

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



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

ФЕБРУАР 2021.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града:

Илија Недић,  
мастер историчар

Број : 350-35/2021-I  
Дана : 23.02.2021. год.



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Снежана ВУЧЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.  
Број: 288-0577/15

ДИРЕКТОР  
Мирјана ВАШУТ, дипл. простор. планер



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА  
„АЛЕЈА“**

**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

---

**наручилац израде:**



**ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**израђивач:**



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

**директор:**

Мирјана Вашут, дипл. простор. план.

---

**одговорни урбаниста:**

Сања Вученовић, дипл. инж. арх.

---

**учесници у изради:**

Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.

---

Ивана Ђукић, маст. инж. пејз. арх

---

Милица Хрустић, дипл. инж. арх.

---

Биљана Михаиловић, грађ. тех.

---

Владимир Стајчић, грађ. тех.

---

Сремска Митровица, фебруар 2021. год.

# САДРЖАЈ

## ОПШТИ ДЕО

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	1
1. ПРАВНИ ОСНОВ.....	3
2. ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	3
2.1. Извод из ГУП-а града Сремска Митровица .....	4
3. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	6
3.1. Попис парцела у обухвату Плана.....	6
3.2. Опис границе обухвата Плана.....	7
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА .....	8
4.1. Локацијске карактеристике простора.....	8
4.2. Развој и настанак насеља „Алеја“ .....	10
4.3. Природне карактеристике простора .....	13
4.3.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф .....	13
4.3.2. Метереолошке карактеристике .....	15
4.3.3. Хидрологија и хидрогеологија .....	16
4.4. Створене вредности у подручју Плана .....	17
4.4.1. Постојећа намена површина.....	19
4.5. Постојеће стање инфраструктуре .....	21
4.5.1. Саобраћајне мреже и објекти .....	21
4.5.2. Водна инфраструктура .....	21
4.5.3. Енергетска инфраструктура.....	22
4.5.4. Телекомуникациона мрежа .....	23
4.5.5. Зеленило .....	23
4.6. Евидентирана и заштићена културна добра .....	25

ПЛАНСКИ ДЕО.....	30
<b>1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....</b>	<b>30</b>
1.1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ, ЗОНЕ И БЛОКОВЕ .....	30
1.2. ДЕТАЉНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ .....	35
1.2.1. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....	36
1.2.2. ЗОНЕ МОГУЋЕ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА У ГРАНИЦАМА БЛОКА.....	37
1.2.3. ОБЈЕКТИ ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА – ВРСТА И НАМЕНА.....	38
1.3. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈИ И ОБЈЕКТИ .....	38
1.3.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ .....	38
1.3.2. ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ СА БИЛАНСОМ.....	39
1.3.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ .....	40
1.3.4. ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ .....	41
1.4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ .....	41
1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....	42
1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	42
1.5.1.1. ПУТНИ САОБРАЋАЈ .....	42
1.5.1.2. БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ .....	47
1.5.1.3. ПЕШАЧКЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ .....	47
1.5.1.4. НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ЈАВНИХ ПОВРШИНА .....	48
1.5.2. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	48
1.5.3. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	51
1.5.3.1. Снабдевање водом.....	51
1.5.3.2. Одвођење вода.....	52
1.5.4. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА .....	54
1.5.4.1. Електроенергетски систем.....	54
1.5.4.2. Гасоводни систем.....	56
1.5.4.3. Топловодни систем.....	56
1.5.4.4. Обновљиви извори енергије.....	57
1.5.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	57
1.5.6. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	58
1.5.7. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .....	58
1.6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....	59
1.6.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА .....	59
1.6.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	60

1.6.3.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	61
1.6.4.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА .....	61
1.6.5.	УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ЛИЦИМА .....	64
1.7.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ .....	64
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА .....	66
2.1.	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	66
2.1.1.	ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА БЛОКА .....	67
2.1.2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ.....	67
2.1.3.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ.....	69
2.1.4.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗГРАДЕ .....	71
2.1.5.	СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО .....	73
2.2.	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА И БЛОКОВИМА.....	78
2.2.1.	ЗОНА А – БЛОКОВИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА .....	78
2.2.1.1.	Општа правила грађења (подизања) за остале зелене површине.....	81
2.2.2.	ЗОНА В – ОТВОРЕНИ БЛОК- УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА .....	81
2.3.	УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	82
2.4.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ .....	83
2.5.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....	86
2.6.	ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ .....	86
2.7.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА .....	86

## ГРАФИЧКИ ДЕО

01 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - намена површина са сателитским снимком	(Р 1:1000)
02 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - катастар зеленила	(Р 1:1000)
03 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - намена површина	(Р 1:1000)
04 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - организација простора	(Р 1:1000)
05 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - подела на типичне зоне и целине	(Р 1:2500)
05а ПЛАНИРАНО СТАЊЕ/ план разлике - подела на јавно и остало земљиште	(Р 1:2500)
06 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - хоризонтална и вертикална регулација са предлогом парцелације	(Р 1:1000)
07 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - саобраћај и уређене зелене површине	(Р 1:1000)
08 ИНФРАСТРУКТУРА - постојећа и планирана	(Р 1:1000)
09 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - спровођење плана	(Р 1:2500)

## ОПШТИ ДЕО





5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године  
Београд

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

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

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

**Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица**

са следећим подацима:

**Пословно име:** Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

**Регистарски број/Матични број:** 21218235

**ПИБ** (додељен од Пореске управе РС): 109656210

**Правна форма:** Јавно предузеће

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

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 300.000,00 RSD

Уплаћен: 300.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

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

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

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

**Надзорни одбор:****Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Радмило Будечевић  
ЈМБГ: 2503947710027

**Чланови надзорног одбора:**

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

**Датум оснивачког акта:** 29.07.2016 године

**Регистрација документа:**

Уписује се:

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

**Образложење**

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

**Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица**

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

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

#### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

  
РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

#### ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

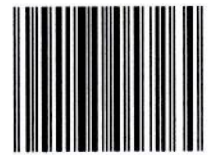


Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 6782/2018

Дана, 29.01.2018. године  
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица



5000135057264

Број 51  
Датум 31.01. 2018. год.  
Сремска Митровица

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

Име и презиме: Никола Митровић

доноси

### РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

#### Промена законских заступника:

##### Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

### Образложење

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



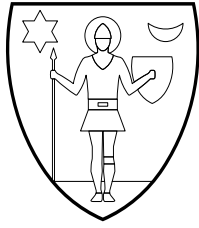
Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

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

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

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

РЕГИСТРАТОР  
  
Милadin Мaстов  

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 2021. год.*

## РЕШЕЊЕ

### О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ бр. 72/2009, 81/2009 – испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014 83/2018, 31/2019, 37/2019 и др. закон и 9/2020), члан 48 и донете Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица (бр. 350-25/2016-I о 22.01.2016.) за обављање послова на изradi

#### ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“ ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

ДИРЕКТОР:

Мирјана ВАШУТ, дипл. простор. план.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Сања Р. Вученовић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 02570054255

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0877 05**



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Милосав Дамњановић  
дипл. инж. арх.

У Београду,  
15. децембра 2005. године

## ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Сања ВУЧЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.

### И З Ј А В Љ У Ј Е М

да је елаборат за рани јавни увид 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, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-и 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:

*Сања ВУЧЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.*

Број лиценце:

**200 0877 05**

Потпис:

Печат:

Место и датум:

**Сремска Митровица, фебруар 2021. год**



## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

### ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Уређење простора у обухвату Плана се заснива на начелима одрживог развоја и рационалном коришћењу грађевинског земљишта унутар граница грађевинског подручја за изградњу објеката ниско и високоградње у циљу континуалне реализације планираних садржаја стамбеног насеља „Алеја“.

Концепција уређења простора у обухвату плана се заснива на финалној реализацији планског решења из 1973. године стамбеног насеља „Алеја“, преиспитивању планских поставки и усклађивању затеченог – реализованог са могућностима и тренутним потребама становништва. Планске поставке се заснивају на дефинисању и разграничењу намена са циљем уређења неуређених граничних зона различитих функција, зоне породичног становања резиденцијалног типа и највеће, зелене, парковске површине у граду.

У циљу добре и функционалне реорганизације простора, одређивању планских решења која ће омогућити утврђивање јавног интереса за регулацију, уређење зелених јавних површина, изградњу објекта уз регулацију парковске површине и реализацију планиране саобраћајнице (нове, приступне улице), реконструкција и изградња инфраструктуре као и комплетно уређење зоне у складу са основном наменом које су прописане ПГР-ом 2009. (Потврђене ГУП-ом 2015).

Унапређивање постојеће и планирање саобраћајне мреже у циљу повезивања нових стамбених целина као и бољег функционисања саобраћаја у овом делу града – стамбеном насељу „Алеја“. Са новом приступном саобраћајницом у северној зони обода парка, и уз планирану инфраструктуру, што подразумева и јавну – уличну расвету, створили би се услови за уређење и приступ свим деловима парковске површине као и његово целодневно коришћење у целости.



Илустрација 1-Постојећа саобраћајна мрежа



Илустрација 2-Планирана саобраћајна мрежа

Општи циљ израде плана је:

- дефинисање рационалног и економичног решења које ће створити услове за уређење слободних неуређених површина у унутрашњости блока и активирање земљишта за изградњу породичних стамбених објеката;
- формирање целовите, породичне, стамбене зоне са основном наменом становања малих густина, односно стварање планског основа за легализацију објекта изграђених без одобрења;
- реализација планираних садржаја уз усклађивање свих релевантних параметара простора, услова надлежних институција, како у обухвату Плана тако и у утицајном подручју са основним принципима одрживог развоја, односно усклађивање активности у простору и заштите животне средине;
- постизање вишег степена урбанитета завршне фазе реализације стамбеног насеља породичног становања, као и повећање површина у јавној намени (пешачких, рекреативних и зелених површина) и њихово уређење коришћењем савременог урбаног мобилијара;
- подизање елемената урбанитета и градскости у стамбеном насељу „Алеја“.

