воде у мелиорационим каналима.

Прихват употребљених вода у прелазном решењу за појединачне комплексе је путем водонепропусних септичких јама или пакет постројења за обраду фекалних вода. Конструкција септичких јама или пакет постројења се планира да задовољи санитарне услове.

### **Правила уређења и изградње**

Прорачун укупног оптерећења мреже фекалне канализације извршити у складу са захтевима који су дефинисани важећим стандардом за кућне инсталације, димензионисање спољашњег развода фекалне канализације извршити у складу са хидрауличким прорачунима и према захтевима који су дефинисани важећим стандардом.

Димензионисање атмосферске канализације извршити у складу са важећем стандардом, а специфичан отицај са припадајуће сливне површине базирати на рачунском интензитету кише за дато подручје и на карактеристикама сливне површине – коефицијент отицаја и припадајућа сливна површина.

Мрежу фекалне и атмосферске канализације пројектовати од канализационих цеви одговарајућег профилда.

Минимална дубина укопавања канализационих колектора прописује се као мера заштите од замрзавања. Минимална дубина укопавања канализационих цеви дефинисана према овом критеријуму за климатске услове у Србији и износи 0,8m, мерено од горње изводнице цеви до пројектоване коте терена.

Препоручује се да дубина укопавања цевовода не буде већа од 1 до 1,5m, како би се омогућило да се и са најниже етаже употребљена вода може гравитационо одвести до мелиорационог канала.

У земљишту, где је присутан висок ниво подземне воде, дубина укопавања не треба да буде већа од 4m.

На местима промене праваца као и на правцима на максималној дужини од око 160D предвидети изградњу ревизионих шахтова. Шахтови се раде или од армиранобетонских прстенова пречника Ø1000 mm са конусним завршетком или од префабрикованих полипропиленских цеви одговарајућег пречника са фабрички урађеном кинетом и завршним рамом од армираног бетона за монтажу шахт поклопца. Сви пластични ревизиони силази морају бити израђени у складу са захтевима који су дефинисани важећим стандардом. За савлађивање висинских разлика користити каскадне шахтове.

Ако није могуће гравитационо одвођење отпадне воде, предвидети изградњу црпних станица шахтног типа. Све пумпне станице ван објекта морају бити израђене у складу са захтевима који су дефинисани важећим стандардом.

Квалитет отпадних вода које се упуштају у уличну канализациону мрежу мора да одговара прописима за упуштање отпадних вода у градску канализацију.

Уређај за пречишћавање употребљених санитарних вода, пакет постројења за обраду фекалних вода планира се са ефектима пречишћавања према одредбама важећег Закона о водама.

Септичке јаме или пакет постројења планирају се у зеленом појасу кроз уређење сваког радног комплекса, односно парцеле:

- мин. 2 м од границе комплекса;
- мин. 5 м од објекта;
- мин. 10 м од регулационе линије;
- мин. 5 м од линије водног земљишта мелиорационог канала.

На бази техничке документације планира се димензионисање септичке јаме, односно постројења за хидрауличко и органско оптерећење уређаја за третман вода, таложника и сепаратора.

За прихват свих третираних вода након извршеног пречишћавања планира се испуст интерним цевоводом кроз комплекс и регулације јавних саобраћајних површина ка мелиорационом систему.

Атмосферске воде у комплексу сваке парцеле се прихватају интерним каналима, риголама, цевоводима са саобраћајница, колских стаза, кровова и других уређених површина и усмеравају ка планираној рetenзији у комплексу.

Атмосферске воде са условно чистих површина (кровови, надстрешнице и друге некомуникационе површине), могу се слободно без претходног пречишћавања испуштати у зелене површине или упојни бунар - рetenзију.

Загађене, зауљене атмосферске воде (са саобраћајница, манипулативних површина и паркинга) мора да се посебно третирају, спроводе кроз сепаратор - таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и бензина, а тек потом упустити у рециклијант мелиорациони канал или канализацију. Карактеристике сепаратора (тип, димензије, положај, број и др.) дефинисати техничком документацијом.

Не сме се угрозити квалитет подземних и површинских вода.

Интерну канализациону мрежу пројектовати по сепарационом принципу канализација. Карактеристике објекта канализационе мреже (канализационе црпне станице, септичке јаме, канализациони водови, тип цеви и др.) дефинисати кроз израду техничке документације. Пројекте канализационе мреже и објекта радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност.

Израду пројектне документације, изградњу канализационе мреже, начин и место прикључења објекта на спољну канализациону мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног предузећа.

### 6.3. Електроенергетска мрежа и постројења

За изградњу нових објекта за које је потребно прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије предвидети изградњу надземне (и/или подземне)

средњенапонске и нисконапонске мреже са потребним бројем напојних трансформаторских станица 20/0.4 kV/kV типа СТС (стубна) или МБТС (монтажно - бетонска).

### **Електроенергетски објекти 20kV**

На средњем напону је предвиђена изградња објекта за 20kV напонски ниво. Објекти се граде као подземни (кабловски водови 20kV). Кабловски водови 20kV се изводе каблом XHE 49A 3x(1x150)mm<sup>2</sup>. Оријентациона дубина на коју се полажу каблови износи 0,8m до 1m, у односу на површину тла.

### **Трансформаторске станице**

Предвиђена је градња трансформаторских станица искључиво за 20/0.4 kV напонску трансформацију. Трансформаторске станице се граде као монтажно бетонске (МБТС) и стубне (СТС). Могућа је градња и такозваних зиданих трансформаторских станица (ЗТС) и то искључиво за индустријске потрошаче, док се овакве трансформаторске станице не граде као дистрибутивне (било да је у питању трансформаторска станица изведена као посебан објекат или је у оквиру постојећег објекта). Површина потребна за изградњу МБТС (са уземљењем), зависно од типа МБТС је од 35m<sup>2</sup> (1x630kVA). Оптимална удаљеност МБТС од других објекта би требало да је најмање 3m (ова удаљеност ни у ком случају не сме износити мање 1m).

### **Електроенергетски објекти ниског напона**

Нисконапонска електроенергетска мрежа се гради као надземна и као подземна (кабловска). Надземна ел. мрежа се гради на АБС и ЧРС, дужине 9m и 10m, углавном са проводником СКС X00/0-A 3x70+50/8+2x16mm<sup>2</sup>, а ређе са проводником Ал-Че 4x50+16 mm<sup>2</sup>. Кабловске нисконапонске ел.мреже се изводе каблом типа, PP00-Y A 4x150mm<sup>2</sup>. Оријентациона дубина на коју се полажу каблови износи 0,8m до 1m. У односу на површину тла.

У складу са чланом 218. Закона о енергетици ("Сл.гласник РС" бр. 145/2014) у заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објекта, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове (далеководе), за напонски ниво 1kV до 35kV износи 10 метара са обе стране воде до крајњег фазног проводника .

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове), од ивице армирано – бетонског канала, за напонски ниво 1kV до 35 kV износи 1m.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном, за напонски ниво 1kV до 35 kV износи 10m.

#### 6.4. ТТ мрежа

Приликом изградње нових објеката планирати заштиту постојеће телекомуникационе инфраструктуре и њено измештање уколико то наложе околности. Евентуално измештање постојеће телекомуникационе инфраструктуре сноси инвеститор.

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

За потребе полагања приводног бакарног/оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На парцели (на граници са јавном површином) изградити монтажно окно и приводну канализацију минималног капацитета 1x"50mm од окна до подрума објекта. Условљену цев ТК канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о углу савијања цеви, за цеви "100mm полуупречник кривине треба да износи R"5m ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (хол објекта).

Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних објеката ЕКМ. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске канализације ЕКМ, осим на местима укрштања.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката "Телекома Србије" вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).

Пројектант, односно извођач радова, је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објекта (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације електронске комуникационе мреже, осим на местима укрштања, као ни извођења радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

#### 6.5. Зелене површине

У циљу унапређења система зеленила и успостављања природног процеса ваздушних струјања, планирано је подизање дрвореда у оквиру појаса регулација саобраћајница.

Заснивање нових дрвореда, планирано је у коридорима саобраћајница и деловима планираних појединачних комплекса као заштитни појас према свим спољним површинама у складу са условима Завода за заштиту природе, где то дозвољава попречни профил или положаји инсталација нфраструктурних инсталација, што ће се дефинисани приликом израде техничке документације.

Нови дрвореди могу бити једнострани/двестрани, зависно од ширине регулације планиране приступне саобраћајнице, планиране типологије комплекса радне зоне и оријентације у односу на правац пружања улице. Приликом избора врста дрвећа за дрворед бирати врсте отпорне на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем.

Ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Озелењавање површина унутар појединачних комплекса треба извршити уз примену аутохтоних дрвенастих и жбунастих врста, као и примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, без употребе алергенских и инвазивних врста. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Ради смањења ефеката емисије загађујућих материја, а за потребе заштите биодиверзитета аграрних површина, неопходно је подизање заштитног зеленила на граничном делу планираних радних површина и околних садржаја, према следећим условима:

- минимална ширина вишеспратног зеленог појаса треба да износи 3-5 м;
- у саставу сађеног зеленила, предност дати аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;
- на граници предметног простора са околним ораницама, не садити врсте дрвећа и жбуња, које представљају прелазне домаћине одређених паразита польопривредних култура или воћака.