Посебан циљ уређења простора у обухвату плана је:

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

Препарцелацијом ће се уредити правилне грађевинске парцеле уз уважавање коришћења простора у затеченом стању, како би се омогућило рационално коришћење неуређеног дела насеља са евидентном економском исплативошћу у складу са великом потражњом за грађевинским парцелама за изградњу породичних стамбених објеката на атрактивним локацијама.

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

## 1. ПРАВНИ ОСНОВ

У складу са Законом о планирању и изградњи ( „Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013, 98/2013– одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020) члан 48, и Одлуке скупштине Града Сремска Митровица о изради планског документа бр. 350-71/2020-I од 29.05.2020., обрађивач плана Јавно предузеће за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица приступило је изради Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици (у даљем тексту: Плана) у свему у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. Гласник РС“, бр. 31/2010, 69/2010, 16/2011 и 64/2015) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС" бр. 22/2015).

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

## 2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Плана је Генерални Урбанистички План града Сремска Митровица ( "Сл. лист Града Сремска Митровица", бр.4/2015).



## 2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Сремска Митровица

ПРЕТЕЖНА ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ:

Простор обухвата Плана налази се у просторној Целина 1 - Централни део насеља Сремска Митровица.

"На овом простору преовлађујуће намене су: зона ужег градског центра, зона ширег градског центра и стамбено-пословна зона (породично и вишепородично становање и компатибилно пословање). Поред уличних коридора, у обухвату су још два гробља, а у значајној мери су заступљене и јавне зелене површине – паркови и скверови".

"УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ:

У овој целини, а нарочито у зони ширег градског центра, има доста блокова мешовите, приватно-јавне намене, које карактерише неопредељена урбана матрица са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова. Локацијске карактеристике потенцирају обавезујућу урбо-планерску реакцију на стање неизграђених, пољопривредних и девастираних унутар-блоковских простора у центру града, планирањем примерених садржаја јавног и комерцијалног карактера, у комбинацији са породичним и вишепородичним становањем. Планском разрадом ће се за конкретан блок/локацију дефинисати унутар-блоковско раздвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта, као и преовлађујућа намена.

СТАНОВАЊЕ:

Функција становања заузима највећи део површине грађевинског подручја. У грађевинском подручју насеља предвиђена су три типа становања, у виду три функционалне зоне:

- стамбено-пословна зона,
- зона породичног становања урбаног типа и
- зона породичног становања руралног типа. "

Као пратеће активности у зонама становања могу се јавити:

- снабдевање становника,
- задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих,
- здравствена и социјална заштита,
- културне, спортске и друштвене активности општег карактера,
- угоститељске услуге и
- обављање занатских, пословних и услужних делатности компатибилних становању."

Зона породичног становања урбаног типа

"У зони је доминантна намена породично становање урбаног типа средњих густина. Могуће је вишепородично становање, али ниже спратности (до П+1+Пк) и

пословање у функцији становања - становања урбаног типа."

"У овој целини, а нарочито у зони ширег градског центра, има доста блокова мешовите, приватно-јавне намене, које карактерише неопредељена урбана матрица са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова. Локацијске карактеристике потенцирају обавезујућу урбо-планерску реакцију на стање неизграђених, пољопривредних и девастираних унутар-блоковских простора у центру града, планирањем примерених садржаја јавног и комерцијалног карактера, у комбинацији са породичним и вишепородичним становањем. Планском разрадом ће се за конкретан блок/локацију дефинисати унутар-блоковско раздвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта, као и преовлађујућа намена простора (становање - пословање - јавне функције)."

.....

#### "ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИЦА:

Основни услов за све путне саобраћајне капацитете у обухвату Плана је поштовање важећих закона, правилника и стандарда, који ову област регулишу.

.....

Општи услови за сабирне насељске саобраћајнице су:

- приликом утврђивања нове ширине појаса регулације мин. ширина је 16,0 m;
- делимична контрола приступа;
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено (ивично и сепарисано).

.....

Општи услови за приступне насељске саобраћајнице су:

- приликом утврђивања нове ширине појаса регулације мин. ширина је 12,0 m;
- омогућавање одвијања једносмерног и двосмерног саобраћаја;
- укрштање са насељском мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице;
- паркирање у оквиру коридора: дозвољено (ивично)."

.....

#### "ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА:

На основу података прибављених од Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на простору обухваћеном Планом евидентирана су следећа непокретна културна добра, са циљем њихове даље правне заштите и заштите кроз урбанистичко планирање."

У простору обухвата Плана налази се део "Просторно-културно-историјске целине (ПКИЦ) Спомен гробље у Сремској Митровици".

.....

#### "ЗОНА ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА:

Зона јавних зелених површина обухвата паркове, скверови, улично зеленило и зелене површине око административних и других јавних објеката, као зелене површине јавног коришћења, укупне површине 15,95 ha у обухвату ГУПа. Оне ће својом слободном доступношћу за све становнике и начином коришћења испунити најважније социјалне функције.

Све парковске површине у обухвату ГУПа, изузев централног парка, који је

обновљен, потребно је реконструисати тако да остваре своју основну функцију организације одмора и пасивне рекреације становника. У том смислу треба допунити садни материјал, извршити санитарну сечу стабала и партерно их уредити реконструкцијом стаза и уношењем нових вртно-архитектонских елемената. На тај начин је потребно уредити и спомен парк, највећу парковску површину у ширем градском центру. Потребно је формирати мање парковске површине у оквиру секундарних градских центара, који нису озелењени, а мање зелене површине у склопу уличних коридора, становања и око административних објеката уредити парковски у форми сквера.

Јавне зелене површине, односно зелене површине јавног коришћења, треба повезати са осталим категоријама зеленила у систем зелених површина преко уличног зеленила и зелених коридора (зеленило приобаља, канала и доминантних путних праваца)."

### 3. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

#### 3.1. Попис парцела у обухвату Плана

Простор у обухвату Плана се налази у средишту централне градске зоне града Сремске Митровице, северо-западно од центра града, у зони познатој по називу „Алеја“ и „Спомен гробље“ и то у њеном источном делу.

Приступ парцелама у обухвату Плана је са постојеће насељске сабирне саобраћајне мреже.

У обухвату Плана су следеће катастарске парцеле, све К.О. Сремска Митровица:

##### 1. земљиште са јавном наменом:

Улица Десанке Максимовић - бр. 3218/66-део;

Улица Јована Цвијића - бр. 3124/3, 3126/3, 3131/3, 3133/2 и 3218/46-део;

Спомен гробље,

- канал - 3135/1-источни део;
- јаруга - 3132;
- уређена зелена површина, парк: - 3124/1- источни део, 3124/5, 3125, 3126/1-источни део и 3131/1;
- неуређена зелена површина - 3130, 3133/1 и 3218/67;

##### 2. остало земљиште, нејавне намене:

- Улица Десанке Максимовић - 3218/20, 3218/21, 3218/22, 3218/23, 3218/24, 3218/25, 3218/26, 3218/27, 3218/28, 3218/29, 3218/30, 3218/31, 3218/32, 3218/33, 3218/54, 3218/55, 3218/56, 3218/57, 3218/58, 3218/59, 3218/60, 3218/61, 3218/62, 3218/63, 3218/64 и 3218/65;
- Улица Јована Цвијића - 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52 и 3218/53.

### 3.2. Опис границе обухвата Плана

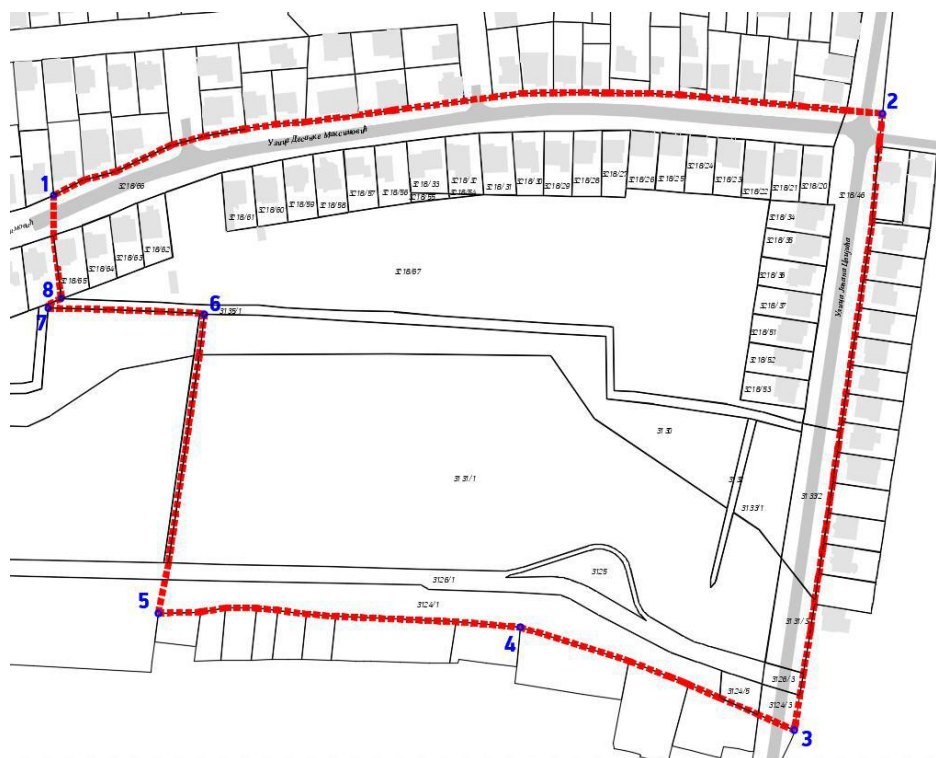
Простор обухвата југо-источни део стамбеног насеља "Алеја" и источни део Спомен парка „Спомен гробље“.

Границу обухвата Плана на северу чини северна страна регулационог појаса Улице Десанке Максимовић, на истоку источна страна регулационог појаса Улице Јована Цвијића, на југу граница уређене зелене површине Спомен парка према залеђу парцела породичног становања у Улици Цветној и на западу источна граница каналског земљишта које пресеца Спомен парк.

Површина у обухвату Плана је око 10,13 ha.

**Граница обухвата Плана** креће од **тачке 1** која се налази у пресеку северне границе парцеле бр. 3218/66 и западне границе парцеле бр. 3264/27 и из ње иде на исток, пратећи северну границу регулационог појаса Улице Десанке Максимовић и наставља у истом правцу пресецајући регулациони појас Улице Јована Цвијића, тј. парцелу бр.3218/46 све до тачке 2; из **тачке 2** граница мења смер и иде ка југу источном границом парцела бр. 3218/46, 3133/2, 3131/3, 3126/3 и 3124/3 и долази до тачке 3 где мења смер; из **тачке 3** граница креће ка северо-западу под оштрим углом јужном границом парцела бр.3124/3, 3124/5 и 3124/1 и долази до тачке 4, северо-западна тачка парцеле бр.3108/5; у тачки 4 се ломи и наставља западно, и даље јужном границом парцеле бр.3124/1 до тачке 5, најистуреније северозападне тачке парцеле бр.3095/3; из **тачке 5** граница мења правац, иде ка северу, пресеца парцеле бр.3124/1 и 3126/1 и наставља западном границом парцела бр.3131/1 и 3130 до тачке 6; из **тачке 6** граница наставља ка западу јужном границом парцеле бр. 3135/1; у **тачки 7** граница мења правац ка северу пресецајући парцелу 3135/1 до јужне границе парцеле бр. 3218/69, а затим у северо-источном правцу до тачке 8 која се налази у пресеку северне границе парцеле бр.3135/1 и западне границе парцеле бр.3218/65; из **тачке 8** граница иде ка северу, пресеца парцелу бр. 3218/66 до тачке 1 затварајући границу обухвата Плана.





Илустрација 3 – граница обухвата Плана

**3.3. Попис катастарски парцела у обухвату ПДР/имовинско стање/август 2020.**

Бр	Бр.парцеле к.о. Срем. Митровица	Потес	Начин коришћења	Површина ha-a-m <sup>2</sup>	Врста права и облик својине	Имаоци права на парцели /корисник-власник/	Имаоци права на објекту /корисник-власник/
1	3124/1	Град	Ливада 2. класе	01-53-75	Јавна својина	Град СМ	-
2	3124/3	Град	Ливада 2. класе	00-03-43	Јавна својина	Град СМ	-
3	3124/5	Град	Ливада 2. класе	00-03-18	Јавна својина	Град СМ	-
4	3125	Град	Ливада 3. класе	00-08-40	Јавна својина	Град СМ	-
5	3126/1	Град	Улица	00-61-32	Јавна својина	Град СМ	Град СМ
6	3126/3	Град	Улица	00-02-33	Јавна својина	Град СМ	Град СМ
7	3131/1	Град	Ливада 3. класе	02-96-88	Јавна својина	Град СМ	-
8	3131/3	Град	Ливада 3. класе	00-09-53	Јавна својина	Град СМ	-
9	3130	Град	Шума 2. класе	00-61-85	Јавна својина	Град СМ	-
10	3132	Град	Јаруга	00-03-24	Јавна својина	Град СМ	-
11	3133/1	Град	Шума 2. класе	00-15-04	Јавна својина	Град СМ	-
12	3133/2	Град	Шума 2. класе	00-16-16	Јавна својина	Град СМ	-
13	3135/1	Град	Канал	00-12-52	Државна својина	ВОДОПРИВРЕДНО ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ХИДРОСРЕМ Д.О.О. СМ	-
14	3218/20	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-65	Приватна својина	ЛАБИНОВИЋ СЛАВИЦА	ЛАБИНОВИЋ СЛАВИЦА
15	3218/21	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Приватна својина	МИЛИНОВИЋ ИЛИЈА	МИЛИНОВИЋ ИЛИЈА
16	3218/22	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Држава РС	Република Србија	ДОЛАНИЋ ЗОРА
17	3218/23	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Право коришћења	Република Србија	УЈФАЛУШ МИЛОШ И ИВАН

18	3218/24	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Приватна својина	Миленковић ДРАГАН	Миленковић ДРАГАН
19	3218/25	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Држава РС	Република Србија	ВЕЛЕМИР МИРОСЛАВ Светлана
20	3218/26	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-14-42	Држава РС	Република Србија	Молнар Даница и Фрања
21	3218/27	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-80	Држава РС	Република Србија	Рајић ГОРАН
22	3218/28	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-13	Приватна својина	ЛАНГЕНЕКЕР Ђорђе и Снежана	ЛАНГЕНЕКЕР Ђорђе и Снежана
23	3218/29	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-05	Приватна својина	Росић Нина и Стеван	Росић Нина и Стеван
24	3218/30	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-15	Држава РС	Република Србија	Ивковић Живан
25	3218/31	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-52	Приватна својина	Рауковић Синиша	Рауковић Синиша
26	3218/32	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-52	Приватна својина	Утвић Никола и Бранислава	Утвић Никола и Бранислава
27	3218/33	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-67	Приватна својина	Милованови ћ Јованка и Поповић Ђорђе	Милованови ћ Јованка и Поповић Ђорђе
28	3218/34	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-41	Приватна својина	Дугошија Милан и Никола	Дугошија Милан и Никола
30	3218/35	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Држава РС	Република Србија	Котарлић Стеван
31	3218/36	Град	Породична стамбена зграда	00-05-10	Приватна својина	Мићашевић Стеван	Мићашевић Стеван
32	3218/37	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Приватна својина	Ђурђевић Мина и Мирјана	Ђурђевић Мина и Мирјана
33	3218/46	Град	Улица	00-48-56	Јавна својина	Град СМ	-
34	3218/51	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Држава РС	Република Србија	Маленковић Јелица и Љубиша
35	3218/52	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Држава РС	Република Србија	Чубра Драгица и Миле
36	3218/53	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Приватна својина	Симњановски Данијела	Симњановски Данијела
37	3218/54	Град	Њива 2. класе	00-00-21	Држава РС	Република Србија	Утвић Никола и Бранислав
38	3218/55	Град	Њива 2. класе	00-00-73	Држава РС	Република Србија	Поповић Дорђе
39	3218/56	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-47	Приватна својина	Миљковић Радован и Весна	Миљковић Радован и Весна
40	3218/57	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-20	Држава РС	Република Србија	Вотјеховски Вера
41	3218/58	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-25	Држава РС	Република Србија	Берисављеви ћ Зоран
42	3218/59	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-24	Држалац приватна	Република Србија	Максимовић Мирослав и Весна
43	3218/60	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-12	Приватна својина	Приватна својина	Павловић Мирјана
44	3218/61	Д.	Породична	00-05-00	Приватна својина	Приватна	Мабетовић

		Максимовић	стамбена зграда			својина	Весна и Снежана
45	3218/62	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-08	Држава РС	Приватна својина	Цолић Раде и Јелица
46	3218/63	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-99	Приватна својина	Приватна својина	Станојловић Бранко и Мирослава
47	3218/64	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-94	Приватна својина	Приватна својина	Косић Дејан и Миланка
48	3218/65	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-97	Држава РС	Приватна својина	Јовановић Злата и Мирослав
49	3218/66	Град	Улица	01-09-30	Јавна својина	Град СМ	Град СМ
50	3218/67	Град	Ливада 3. класе	02-18-98	Јавна својина	Град СМ	Град СМ

Табела 1- катастарске парцеле у обухвату

## 4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

### 4.1. Локацијске карактеристике простора



Илустрација 4 – сателитски снимак из 2016.године

Простор обухвата Плана се налази између Улице Јована Цвијића, Десанке Максимовић и залеђа парцела на северној страни Улице Цветне обухватајући источни део Спомен парка „Спомен гробље“.

У улици Десанке Максимовић формиран је низ правилних грађевинских парцела (у обухвату су 24 парцеле) на којима су саграђени породични стамбени објекти. Сви објекти су новије градње квалитетне структуре, приведени намени и у потпуности завршени.



*Илустрација 5 – породични објекти у Улици Десанке Максимовић*

Залеђа тих парцела су контакт зона са Спомен парком. Тај простор је неуређен, делом узурпиран. Из Улице Десанке Максимовић, према Детаљном урбанистичком плану насеља „Алеја“ из 1973.године, остављен је продор према Спомен парку, који се користи као неформални приступ, а у затеченом стању је слободна, неуређена, затрављена површина све до канала. Преко канала је постављена пешачки прелаз - мост, прекривен земљом и травом, као привремено решење, како би се остварила веза парка и Улице Десанке Максимовић.



*Илустрација 6 – мост на каналу у Спомен парку*

Како припадају истој зони породичног становања, и у Улици Јована Цвијића, на правилно формираним парцелама, изграђено је 7 породичних објеката, а према положају, облику, начину градње и изгледу чине насеље „Алеја“, насељем резиденцијалног типа високог стандарда.



Илустрација 7 – канал и почетак низа објеката у Улици Јована Цвијића

И ове парцеле својом задњом страном - западном, чине границу зелене површине парка. Та рубна зона, услед недостајуће инфраструктуре је неосветљена и неуређена. Парцеле су ограђене зиданом оградом према парку, па је рубна, јавна зона парка погодна за неконтролисана окупљања и друштвено неприхватљиве радње.

Терен има, у појединим деловима, нарочито у источном делу, ка улици Јована Цвијића знатан пад, односно денивелацију. Простор карактерише и постојећи канал, који се нередовно одржава, који је у функцији повремено, приликом високих подземних вода.



Илустрација 8 – зелена површина у залеђу објеката

У обе улице изграђена је сва неопходна инфраструктура, осим бициклических стаза, површина за мирујући саобраћај. Услед пада терена од ободних саобраћајница према унутарблоковској зеленој површини, постоје проблеми са одвођењем атмосферских вода и атмосферском канализацијом.

У југоисточном делу Спомен парка „Спомен гробље“, уз централну пешачку стазу – Алеју хероја, на узвишењу је постављено спомен обележје – урна, скулптура која симболише страдања становништва у другом светском рату.

Зелене површине између постојећег низа грађевинских парцела и канала, као и са јужне стране канала су неуређене, неприступачне, неконтролисано обрасте зеленилом. Јужно од те површине су уређене зелене површине – део парка са спомен обележјем и централном стазом. У складу са начином коришћења простора ( одмор и рекреација ) недостајући су елементи урбаног мобилијара ( клупе, сенила, корпе за отпад, простор за игру мале деце, санитарни чвор па чак и привремени објекти са услугама у функцији простора ). Парк је опремљен јавном расветом која је скромног капацитета. Водоводна мрежа не постоји што је проблем код одржавања и уређења зелених површина.