#### **НАПОМЕНА:**

На свим зеленим површинама избегавати примену инвазивних врста: циганско перо (*Asclepias syriaca*), јасенолики јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Alianthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Elegnus angustifolia*), пенсильвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledithia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta*), касна смрза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynoria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

За све зелене површине, бирати биљне врсте чији омотач плодова не изазива проклизавање (Дивљи кестен -*Aesculus hippocastanum* ), врсте чији плодови не

оштећују аутомобиле (врсте из рода *Prunus*: Црвенолисна шљива - *Prunus cerasifera*; Црвенолисна трешња – *Prunus x cistena*), као и врсте чији коренов систем не подиже асфалт и стазе (Липа-*Tili* sp., Бела топола- *Populus alba*).

#### 6.6. Сакупљање и одношење отпада

Одношење отпада је организовано од стране Јавно комуналног предузећа "Комуналије" Сремска Митровица на Регионалну депонију комуналног отпада са центром за рециклажу, удаљену 5km од Сремске Митровице која се налази у селу Шашинци.

Капацитет овог центра је за гравитационо подручје од преко 200 000 становника (Сремска Митровица, Шабац и у планском периоду и општина Богатић) са годишњом количином отпада од 140 890 m<sup>3</sup>.

Основни предуслови за несметано прикупљање и изношење комуналног отпада унутар обухвата Плана су:

- Саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,6m, висину пролаза 4,0m и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила-смеђара, чија је просечна бруто тежина 18 тона;
- У случају потребе за одлагањем комуналног отпада планирати једну или више канти запремине 120 l или контејнере запремине 1,1m<sup>3</sup>. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера или канте и лакше манипулатије истим.
- За планирани објекат, број и врста судова за одлагање секундарних сировина (папир, пластика, метал) зависи од делатности која се организује. Отпад из производње решаваће се у складу са технолошким поступком у складу са постојећом и планираном наменом комплекса. За отпад настао у процесу технолошког процеса чишћења, пре складиштења у силос планирати простор за смештај контејнера за отпад од жита. Ова врста отпада јавља се само у периоду пријема житарица и препорука је да инвеститор изнајми контејнер за тај период и уговори одвоз са надлежним предузећем за ту врсту послова.
- Санирати све локације на којима је неконтролисано депонован отпад у обухвату Плана,
- Забрањено је одлагање, депоновање свих врста отпада ван простора определених за ту намену, у простору обухвата Плана, непосредном и ширем окружењу ( атару );

- Поступање и управљање опасним отпадом и отпадом посебних токова, вршиће се преко оператора који поседује дозволу за управљање опасним отпадом, у складу са законском регулативом.

## 6.7. Гасоводна инфраструктура

Насеље Манђелос није гасификовано, али је планирана гасификација свих насељених места на територији Града Сремска Митровица.

За простор радне зоне планира се, када се за то стекну услови, прикључење на мрежу.

Планирана је изградња прикључног гасовода и изградња дистрибутивне гасоводне мреже, која је у функцији напајања потрошача у оквиру радне зоне.

### Правила уређења и изградње

Услови за прикључне гасоводе радног притиска 4-10 bar и дистрибутивне 1-4 bar

При изради техничке документације, неопходно је поштовати важеће правилнике, који

третирају гасоводе притиска до 16 bar, као и техничке услове за изградњу гасовода и објекта у заштитном појасу гасоводних објеката.

Растојање полиетиленског гасовода од темеља објекта мора бити најмање 1,0m за гасовод радног притиска 1-4 bar и 3 m за гасовод радног притиска 4-10 bar.

Минимална висина надслоја у односу на укопани гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопани гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Минимална дубина укопавања, при укрштању гасовода са улицама износи 1,35 m.

Изузетно дубина укопавања гасовода може да буде и већа од 2,0 m, при чему се предузимају посебне мере техничке заштите.

## 7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

### 7.1. Заштита непокретних културних добара

На простору обухвата Плана нису констатована археолошка налазишта-локалитети, тако да важе опште мере заштите археолошког наслеђа.

За подручје обухваћено Планом важе следећи услови и мере заштите:

- Обавезно је прибављање услова и мара заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи;
- Обавезно стварање зоне заштитног зеленила дуж границе обухвата Плана;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова нађе 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, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико нађе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

## 7.2. Заштита природних добара

Ради заштите биодиверзитета урбano-аграрних површина и очувања квалитета ваздуха, неопходно је подизање заштитног зеленила ободним делом планираних радних површина и околних садржаја.

За потребе подизања заштитног зеленила, неопходно је:

- Зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз обезбеђење разноврсности врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације;
- Минимална ширина вишеспратног зеленог појаса треба да износи 5м. Препоручује се примена најмање два реда високог зеленила у комбинацији са жбунастом и травном вегетацијом;
- У саставу сађеног зеленила дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним педолошким и климатским условима;
- Избегавати примену алергених врста;
- Приликом формирања заштитног зеленила према фрекфентној саобраћајници – Р116:1041 (Манђелос – Сремска Митровица 2 ) 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 и сл.