*Илустрација 9 – атмосферски, отворени канал*

#### **4.2. Развој и настанак насеља „Алеја“**

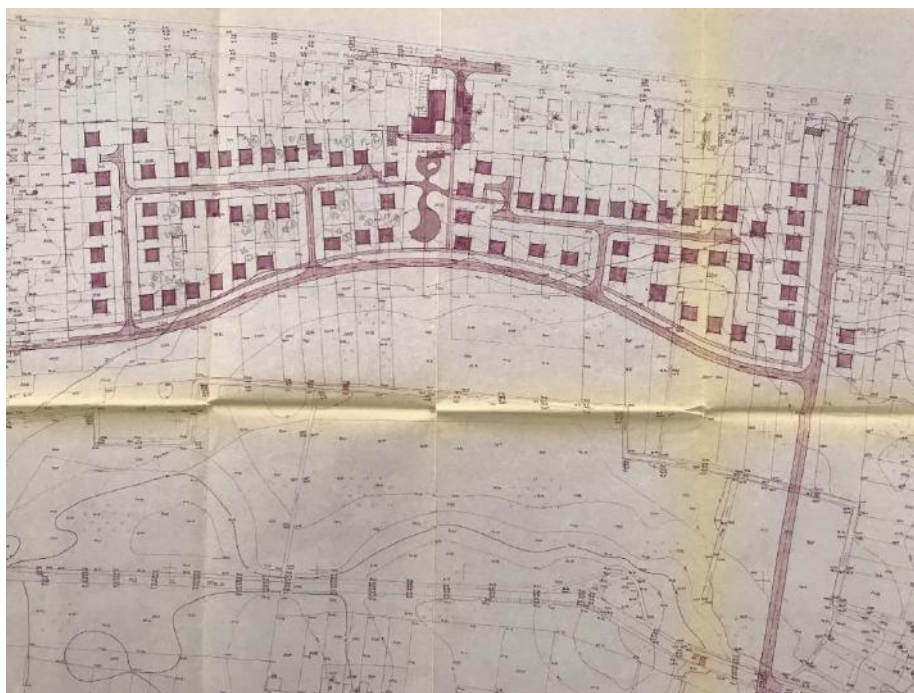
Настанак постојеће урбане матрице насеља „Алеја“, формирање уличних коридора и парцела за изградњу породичних стамбених објеката као и услови за изградњу дефинисани су Детаљним урбанистичким планом насеља „Алеја“ из 1973. године. Насеље је добило назив по већ постојећој улици – Алеји хероја између улица Саве Ковачевића и Жртава фашизма, а планирано је на површини од око 8ha.

Планом је дефинисана саобраћајница на северној страни Спомен парка која спаја данашње улице Јована Цвијића и 16. дивизије. Насеље добија директну везу са центром града, а зелена површина парка „лице“, тј. северну фасаду - просторни оквир парка.



Илустрација 10- ситуација насеља - ДУП из 1973. године

Реализација стамбеног насеља "Алеја" мотивисана је пре свега потребом да се активира терен у тадашњем ширем центру, заштити од стихије бесправних градитеља и уобличи простор око Спомен гробља. План је урађен са циљем да зелена оаза Спомен гробља добије просторни оквир објектима који не доминирају простором, индивидуалним, породичним објектима, „лицем“ окренутим ка Спомен парку.



Илустрација 11- план разлике –ДУП насеља „Алеја“ из 1973. год.

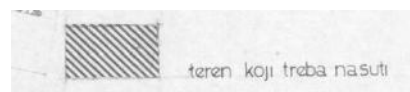
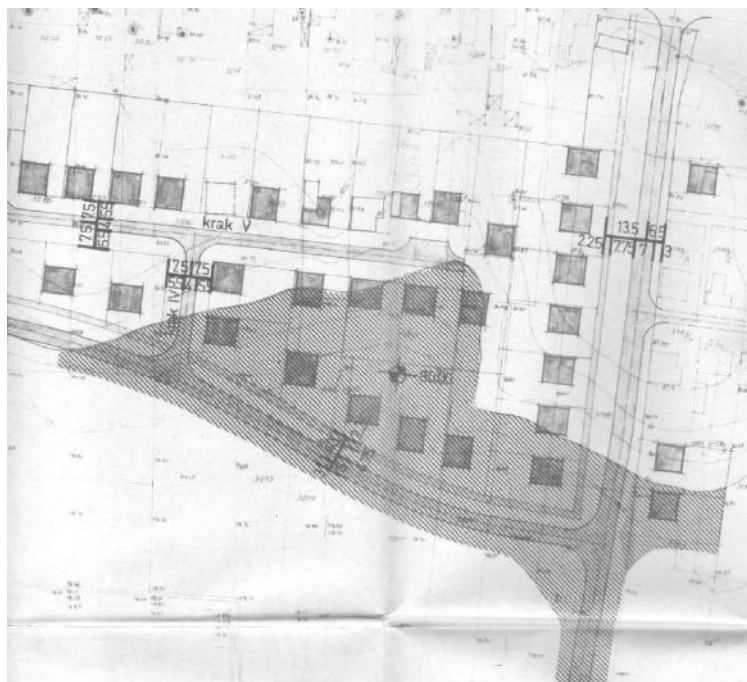
Идеја пројектанта Спомен гобља проф.арх. Богдана Богдановића је била да се зеленилу „Алеје“, предворју до централног мотива Спомен гробља са надгробним хумкама, направи мало језеро како би се у парку добио изузетно квалитетан амбијент.



Илустрација 12 – Спомен – гробље жртва фашизма, 1960., проф. арх. Богдана Богдановића.

На вештачки створеном брежуљку постављена је амфора чија подељеност означава двојност егзистенције. Од ње води стаза до главне шира – свевишлишта звездастог облика у удубљењу.

Након доношења ДУП-а приступило се реализацији. Западна страна насеља је изведена у складу са планираним решењем. Међутим, у складу са временом, и економским приликама у земљи, планско решење је измењено. План није реализован у целини (источни део планом обухваћеног простора) услед потребе за значајном променом затечене конфигурације терена, насипањем уз решавање проблема атмосферских вода и „Мајурске баре“.

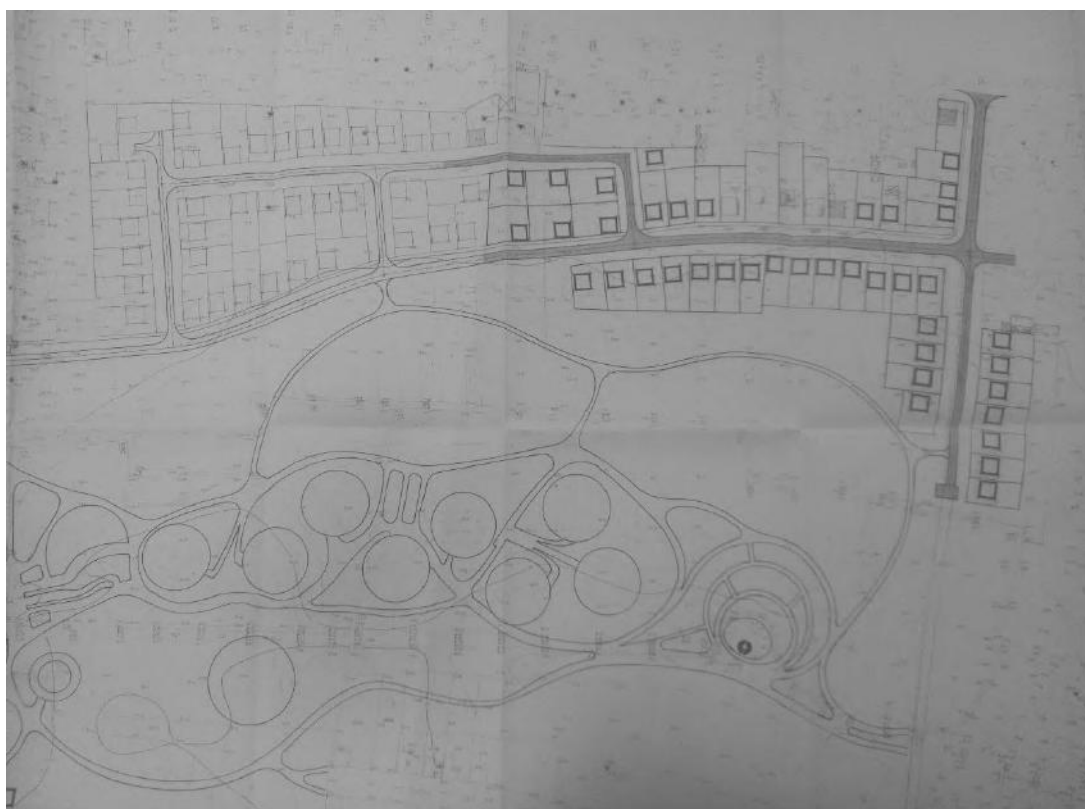


Илустрација 13 – план саобраћајница / терен који треба насипати – ДУП насеља „Алеја“ из 1973.



Припрема земљишта за индивидуалну стамбену изградњу у насељу „Алеја“, била је условљена изменом Детаљног урбанистичког плана, тј. прерађена је II фаза изградње насеља у површини од 5ha и прилагођена тада расположивим условима за изградњу фекалне канализационе мреже.

Измена и допуна детаљног урбанистичког плана „Алеја“ у Сремској Митровици усвојена је 02. марта 1983. године, на основу којих насеље има данашњи изглед. Извод из графичког дела плана из 1983. године:



*Илустрација 14 – графички прилог: план разлике*

Имајући у виду да је Измена и допуна Детаљног урбанистичког плана насеља „Алеја“ из 1973. године, рађена услед техничке немогућности реализације, а да је План урађен са циљем да зелена оаза Спомен гробља добије просторни оквир објектима који не доминирају простором, индивидуалним, породичним објектима, „лицем“ окренутим ка Спомен парку, Детаљни урбанистички план насеља „Алеја“ из 1973. године остаје полазна основа новог Плана.

Измењена је саобраћајна траса; уместо ободне саобраћајнице на северној страни парка, траса централне, насељске, приступне улице је продужена до улице са данашњим називом ул. Јована Цвијића. Двострано су формиране парцеле за изградњу породичних стамбених објеката па је задња страна новоформираних парцела окренута према зеленој површини уз Спомен парк. Тиме се одустало од основног концепта и идеје стварања просторног оквира Спомен парка „ Спомен гробље“, што је довело до девастације рубног подручја стамбеног блока и уређене зелене, парковске површине.



Илустрација 15 – постојеће стање- шира локација са обухватом предметног илана

### 4.3. Природне карактеристике простора

#### 4.3.1. Геоморфолошке и геолошке карактеристике и микрорељеф

##### Микрорељеф

Рељеф у обухваћеном подручју није изражен (алувијална равна) што му даје типичан равничарски карактер. Алувијална равна реке Саве развијена је целом дужином реке. Нагнута је у смеру отицања Саве, с надморским висинама од 81 m код Раче, до 73 m на ушћу у Дунав.

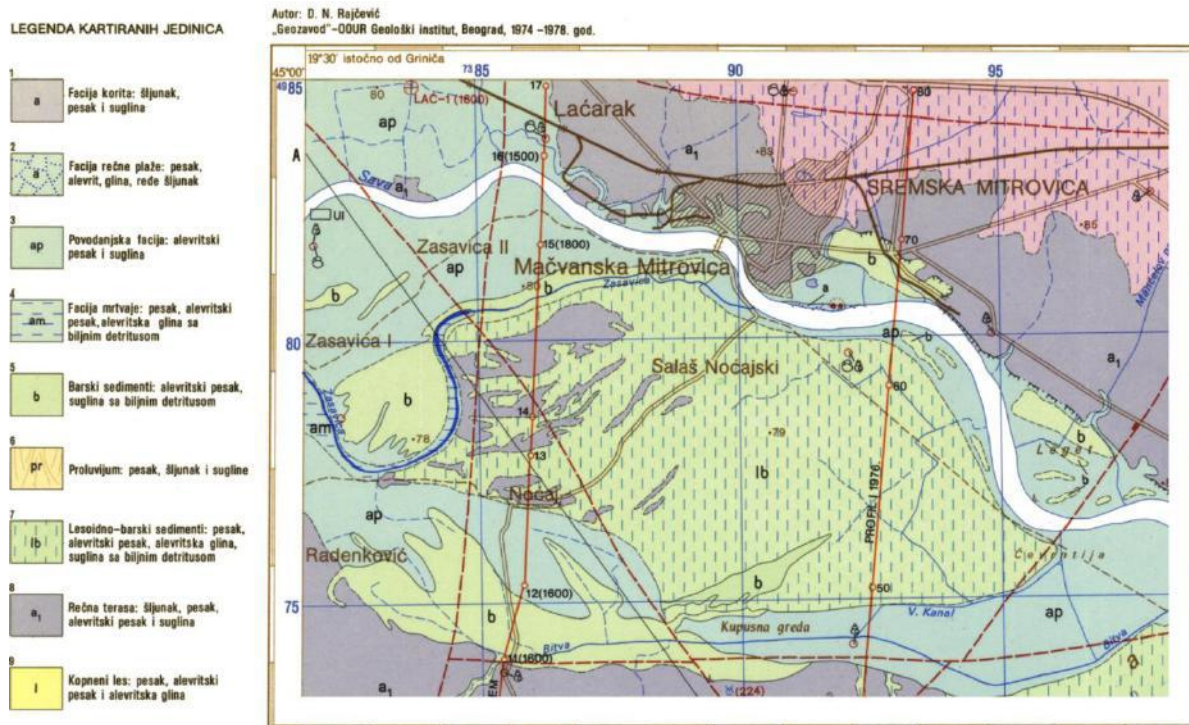
Простор јавних саобраћајница – насељских улица које окружују предметни блок, је углавном равна на коти око 80,50 мНВ у Улици Десанке Максимовић, док је саобраћајница у Улици Јована Цвијића у паду према југу, од коте 80,50 мНВ пада до око 80,00 мНВ на југу обухвата Плана, а у унутрашњости простора блока је у знатном паду (исушена бара), у источном делу простора, који је на најнижој коти око 77,50 мНВ.

## Геологија и геоморфологија

Неогени седименти имају највеће распрострањење и леже трансгресивно преко старијих геолошких формација. Заступљени су дебелом серијом миоцена и плиоцена.

Непосредни истражни простор на површини терена изграђују квартарни седименти до дубине од око 140 m.

Шире подручје истраживања на површини терена изграђују седименти квартарне старости до дубине од око 140 m. Испод њих лежи дебео комплекс неогених седимената миоценске и плиоценске старости. Доња граница неогена цени се на око 1000-1200 m па чак и до 1500 m.



Илустрација 16 – геолошки састав

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

## Сеизмика

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

## Педологија

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

#### 4.3.2. Метереолошке карактеристике

##### Клима

Клима је умерено – континентална са микролокацијским карактеристикама планинског простора.

Прелазна годишња доба одликују се променљивошћу времена. Јесен је топлија од пролећа. Лета су стабилна, са повременим краћим пљусковитим падавинама локалног карактера. Зиме су хладне са снежним падавинама.

##### Температура ваздуха

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

годишње доба	месец у години	T(°C)
зима	децембар - фебруар	0,4
пролеће	март - мај	11,1
лето	јун - август	20,7
јесен	септембар - новембар	11,5
вегетациони период	април - септембар	17,8

Табела 2 – Температури ваздуха

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

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

##### Влажност ваздуха

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

##### Облачност

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

## Осунчање

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

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

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

## Падавине

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

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

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

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

## Ветар

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

### 4.3.3. Хидрологија и хидрогеологија

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

Обухват плана не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,5 – 2,5 m испод коте терена.

Река Сава има јасно изражен утицај на осцилације нивоа подземних вода. Минимални и максимални пијезометријски ниво подземних вода се поклапају са

минималним и максималним водостајима реке Саве. Утицај реке се осећа до 500 m од обале, удаљавањем слаби, а на 2000 - 3000 m се практично се не осећа.

#### 4.4. Створене вредности у подручју Плана

##### ОБОДНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ БЛОКА

У обухвату Плана изграђене су ободне саобраћајнице задовољавајућег просторног капацитета што је приказано у Плану, Улица Десанке Максимовић и Улица Јована Цвијића, у којима су изграђене саобраћајнице и пешачке стазе задовољавајућих димензија осим површина за бициклички саобраћај. Кроз регулациони појас ових улица провучена је комплетна инфраструктура, задовољавајућег капацитета осим атмосферске канализације у Улици Десанке Максимовић којој је неопходна реконструкција и измештање због природних карактеристика простора.

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

- подземна електро-енергетска мрежа;
- водоводна мрежа;
- мрежа фекалне и атмосферске канализације;
- ТТ мрежа (бакарни и оптички каблови);
- мрежа јавне расвете;
- мрежа гасовода;
- насељске саобраћајнице за колски и пешачки саобраћај.

##### СТАНОВАЊЕ

Уз ободне саобраћајнице формиране су парцеле величине од 400 до 800m<sup>2</sup> на којима су изграђени породични стамбени објекти, 80-их година, мале спратности до П+1 у складу са урбанистичко – техничким условима који су веома прецизно дефинисали правила градње за објекте високог стандарда на изузетно атрактивној локацији у граду.

Урбанистичко технички услови према ДУП-у стамбеног насеља „Алеја“ из 1973.год су поред задатог положаја објекта на парцели, грађевинске линије, спратности врло прецизно дефинисали и структуру објекта и изградњу на парцели:

- максимално једна стамбена јединица /стан/ у једном објекту;
- минималан број соба – трособан стан;
- обавезан двоводни кров;
- забрањену изградњу посебних помоћних објеката и др.

Сви објекти породичног становања су изведени у складу са наведеним условима. У новије време, изграђено је неколико помоћних објеката на припадајућој парцели или на суседним градским парцелама нелегално (ови објекти су означени на графичком прилогу бр. 1 (ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ- намена површина са сателитским снимком).

Са северне стране простора у обухвату Плана је стамбено насеље „Алеја“ све до Улице Милоша Обилића – примарне градске саобраћајнице. До ње воде сабирне градске улице Улица Десанке Максимовић и Улица Јована Цвијића.

**СПОМЕН ПАРК „СПОМЕН ГРОБЉЕ“**

На јужној страни обухвата Плана велику површину заузима уређена, зелена, парковска површина – Спомен парк , источни део највеће зелене оазе у граду, део Просторно културно-историјске целине Спомен гробље.

Највеће стратиште у току II светског рата у Сремској Митровици било је старо православно гробље, које се и данас налази уз Спомен парк. У периоду од 30.августа до 8. септембра 1942.године, убијено је неколико хиљада српских становника Срема од стране немачких окупатора.

1960. године отворен је спомен простор уређен по пројекту архитекте Богдана Богдановића. Централни део просторне целине чини простор хумки на ком је аутор комбинацијом земљаних тумула , опеке и камених блокова симболично обележио локацију масовних гробница. Простор хумки се налази у западном делу Спомен парка који није у обухвату предметног Плана.

Од простора хумки креће централна стаза, приступни пут у правцу истока, тзв. Алеја хероја. Улаз у Спомен парк из Улице Јована Цвијића, наглашен је масивном бронзаном урном на узвишењу са северне стране пешачке стазе. Овај, источни део Спомен парка са урном је у обухвату Плана и биће предмет планске разраде.

Јужну границу зелене парковске површине чине залеђа парцела породичног становања у Улици Цветној. Ова граница није правилно утврђена тако да постоје услови за непожељне активности у одређеним периодима дана у формираним „цеповима“. То је један од разлога зашто власници парцела у Улици Цветној неплански, без одобрења постављају ограде и граде нелегалне објекте у продужетку својих парцела на градском земљишту. Прецизније и планско дефинисање парвилне и функционалне зоне између Спомен парка и становања биће предмет неког будућег ПДР – а који треба да обухвати целу стамбену зону око Улице Цветне, тј. стамбени блок између болничког комплекса и Спомен парка.

**НЕУРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

Зелену парковску површину Спомен гробља и парцеле породичног становања дели неуређена зелена површина са отвореним каналом за одвођење атмосферских вода. Траса канала прати конфигурацију терена и отвореном трасом иде све до Улице Јована Цвијића где је канал зацељен испод коловоза саобраћајнице. Зелена површина око канала, је неуређена, неодржавана, није у функцији јавне зелене површине нити приступачна становништву, пошто је чини неплански израсло дрвеће (некултивисане врсте) и коров.

**ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА**

Ограничења код израде Плана су уклапање планских поставки са мерама заштите културних добара и заштићене околине издатих од ЗЗСК Сремска Митровица, односно дефинисање регулационе линије између стамбеног блока и зелене површине Спомен парка, као и дефинисање положаја унутарблоковске саобраћајнице у затеченом стању уз постојећи атмосферски канал са затеченим, изграђеним помоћним објектима без одобрења.

#### 4.4.1. Постојећа намена површина

Простор обухвата Плана је површине 10,13 ha.

Планом је обухваћено:

- источни део Улице Десанке Максимовић;
- централни део Улице Јована Цвијића;
- источни део Спомен парка „Спомен - гробље“ са централном пешачком стазом – шеталиштем „Алејом хероја“.

#### СЕВЕРНА ЗОНА

Чине је источни део регулационог појаса Улице Десанке Максимовић и укрштање са Улицом Јована Цвијића.

Све парцеле јужно од Улице Десанке Максимовић су формиране урбанизацијом овог дела града 80-их година XX века и то пре изградње објеката. Зона је у потпуности дефинисана и изграђена слободностојећим објектима породичног становања (П+1).



Илустрација 17 – Улица Десанке Максимовић

#### ПОВРШИНЕ СЕВЕРНЕ ЗОНЕ

- Регулациони појас ободних саобраћајница заузима површину од 1,46ha што је око 14,4% укупне површине у обухвату Плана.
- Породични, стамбени објекти са припадајућим парцелама у два стамбена блока заузимају укупну површину од око 1,57 ha што је око 15,5% од обухваћене површине Планом.
- Северна зона у обухвату заузима укупну површину од 3,03ha, што је око 30% зоне у обухвату Плана.

#### ЈУЖНА ЗОНА

Чини је источни део Спомен парка Спомен-гробље. Простор је уређен 60-их година XX века, изграђена је централна пешачка стаза асфалтом, уређено зеленило, а остале стазе кроз зелену површину оивичене бетонским префабрикованим елементима са растреситом испуном – ризлом. Централна стаза кроз Спомен парк са клупама је и данас активно шеталиште и простор за рекреацију и одмор. Од осталих стаза, данас се назире правци пружања; назире се ивичњаци, а површине за кретање су обрасте травом тако да практично на терену не постоје. Високо зеленило од садње до данас није обнављано, али је одржавано, као и трава која се коси и одржава.





Илустрација 18 - Спомен-тробље, постојеће стазе и зеленило

#### ПОВРШИНА ЈУЖНЕ ЗОНЕ

- Уређена, зелена, парковска површина у обухвату Плана заузима површину од око 3,90ха, што је 38,5%.

#### ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

Чини је атмосферски, отворени канал и неуређено зеленило, северно и јужно од канала. Канал чини препреку између стамбеног насеља „Алеја“ и Спомен парка. Само на једном месту постоји изграђен прелаз преко канала у западном делу обухваћеног простора планом. Површине под зеленилом су неприступачне и нису одржаване. Неплански набујало зеленило и непокошена трава са отвореним каналом и јаругом чине добру основу



Илустрација 19 - отворени канал са околином

за насељавање и размножавање непожељних и опасних животињских врста у окружењу стамбеног насеља високог стандарда и парка.

#### ПОВРШИНЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ

- неуређена и неизграђена, зелена површина 2,96 ха што је 29,2% површине у обухвату плана;
  - каналско земљиште око 0,21 ха, односно 2,1% површине у обухвату Плана;
  - јаруга, према стању на терену уз регулациони појас Улице Јована Цвијића, на удаљености од око 20m од припадајуће катастарске парцеле, заузима површину од око 0,03ха, што је око 0,3% површине у обухвату Плана.
- 
- Централна зона у обухвату заузима укупну површину од 3,20ха, што је око 31,6% зоне у обухвату Плана.

#### 4.5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

- Електромрежа постојећа и планирана – ЈП ЕПС „Електросрбија“ Сремска Митровица;
- ТТ мрежа постојећа и планирана - Телеком Србија а.д.;
- Водоводна мрежа постојећа и планирана – ЈКП Водовод СМ;
- Гасна мрежа– ЈП Срем гас;
- Одвођење атмосферских и отпадних вода постојећа и планирана - ЈКП Водовод СМ;
- Услови за гашење пожара – Одељење за ванредне ситуације СМ;
- Услови за одлагање комуналног отпада – ЈКП Комуналије СМ;
- Услови заштите непокретног културног добра – Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- Саобраћајни услови- „Сирмијум пут“ Д.О.О. Сремска Митровица
- Топловод, ЈКП Топлификација, Сремска Митровица
- Технички подаци за канал кроз Алеју – Хидросрем ДОО

##### 4.5.1. Саобраћајна мрежа и објекти

Саобраћајна путна мрежа дефинисана је правцем улица Јована Цвијића и Десанке Максимовић. У поменутим улицама постоје изграђени коловози и пешачке стазе без осталих саобраћајних површина. Бицикличке стазе не постоје у обухвату плана, док су површине за паркирање возила изграђене у недовољном броју. Унутрашњост блока је без дефинисаних и изграђених саобраћајних површина.

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

Постојеће саобраћајне површине немају елементе који испуњавају савремене стандарде, услове и нормативе везане за саобраћајну инфраструктуру. Углавном, ради се о коловозима недовољне ширине, без оивичења и одговарајуће атмосферске канализације. Пешачке стазе су незадовољавајућег квалитета, а јавни паркинзи су делимично изграђени.

Овакво стање јавне путне мреже не испуњава квантитативне и квалитативне услове за саобраћајне потребе планираних садржаја у обухвату плана.

##### 4.5.2. Водна инфраструктура

###### Снабдевање водом

У улицама Десанке Максимовић и Јована Цвијића изведена је водоводна мрежа тако да постоје технички услови продужења постојећег водовода у новоформираној улици у оквиру обухвата плана .

У обе предметне улице изведена је водоводна мрежа ДН 100 тако су створени технички услови за прикључење на комуналну инфраструктуру уз могућност прикључења и хидрантским противпожарним прикључком уколико се пројектном документацијом буде

захтевала иста.

Расположиви притисак у водоводној мрежи на предметној локацији, у дану максималне потрошње није већи од 2,80 бара, тако да пројектант треба проверити кроз хидраулични прорачун потребу за монтажу уређаја за повишење притиска до крајњег потрошача (хидранта) у мрежи.

### **Фекална канализација**

У улицама Десанке Максимовић и Јована Цвијића изведена је фекална канализација, тако да постоје технички услови продужења постојеће инфраструктуре у новоформираној улици у оквиру обухвата плана уз проверу кота фекалне канализације у наведеним улицама решавањем слива фекалне канализације.

### **Атмосферска канализација**

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

### **Каналска мрежа**

Средином обухвата плана, на правцу исток–запад лоциран је канал Алеја, од стационаже km 0+209 на западној страни до km 0+676 на источној страни обухвата Плана. На стационажи km 0+209 изведен је пешачки пропуст Ø1000 који уједно представља једину пешачку комуникацију преко поменутог канала.

## **4.5.3. Енергетска инфраструктура**

### **Електроенергетска мрежа и објекти**

У предметном обухвату Плана постоји изграђена НН подземна 1kV електромрежа која је повезана на постојећи систем електроснабдевања. Оваква мрежа задовољава потребе постојећих корисника у обухвату Плана, односно постојећих корисника у улицама Десанке Максимовић и Јована Цвијића.

### **Гасоводна инфраструктура**

У простору обухваћеног планом у Сремској Митровици на к.л.3218/46 и 3133/2 к.о. Сремска Митровица постоји изграђен дистрибутивни гасовод 0 бар <МОП ≤4 бар пречника d160 у зеленом појасу поред пута како у приложеној ситуацији постојећег стања. Постоје техничке могућности и капацитет за изградњу новог уличног вода са којег би се напајали новоизграђени објекти.

Трасе гасне мреже дате су у графичком прилогу услова прибављених од надлежног предузећа..

### **Топловодна мрежа**

Топловодна мрежа је лоцирана само у јужноисточном делу обухвата плана и изведена је као предизоловани топовод у земљаном рову, на дубини од око 1м.

#### 4.5.4. Телекомуникациона мрежа

На подручју обухваћеном овим Планским документом Телеком Србија има изграђену телекомуникациону мрежу и то: оптичке каблове који су од посебног значаја за функционисање телекомуникационог саобраћаја ибакарне телекомуникационе каблове

На грфичком приказу, који је део услова надлежног ГТ предузећа плавом бојом је уцртана траса оптичких каблова који су лоцирани углавном у Улици Јована Цвијића, а црвеном бојом траса бакарних каблова који су лоцирани углавном у Улици Десанке Максимовић.

#### 4.5.5. Зеленило

У простору обухвата Плана налазе се грађевинске парцеле јужно од улице Десанке Максимовић. Парцеле су изграђене са уређеним јавним зеленилом испред породичних стамбених објеката и уређеним окућницама. Унутар појединачних парцела зеленило је заступљено у виду уређених травњака, ретких појединачних скупина украсног лишћарског и четинарског дрвећа, шибља, воћњака и винограда.

Јужно од постојећих парцела један део слободних зелених површина власници парцела користе као уређене површине (воће).

Преостали простор су неуређене и запуштене површине које се протежу све до уређених површина спомен парка "Спомен гробље" – простор у јавној намени. Зеленило је неуређено, масиви састављени углавном од лишћарских врста. Кроз тај простор, у правцу исток – запад протеже се атмосферски канал који је нерегулисан, засут смећем и обрастао коровом. У каналу повремено, у време обилних киша и отапања снега има воде.