Минимална површина под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5ha износи 30%, за комплексе 1-5ha износи 25%, а за комплексе 0,2-1ha износи 20%. 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, по могућности, не спадају у категорију инвазивних. Паркинг равномерно покрити високим лишћарима.

У појасу од 500m од еколошког коридора нису прихватљива планска решења чијом се применом нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора, опстанак врста и очување станишних типова.

У појасу од 200m од еколошког коридора могућа је изградња укопаних складишта уколико се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско – техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађених материја у околни простор. Изградња објекта могућа је и уколико ниво емитоване буке и начин осветљавања не делују на коридор.

Сагласно одредбама Закона о водама ("Сл.гласник РС", бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон), забрањено је испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Зауљене отпадне атмосферске воде морају бити прикупљене системом непропусних дренажних канала/цеви за потребе пречишћавања на сепаратору уља и масти. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију отпадних вода у складу са правилима одвођења и предтretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл.гласник РС" бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Предузети адекватне мере херметизације на местима потенцијалног ризика од емисије загађујућих материја у спољашњу средину, као и пречишћавање евентуалних продуката емисије, сагласно Уредби о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационираних извора загађивања, осим постројења за сагоревање ("Сл.гласник РС" бр. 111/15) и Уредби о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационираних извора загађивања ("Сл.гласник РС" бр. 5/16). Правна лица и предузетници дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисије честичних материја из складишних и других објекта, а у складу са Законом о заштити ваздуха ("Сл.гласник РС" бр. 36/09 и 10/13).

Управљање отпадним материјама погодним за рециклажу вршити сагласно одредбама Правилника о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Сл.гласник РС" бр. 98/10) и сродних законских аката. Грађевинско – техничким решењима у свим сегментима управљања отпадом обезбедити заштиту од акидентног расипања, пожара и сл. За привремено одлагање отпада, који се не може искористити као секундарна сировина, планирати одговарајуће посуде/уређаје до опремања на крајње одлагање на законски прописан начин.

Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

Предлог дрвенастих врста за пошумљавање према типу станишта/земљишта:

**Аутоморфна земљишта типа чернозем:** храст медунац (*Quercus pubescens*), храст лужњак (*Quercus robur*), храст цер (*Quercus cerris*), јавор жешља (*Acer tataricum*), јавор клен (*Acer campestre*), дивља крушка (*Rhus pyraster*), удика (*Viburnum lantana*), трњина (*Prunus spinosa*), глог (*Crataegus monogyna*), дивља ружа (*Rosa canina*), калина (*Ligustrum vulgare*), свиб (*Cornus sanguinea*).

## 8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС" бр. 135/04, 36/2009, 72/2009, 43/2011 – одлука УС);
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04, 88/2010.);
- Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС" бр. 135/04. 35/2009.);
- Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Сл. гласник РС" бр. 54/92) и других важећих прописа у овој области.

У простору обухвата Плана објекти по појединачним комплексима морају бити изграђени у складу са наведеним важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област изградње. При пројектовању и извођењу радова као и при употреби одређенох материјала имати у виду намену објекта са становишта коришћења и одржавања, избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

На планираним комплексима обезбедити спречавање свих облика угрожавања животне средине у фазама изградње и функционисања објеката. Усагласити и решења

инфраструктуре и потенцијалних извора загађења са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта и вода.

Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС и 14/16 и 95/2019.).

На појединачним комплексима, приликом обављања делатности (складиштење житарица, уљарица, воћа и поврћа ....), обезбедити све неопходне санитарно-хигијенске услове (вентилација, осветљење, редовно одржавање, издвајање отпадних материја и др.).

Озелењавањем радне зоне обезбедиће се заштита простора од ширења последица загађивања саобраћајем који се одвија на парцели али и од утицаја радне зоне на околну пољоривредно земљиште. Врсте за озелењавање треба да буду из групе отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, под условом да не припадају групи инвазивних. Применом зеленила обезбедиће се вишеструк позитиван утицај на животну средину (неутрализација непријатних мириза, буке, заштита од прашине и др.), а визуелно ће се унапредити амбијент простора. С обзиром да се предметни простор налази унутар радне зоне, неопходно је успоставити мониторинг ваздуха и пратити резултате. Основни циљ мониторинга јесте да се прате одговарајуће основне и специфичне загађујуће материје, као и њихов утицај на околину.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на предметном подручју обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима.

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94).

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. Закон), 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), и др. важећом законском регулативом.

Неопходно је обезбедити оцењивање вода са паркинга и манипулативних површина.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине) и отпадне воде од чишћења и прања објекта, пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предтрејман (сепаратор уља, таложник).

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Посебну пажњу усмерити на успостављању ефикасног система управљања отпадом.

Неопходно је класификовати врсте отпада који ће се генерисати у оквиру планираног комплекса: комунални чврст отпад, рециклирани отпад, отпад који настаје у процесу складиштења. Одлагање отпадака на местима која нису одређена за ту намену није дозвољено, као и одлагање отпадака пре издавања отпадака који се могу користити као секундарне сировине. Управо из тог разлога, унутар комплекса потребно је планирати одговарајући простор за одлагање и привремено складиштење отпадних материја до тренутка одношења.

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник Републике Србије", бр. 36/09, 88/10 и 14/16, 95/18 – и др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", бр. 92/10) и Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ( "Службени гласник Републике Србије", бр. 98/10 ).

Рад постројења ( силоси ) као и транспорт, који је саставни део пословног комплекса, представљају значајан извор буке. Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Потенцијалне проблеме са аспекта угрожавања и заштите животне средине треба посебно проучити, а у оквиру инвестиционих програма за изградњу објекта инвеститор је у обавези да поднесе захтев за одлучивање о потреби израде студије процене утицаја на животну средину надлежном органу за заштиту животне, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08)

### **Мере заштите и унапређења животне средине**

Са циљем контроле утицаја планираног објекта на животну средину, као и њено унапређење предузете су следеће мере:

- а) Снабдевање санитарном водом предвиђа се преко прикључка на јавни водовод.
- б) У непосредној близини улаза у комплекс предвиђено је место за канте за прикупљање комуналног отпада. У комплексу је предвиђен и палто за контејнере за одлагање отпада од житарица и других производа и комуналног отпада.
- ц) Травнате површине и засади листопадног, четинарског дрвећа и жбуновитог растиња предвиђени су и позиционирани тако да објекат штите од ветра, буке и

аерозагађења. Поред тога, значајно унапређују начин и квалитет боравка у отвореном простору.

г) Све саобраћајнице и пешачке комуникације сведене су на минимум који захтева циркулација саобраћаја тако да је објекат под минималним утицајем акумулиране топлоте коју одају приликом хлађења.

д) У оквиру објекта нема никаквих активности које би угрозиле животну средину у смислу оштећења, загађења или деградирања воде, ваздуха и земљишта.

## 9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора Плана подразумевају придржавање одредби:

- Закона о заштити од пожара ("Службени лист РС" бр. 37/88) и ("Службени гласник РС" 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005, 11/2009 и 20/2015. 87/2018 и 87/2018 и др. Закон ),
- Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ( "Службени гласник РС", бр.3/2018),
- Правилника за електроинсталације ниског напона ( "Службени лист СР", бр. 28/95 ),
- Правилника о заштити објекта од атмосферских пражњења ("Службени лист СР, бр. 11/96),
- Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичком подручју ("Сл. лист СФР", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90),
- Закона о одбрани («Службени гласник РС» бр. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 и 48/94, 116/2007, 88/2009, 104/2009, 10/2015. и 36/2018.) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.
- Претходним условима заштите од пожара не постоје посебни услови осим да се граде саобраћајнице одговарајуће ширине и носивости за несметан приступ и пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара. У складу са Условима Министраства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту бр.217-2369/20 од 13.02.2020. године. Потребно је приликом планирања и касније приликом пројектовања придржавати се Закона о заштити од пожара и свих правилника који третирају ову област.
- Защита од елементарних непогода техничко-технолошких удеса и организација простора од интереса за одбрану земље базира се на минимизацији ризика по људско здравље и животе, природне и створене вредности, као и на санацији простора који су евидентно угрожени овим појавама. У зависности од процене степена угрожености, планирање и уређење

простора за потребе одбране, подразумева примену одговарајућих просторних и урбанистичких мера.

- Просторна решења и планирана изградња у простору обухвата Плана мора бити урађена у складу са законском регулативом из области заштите од пожара, заштите од елементарних непогода и заштите у случају потреба значајних за одбрану.
- Према сеизмолошкој карти, подручје је угрожено земљотресом јачине  $7^0$ МЦС. Како би се објекти заштитили од оштећења од земљотреса, а поготово производни и складишни објекти, а да би се избегли акциденти, потребно је приликом планирања, пројектовања и изградње објекта применити све Законом прописане мере заштите које се односе на изградњу објекта на подручјима могућих трусних поремећаја јачине  $7^0$ МЦС. Новопланиране садржаје реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 52/9), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објекта који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима ("Сл. Лист СФРЈ", бр. 39/64).
- Заштиту од пожара за предметне садржаје извести тако да се обезбеди немогућност ширења пожара, у складу са Законом о заштити од пожара. Планом су обезбеђени приступи противпожарним возилима до свих грађевинских парцела.
- Водити рачуна о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица. Ради предупређивања заштите од пожара потребно је обезбедити алтернативну саобраћајну приступачност, лимитирану спратност и густину изграђености, и адекватну међусобну удаљеност објекта. Објекте треба градити од негоривих материјала (опеке, бетона и сл.). Поред тога конструкција објекта треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу. Услови везани за заштиту од елементарних непогода такође подразумевају примену истих мера, уз додатне мере (снегобрани, ветрозаштитне шумске и вештачке баријере, громобрани, итд.).
- Подручје насеља Сремска Митровица спада у зону угрожену земљотресима јачине VII МЦС. Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа асеизмичког пројектовања објекта, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.
- Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" број 31/81, 49/83, 21/88 и 52/90).
- У вези издавања ових услова, обавештавамо вас да овај орган нема посебних

услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметних објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара **утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.**

- Издати услови у погледу мера заштите од пожара могу бити саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом Одељењу у складу са чл. 138 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон и 9/2020).
- Пре издавања локацијских услова потребно је од стране надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл. 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС", бр. 35/15 и 114/15, и 17/2017.) узимајући у обзир да због специфичности објеката План детаљне регулације не може садржати све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објеката, односно све услове заштите од пожара и експлозија.

## 10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетски објекти се граде у складу са Законом којим се уређују услови и начин уређења простора, уређивање и коришћење грађевинског земљишта и изградња објеката, техничким и другим прописима, а по претходно прибављеној енергетској дозволи која се издаје у складу са овим Законом. Енергетска дозвола се подноси уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетска дозвола се прибавља за изградњу објеката за комбиновану производњу електричне и топлотне енергије у термоелектранама - топланама електричне снаге 1 MW и више и укупне топлотне снаге 1 MW и више. Енергетска дозвола није потребна за изградњу енергетских објеката који се граде у складу са Законом којим се уређује јавно-приватно партнерство и концесије. Новим Законом о планирању и изградњи прецизно су дефинисани најважнији појмови унапређења енергетске ефикасности и енергетских својстава објеката, односно то се односи на:

- смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објекта,
- стварно потрошену или оцењену количину енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (то укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење).

Сагласност нашој националној стратегији, један од пет основних приоритета је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга.

Ако је енергија потребна за грејање, припрему топле воде, вентилацију и климатизацију објекта као и унутрашњу расвету у дозвољеним границама објекат се оцењује као енергетски ефикасан.

Нови Закон је предвидео енергетско сертификање зграда. Енергетски сетификат зграде мора да садржи референтне вредности како би се потрошачима омогућила енергетска својства зграде као и препоруке за економски повољно побољшање енергетских својства зграде. Енергетска ефикасност објекта постаје његова битна предност на тржишту некретнине. Мера постигнуте ефикасности сертификује се атестом на основу прописаних и остварених вредности термичке заштите објекта и утрошене енергије за грејање и остале потребе зависно од намене. Кључни показатељ је годишња потрошња енергије сведена на површину стамбеног објекта. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење).

Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постićи енергетска повољност објеката.

Енергетска ефикасност се постиже и коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљених извора енергије колико је то могуће.

## **11. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ЛИЦИМА**

С обзиром да се на предметном простору може очекивати одређени (максимални) број корисника са посебним потребама, треба предвидети пешачке стазе са рампама, на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина чиме би били обезбеђени услови за несметано кретање ових лица. Из истих разлога, код грађевинских објеката, чија кота пода је денивелисана у односу на коте околних тротоара, треба предвидети, поред степеника, и рампе преко којих би се омогућило несметано кретање хендикапираних 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 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 извести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурува 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%.

## III ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 1.1. Врста и намена објеката који се могу градити и намена објеката чија је изградња забрањена

У обухвату Плана дозвољена је изградња:

- радно-производних објеката у функцији пољопривреде, складишних објекта и компатибилних објеката основној намени и
- минимално потребне инфраструктурне мреже и објеката који су неопходни за функционисање планираних појединачних комплекса.

У обухвату Плана **није дозвољена** изградња чисто стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину.

У планираном комплексу је могуће становање само као пратећа намена – наменски стан за чувара.

#### 1.2. Правила грађења на површинама претежне намене

Правила грађења израђују се за претежну намену, односно зоне у обухвату плана, а односе се на појединачне грађевинске парцеле у мери довољно да буду основ за издавање локацијских услова на укупном земљишту обухваћеном Планом.

Правила грађења утврђују се према месним приликама или у складу са актом којим се уређују општи услови о парцелацији и изградњи.

Правила грађења у зависности од врсте планског документа могу да садрже и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и друго.

Општим правилима изградње дефинишу се основни урбанистички параметри којима су исказане максималне могућности изградње.

Степен заузетости парцеле представља однос површине под објектима у односу на површину парцеле и исказује се процентуално. Под површином под објектима подразумева се збир површина бруто исказане површине габарита објеката на парцели.