У простору обухвата Плана се налази и део спомен парка "Спомен гробље" које чини културно и историјско наслеђе, са уређеним зеленилом са релативно лошим квалитативним стањем.

Спомен парк "Спомен гробље" у Сремској Митровици се налази поред старог православног гробља, на месту где су биле заједничке гробнице неколико хиљада погинулих и стрељаних током Другог светског рата. На овом месту подигнут је меморијални комплекс „Спомен-гробље“, на простору површине од око 12 хектара.

Спомен гробље у Сремској Митровици је заштићено као знаменито место од великог значаја. Пројекат уређења Спомен гробља је започет 1959. године према пројекту архитекте Богдана Богдановића, а свечано отварање одржано је 4. јула 1960. године. Касније је обновљено и обogaћено новим садржајима, те се сматра потпуно завршеним од октобра 1981. године.

То је једини парк у Сремској Митровици меморијалног карактера. Поред меморијалне

функције овај парк има и рекреативну функцију. Парк је окружен урбаним ткивом града – стамбеним насељима породичног становања.

Парк се простире на површини од 12,41 ha, а Планом је обухваћен део парка, односно 4,3 ha (графички прилог бр. 2 - ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ- *кашастар зеленила*). У парку се налази више од стотину различитих врста високог дрвећа и шибља. Чињеница да простор спомен парка "Спомен гробље" постоји више од педесет година у оваквој форми, подразумева постојање старих и одраслих примерака дрвећа, што доводи до закључка да је велики број стабала дотрајало и да их је потребно заменити. То су сва она стабла која у датом простору не задовољавају естетске и функционалне критеријуме или могу да угрозе посетиоце парка :

- болесни и суви примерци;
- примерци са неправилно развијеним хабитусом као последица густог склопа.

Уопште посматрано, највећи број примерака који испуњава критеријуме за уклањање налази се на рубним зонама парка.

Спомен парк "Спомен гробље" је уређен према пројекту архитекте Богдана Богдановића. Концепт парка је осликавао пијетет према жртвама стрељања у Сремској Митровици и симболички приказ Јединства СФР Југославије поделом на шест република и две покрајине. Свака република представљена је карактеристичном врстом зеленила сваког предела појединачно. Зелени склопови су повезани стазама које кривудају кроз простор . У појединачним склоповима постављене су скулптуре. Поред стаза изграђена је јавна расвета и постављен урбани мобилијар ( клупе, канте за отпатке ).

На терену се јасно види ( и користи ) главна стаза која је бетонирана. Уочавају се и стазе са ивичњацима од тврдог материјала које су се временом истрошиле и запустиле у смислу уређења и коришћења и углавном су обрасле травом. Сада постоје само трагови некадашњих стаза. Уочавају се и стазе које су настале перманентним кретањем пешака а нису предвиђене пројектом и углавном су усмерене ка улици Десанке Максимовић.



Илустрација 20 - бронзана урна „Спомен гробља“

Мада се налази недалеко од центра града и у непосредној близини стамбеног насеља, иако је опремљено јавном расветом, ноћу ово место оставља утисак nelaгодности, јер се годинама уназад на њему окупљају непожељне групе становника. Овај спомен комплекс је био више пута на мети њиховог вандализма.

У овом простору се налази и урна од коване бронзе на узвишењу, спомен обележје које представља симбол страдања за слободу. Урна је осветљена.

На улазном делу из улице Јована Цвијића налази се спомен обележје, камена коцка са које су нестала бронзана слова ( имена страдалих ). Улазни део парка није довољно наглашен, тако да није јасно о каквом се простору ради.

Недовољна улагања у одржавање биолошких и архитектонских елеманата, умањили су квалитет овог значајног парка .

#### 4.6. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА КУЛТУРНА ДОБРА

На основу Ускова чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 178-03/20-5 од 29.04.2020. године, у зони обухвата предметног Плана детаљне регулације налази се део **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље у статусу евидентираног добра** и дела његове заштићене околине. Односно у обухвату предметног Плана налази се део евидентираног добра ПКИЦ Спомен гробље који чине следеће парцеле: 3124/1, 3124/5, 3125, 3126/3, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1 К.О. Сремска Митровица, и део зоне заштићене околине наведеног евидентираног добра који чине следеће парцеле: 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65, 3218/67 К.О. Сремска Митровица;

**-за парцеле 3124/1, 3124/5, 3125, 3126/1, 3126/3, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1 К.О. Сремска Митровица** на којима се налази **Просторно културно-историјска целина Спомен гробље** издају се следећи услови и мере:

-дозвољава се обнова, санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објеката или обележја под заштитом; сви радови морају бити обављени по појединачним условима службе заштите;

-дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање, уређење и одржавање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта или обележја под заштитом; сви радови морају бити обављени по појединачним условима службе заштите;

-забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објеката или обележја под заштитом;

-забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на објекта или обележја под заштитом као и било каква друга измена истих без добијања одобрења и појединачних услова надлежне службе заштите;

-забрањује се измештање објеката или обележја осим у посебним случајевима и тек након добијања појединачних услова надлежне службе заштите;

-забрањује се складиштење отпадних и штетних материја у непосредној околини објеката или обележја под заштитом;

-забрањује се подизање објеката у непосредној околини објеката или обележја под заштитом који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити њихова споменичка својства.

**-на парцели 3218/67 КО Сремска Митровица** која чини заштићену околину **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље забрањује се изградња;**

**-на парцели 3218/67 КО Сремска Митровица** дозвољено је једино сађење појаса заштитног зеленила и ако је неопходно приступног пута у функцији одржавања тог појаса или самог културног добра;

**-на парцелама 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65 КО Сремска Митровица** која чине заштићену околину **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље** максимална дозвољена спратност изграђених објеката је П+2;

##### Археологија

Са становишта археологије, утврђено је да се у јужном делу обухвата плана, на катастарским парцелама бр. 3125 и 3126, к.о. Сремска Митровица налазе се остаци базилике светог Синерота, а да је подручје које окружује ранохришћанску базилику претежно хришћанска некропола из 3. и 4. Века н.е. Остаци некрополе (две касноантичке зидане гробнице) пронађени су случајно 2017. Године у улици Десанке Максимовић бр.38 (ободни део обухвата плана), приликом изградње стамбеног објекта са подрумским простором. С обзиром на нове резултате које смо

добили са археолошког надзора, може се претпоставити да је она заузимала и северни део обухвата предметног Плана, северно од некадашње „Мајурске баре“. У будућем раду са становишта археологије, би нам било значајно да тачно дефинишемо њене оквире.

Северозападна некропола Сирмијума: Са археолошким локалитетом северозападна некропола започела су прва археолошка истраживања Сирмијума А. Хитрека 1882/83. Приликом истраживања на њој су откривене надгробне плоче са посветама, базилика ( мартириј) светог Синерота димензија 30,3x19,3 м, као и 50 гробова и делова саркофага. У време када су започела прва ископавања на локалитету, он се налазио на јужној падини Мајурске баре која је током 20. Века исушена одводним каналима. Археолошки локалитет је истраживан, такође, 1960. и 1961, године, када су откривене 23 гробнице и два слободно укопана гроба. Систематска истраживања уследила су 60-их година прошлог века. Тада су откривена још 332 гроба. Као што је наведено, сви истражени гробови опредељени су у период III и IV века.

#### Услови и мере заштите:

-Обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву инвеститора за изградњу;

-Обавезно омогућити извођење контролних заштитних археолошких истраживања на северном делу катастарске парцеле 3218/67, источном делу парцеле 3218/66 и парцели 3218/46 КО Сремске Митровице;

-Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи на осталом подручју у обухвату Плана;

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

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

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-Обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

У претходним поступцима служба заштите непокретног културног наслеђа је два пута третирао предметно подручје кроз услове за планску документацију, а то :

- Републички завод за заштиту споменика културе Београд – Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за израду Генералног урбанистичког плана Града Сремске Митровице 0401 бр. 4/836 од 29.04.2011. и
- Завод у Сремској Митровици – Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добра, непокретних културних добра од великог значаја и евидентираних непокретности и њихове заштићене околине и објекти који уживају заштиту према закону о ратним меморијалима и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације Целине 1- централни део града Сремска Митровица - **пр.бр.** 391-03/19-9 од 25.10.2019.

Увидом у садржај овог документа утврђено је да највећи део обухвата предметног Плана чини део **Просторно културно- историјске целине Спомен гробље у статусу евидентираног добра** и дела његове заштићене околине, те је дефинисано како је горе наведено.

**Извод** из Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и евидентираних добара под заштитом као и споменика који уживају заштиту према Закону о ратним меморијалима за потебе израде Плана генералне регулације целина 1 – централни део Града Сремска Митровица, број 391-03/19-9 од 25.10.2019.године:

*Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и евидентираних добара под заштитом као и споменика који уживају заштиту према Закону о ратним меморијалима за потебе израде Плана генералне регулације целина 1 – централни део Града Сремска Митровица су:*

*Увидом у документацију утврђено је да се на простору обухвата Плана налазе следећи споменици културе и евидентирана добра под заштитом:*

**1. Спомен гробље** (поред старог православног гробља у Сремској Митровици, на крају улице Жртава фашизма) к.п. 3344 и 3345/1 К.О. Сремска Митровица

**Опис:** Притиснути активностима Народноослободилачког покрета немачки окупатори су средином 1942. године отпочели офанзивне акције против партизанских јединица које су непосредно угрожавале најважније железничке и друмске комуникације. Део тих активности спроведен је и у Срему под називом операција "Фрушка гора". Власти НДХ искористиле су ово да се обрачунају са српским становништвом Срема. Уз војне, спроведене су и полицијске активности за које је био задужен Виктор Томић. После формалних суђења пред преким судом, без икакве могућности одбране, усташе су на више места у Срему стрелале цивиле. Највеће стратиште било је у Сремској Митровици, на старом православном гробљу. Овде је од 30. августа до 8. септембра 1942. године убијено неколико хиљада људи, међу њима и један од наших најпознатијих сликара Сава Шумановић.