Претежна планирана намена простора у обухвату Плана *пословање и производња мањег обима у функцији пољопривреде*. Урбанистичке мере за постизање

минималног утицаја основне делатности су правилно димензионисање оптималних капацитета планираних објеката и застрих површина.

Планира се да простор радне зоне буде чисто пословне намене, да нема становања осим наменског становања ( стан за чувара ). Намене објеката комплекса су оне које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности.

#### Планиране су следеће намене :

- чување и складиштење житарица и уљарица,
- чување и складиштење воћа и поврћа,
- прерада производа из пољопривреде мањег обима и
- остале компатибилне делатности из области услуга, производње амбалаже и слично.

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

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

Није дозвољена изградња стамбених објеката. Могућа је изградња наменског стана у оквиру пословне зграде ( наменски стан за чувара ).

Није дозвољена изградња објеката са штетним утицајем на животну средину.

Парцеле се могу ограђивати транспарентном оградом, висине максимално до 2,2 м.

Ограда и стубови ограде постављају се на удаљености од минимално 1,0 м од међне линије.

Ограда мора бити транспарентна, односно комбинација пуне и транспарентне.

#### Минимални степен комуналне опремљености

Саобраћајни приступ, водоводна мрежа, електромрежа и канализација (септичка јама).

Обавеза прикључка на канализациону мрежу ( током прелазног периода и активности изградње интегрисане канализације, неопходно је градити хигијенске непропусне септичке јаме ).

#### Услови за формирање грађевинске парцеле

- Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са решеним приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

- Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
- Свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини.
- Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.
- Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом детаљне регулације.
- Минимална величина парцеле је  $2000\text{ m}^2$ .

### Изграђеност грађевинске парцеле

Градња објекта у радном комплексу ограничена је степеном **заузетости** од 30% и индексом изграђености 0,5. Највеће дозвољене вредности индекса изграђености и степена заузетости се не могу прекорачити, а могу се реализовати мање вредности. У оквиру комплекса неопходно је обезбедити минимално **30% озелењене** површине.

### Услови за уређење

Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент.

Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.

Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (бетон, камен, опека).

**Архитектонско-естетско решење објекта** у радној зони 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 објекта.

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

**Грађевинска линија** одређена је овим планом у односу на међне линије суседних парцела, и то, на удаљености од минимално 10m од регулационе линије постојећег или планиране приступне саобраћајнице као и на минималној удаљености 10m од међне линије суседне парцеле. Грађевинска линија у односу на државни пут је дефинисана тако да најближи садржаји објекта високоградње морају бити удаљени минимално 20,0m од ивице земљишног појаса државног пута II реда. Поред

наведеног, приликом даље израде проектно-техничке документације за изградњу објекта у оквиру радне зоне, морај се обезбедити заштитни појас и појас контролисане изградње на основу члана 33., 34. и 36. Закона о путевима („Сл.гл.РС, број 41/18).

#### **Удаљење објекта од бочне и задње ивице парцеле**

Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално  $\frac{1}{2}$  висине објекта, а не мање од 10m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

**Међусобно одстојање** је минимално  $\frac{1}{3}$  висине вишег објекта, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Међусобно одстојање објекта у оквиру комплекса не може бити мање од 5m.

#### **Висина објекта**

У зависности од намене објекта произилази и њихова спратност:

- складишни простори П+1,
- помоћни објекти П+0.

Код радних објекта у складу са технолошки поступком одређује се највећа дозвољена висина објекта.

**Дозвољава се изградња посебних објекта** који не подразумевају корисну БРГП, као што су ветрењаче, водоводни торњеви или реклами стубови.

Изградња оваквих објекта је унутар грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30m 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 објекта.

#### **1.3. Услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање**

Саобраћајни прикључак појединачних парцела је предвиђен на планирани приступни пут. Услови за прикључење на планирану саобраћајницу се у поступку израде проектно-техничке документације прибављају од управљача пута.

За објекте повећаног ризика од пожара мора се обезбедити 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).

Паркирање за моторна возила се планира у оквиру сваког појединачног комплекса радне зоне, на осталом грађевинском земљишту. У оквиру регулационог појаса државног пута, на јавној површини, не могу се планирати површине за паркирање моторних возила за потребе радне зоне.

Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса, у близини пословне зграде, у улазном делу комплекса, на начин да буде добро приступачно и сагледиво. На паркинг површинама се препоручује садња дрвореда у функцији стварања заштитног хлада.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине паркинг површине за теретна возила.

#### 1.4. Услови за грађење (подизање) зелених површина

##### Зеленило у јавној намени

Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0 м од ивице коловоза, а шибље 2,0 м од ивице зелене траке. Растојање између дрворедних садница је најмање 5 м, а у зависности од врсте креће се од 5,0 м до 15,0 м.

Приликом полагања подземних инсталација, неопходно је придржавати се прописаних минималних удаљености зеленила од инсталација, и то на следећи начин:

- Водовод - 1,5 м
- ТТ мрежа - 1,5 м
- Електрокабл – 1,5 м, (шибље 0,5 м)
- Гасовод – 2 до 3м
- Топловод - 2 до 3м
- Канализација - 2,5 м до 3м.

##### Зеленило у осталој намени (радне зоне)

Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса: минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5ha - 30%, за комплексе 1-5ha - 25%, за комплексе 0.2-1ha - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

Дрвеће садити на удаљености најмање 2m од водова за полагање каблова, а 2,5 m до 3m од објекта што представља оптималну удаљеност.

Удаљеност дрвећа од ограде која се граничи са суседном парцелом не сме бити мања од:

- 4m – 5m за висока стабла,
- 3m – 4m за дрвеће средње висине (ова удаљеност се односи и на воћне културе)
- 1m – 2m за ниско дрвеће и жбуње

За високо дрвеће се сматра дрвеће спратности I реда чија је висина преко 25m, средње високо (II реда) је дрвеће висине од 12m до 25m, а ниско дрвеће (III реда) је висине од 5m до 12m.

**Напомена:** Мерење се врши од ограде до стабла биљке.

### **1.5. Услови прикључења објекта на комуналну инфраструктуру**

#### **1.5.1. Услови прикључења објекта на водоводну мрежу**

Димензионисање прикључка и инсталација завршити на основу хидрауличког прорачуна који треба бити саставни део Главног пројекта ПГД, а којим се доказује обезбеђење довољне количине и притиска воде до крајњег корисника унутар објекта. Расположиви притисак у водоводној мрежи на предметној локацији, у дану максималне потрошње није већи од 1,50 бара, тако да пројектант треба предвидети кроз хидраулички прорачун монтажу уређаја за повишење притиска до крајњег потрошача (хидранта) у мрежи.

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.

#### **1.5.2. Услови прикључења објекта на мрежу фекалне канализације**

Систем одвођења отпадних санитарних вода јавном фекалном канализацијом није решен на предметној локацији, тако да отпадне воде из комплекса решити преко водонепропусне индивидуалне септичке јаме која ће се лоцирати на мин. 5m од објекта у оквиру предметне парцеле.

#### **1.5.3. Услови прикључења објекта на атмосферску канализацију**

Атмосферске воде могу се упуштати у зелену површину и отворену каналску мрежу. За атмосферске воде са зауљаних и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине), пре улива у природни реципијент, предвидети одговарајући предтетман (сепаратор уља, таложник) а према условима надлежне Градске управе.

#### **1.5.4. Услови прикључења објекта на електроенергетску мрежу**

Планом су дефинисане површине јавне намене којима ће бити омогућена изградња дистрибутивног система електричне енергије у виду надземне или подземне средњенапонске и нисконапонске мреже са потребним бројем напојних трансформаторских стубних или монтажно – бетонских станица.

Прикључци за појединачне парцеле оствариваће се са најближег и најрационалнијег места прикључка на јавну дистрибутивну електро мрежу уз услове прописане од надлежне електродистрибуције.

#### 1.5.5. Услови прикључења објекта на ТТ мрежу

Планом су дефинисане површине јавне намене којима ће бити омогућена изградња телекомуникационе надземне или подземне мреже.

Прикључци за појединачне парцеле оствариваће се са најближег и најрационалнијег места прикључка на телекомуникациону мрежу уз услове прописане од надлезних предузећа.

#### 1.5.6. Противпожарна мрежа

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 објекта, електроенергетских и гасних постројења.

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

У фази пројектовања и изградње планираних објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

За појединачне објekte 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. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 20/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19), чл. 16 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. Гласник РС“, бр. 35/15 и 114/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. Гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16).

### 2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Планирани пословни, производни и складишни објекти као и инфраструктурне мреже и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.

Помоћни објекти који су у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни пословни објекат (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.) организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима.

Планирани објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу.

Изградња радних објекта у низу (међусобна удаљеност објекта је 0,0 м. тј. за

Транспарентна се поставља на подзид висине максимално 0,3 м, а код комбинације пуне и транспарентне, пуни део не може бити виши од 1,0 м. На огради оставити простор за пролаз мањих животиња до величине степског ракуна. Бочне и задње ограде могу бити и пуне у потпуности.

Ограда, стубови и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити виша од спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

### **Заштита суседних објеката**

Нивелацијом саобраћајних површина одвођење атмосферских вода решити у оквиру парцеле без утицаја на суседне парцеле.

### **3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

План се директно спроводи за УЦА, а за УЦБ се обавезно разрађује израдом урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације. За обе урбанистичке целине потребна је израда пројекта парцелације и препарцелације.