Место овог масовног злочина је испрва било обележено каменим крстом, а 1960. године отворен је спомен простор уређен по пројекту чувеног архитекте Богдана Богдановића. Централни део ове уређене целине чини простор хумки на ком је аутор комбинацијом земљаних тумула (прво шест а потом осам), цигле и камених блокова симболично обележио локацију масовних гробница. На простору хумки налазе се и камени белег постављен да означи заједничку гробницу у којој је сахрањено 20 војника совјетске армије, 18 војника бугарске армије и 308 бораца народно ослободилачке војске који су погинули у околини Сремске Митровице. На почетку јужне стране приступног пута постављен је камени белег, а даље низ пут, према хумкама и масивна бронзана урна.

Ово није било коначно решење и Спомен гробље је у неколико етапа дорађивано, а почетком осамдесетих су додати спомен паркови република, приступни лавиринт и нова кућа спомен музеја.

**Статус објекта/обележја:** Решењем Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице, број 39 од 28.04.1977. године, утврђено је да Спомен гробље има својство споменика културе. Категорисано је као знаменито место од великог значаја („Службени лист АПВ“ бр. 28/91)

Заштићену околину чине спољашње ивице к. П. 3344 и 3345/1 К.О. Сремска Митровица.

...

**Просторно културно-историјска целина Спомен гробље** (Сремска Митровица, Жртава фашизма бб) к.п. 2972/2, 2974/2, 2976/2, 2978, 2979, 2981/2, 2983/2, 2985/2, 2986/3, 2987/2, 2997/2, 3095/3, 3096/2, 3098/2, 3100/2, 3102/2, 3106/2, 3107/2, 3345/1, 3344, 3124/1, 3124/5, 3125, 3126/1, 3126/3, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1, 3317/2, 3313/3 К.О. Сремска Митровица



...

У оквиру ове целина налази се проглашено културно добро Спомен гробље.

**Статус објекта/обележја:** Евидентирано добро

Заштићену околину чине парцеле 2996, 2997/1, 2997/3, 3095/1, 3095/2, 3096/1, 3097, 3098/1, 3099, 3100/1, 3101, 3102/1, 3103, 3104/1, 3105/1, 3105/2, 3105/3, 3105/4, 3105/6, 3106/1, 3106/3, 3106/4, 3106/5, 3106/6, 3307, 3107/1, 3107/3, 3107/4, 3107/5, 3107/6, 3107/7, 3108/1, 3108/2, 3108/3, 3108/4, 3109/1, 3109/2, 3110, 3111/1, 3111/2, 3112/1, 3112/6 3305/1, 3304, 3308, 3309/1, 3310, 3311/1, 3311/3, 3312, 3313/1, 3314, 3315, 3316, 3317/1, 3317/3, 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65, 3218/67, 3218/69, 3218/70, 3218/71, 3218/72, 3218/73, 3218/74, 3343/1, 3343/2, 3410/3, 3507/60, 3345/2, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354/1, 3355, 3356/1, 3356/2, 3357, 3358, 3356/3, 3359/2, 3409, 3507/61, 3507/62, 3507/63, 3507/64, 3507/65, 3507/66, 3507/67, 3507/68, 3507/69, 3507/70, 3507/71, 3507/72, 3507/101, 3507/102, 3507/115, К.О. Сремска Митровица и део парцелела улице на к.п. 3319 К. О. Сремска Митровица који се налази дуж парцеле на којој се налази просторно културно-историјска целина.

...

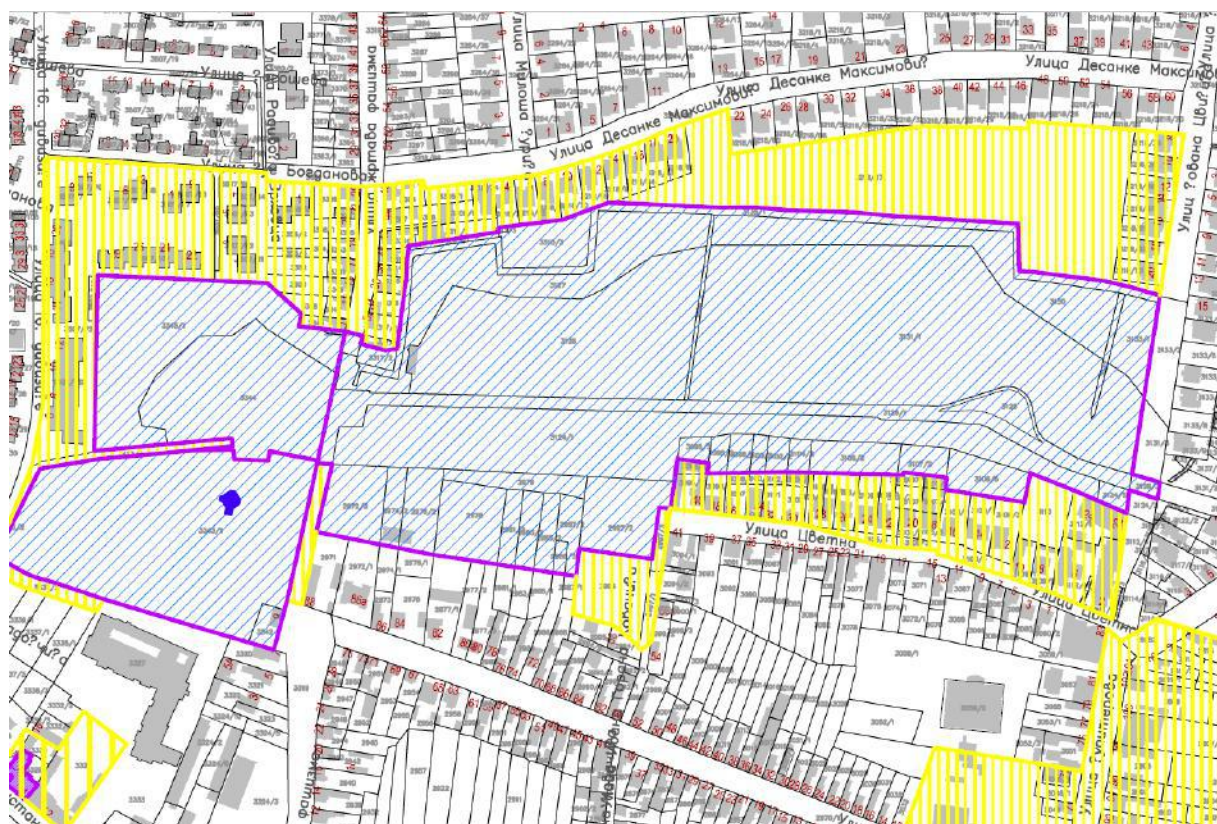
**Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и евидентираних добара под заштитом на простору обухвата плана - категорија меморијални комплекси, споменици и спомен обележја:**

- дозвољава се обнова, санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објекта или обележја под заштитом; сви радови морају бити обављени по појединачним условима службе заштите;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање, уређење и одржавање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта или обележја под заштитом;
- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта или обележја под заштитом;
- забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на објекта или обележја под заштитом као и било каква друга измена истих без добијања одобрења и појединачних услова надлежне службе заштите;
- забрањује се измештање објекта или обележја осим у посебним случајевима и тек након добијања појединачних услова надлежне службе заштите;
- забрањује се складиштење отпадних и штетних материја у непосредној околини објекта или обележја под заштитом;
- забрањује се подизање објекта у непосредној околини објекта или обележја под заштитом који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити њихова споменичка својства.
- за заштићену околину **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље** на парцелелама 2996, 2997/1, 2997/3, 3095/1, 3095/2, 3096/1, 3097, 3098/1, 3099, 3100/1, 3101, 3102/1, 3103, 3104/1, 3105/1, 3105/2, 3105/3, 3105/4, 3105/6, 3106/1, 3106/3, 3106/4, 3106/5, 3106/6, 3107/1, 3107/3, 3107/4, 3107/5, 3107/6, 3107/7, 3108/1, 3108/2, 3108/3, 3108/4, 3109/1, 3109/2, 3111/1, 3111/2, 3112/1, 3112/6, 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65, 3218/69, 3218/70, 3218/71, 3218/72, 3218/73, 3218/74, 3305/1, 3304, 3307, 3308, 3309/1, 3311/3, 3313/1, 3343/1, 3343/2, 3353, 3354/1, 3355, 3356/1, 3356/2, 3356/3, 3357, 3358, 3359/2, 3409, 3410/3, 3507/60, 3507/61, 3507/62, 3507/63, 3507/64, 3507/65, 3507/66, 3507/67, 3507/68, 3507/69, 3507/70, 3507/71, 3507/72, 3507/101, 3507/102 и 3507/115 К.О. Сремска Митровица, максимална дозвољена спратност изграђених објекта је П+2, на парцелелама 3310, 3311/1, 3312, 3314, 3315, 3316, 3317/1,

3317/3, 3345/2, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351 и 3352 максимална дозвољена спратност изграђених објеката је П+1, на парцелама 3218/67 и 3110 забрањује се градња.

- за парцеле 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3095/1, 3095/2, 3096/1, 3097, 3098/1, 3099, 3100/1, 3101, 3102/1, 3103, 3104/1, 3105/1, 3105/2, 3105/3, 3105/4, 3105/6, 3106/1, 3106/3, 3106/4, 3106/5, 3106/6, 3307, 3107/1, 3107/3, 3107/4, 3107/5, 3107/6, 3107/7, 3108/1, 3108/2, 3108/3, 3108/4, 3109/1, 3109/2, 3111/1, 3111/2, 3112/1 и 3112/6 заштићене околине **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље** максимални дозвољени степен заузетости парцеле је 50%;

- На контакту са **Просторно културно-историјском целином Спомен гробље** на грађевинским парцелама у зони заштићене околине на којима је дозвољена градња обавезно подићи заштитни појас високог растиња у минималној ширини од 10 метара;



Илустрација 21 – извод из графичког дела НКД - ЗЗСК



## ПЛАНСКИ ДЕО

---

### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 1.1. Подела на урбанистичке целине, зоне и блокове

*(Граф. прилог бр.5 - ПЛАНИРАНО СТАЊЕ/ подела на шийичне зоне и целине)*

Укупна површина у обухвату ПДР-а (10,13ha) је подељена на четири зоне, и то две зоне саобраћајне инфраструктуре, зону становања и зону уређене парковске површине:

А- планирани, затворени, блок породичног становања, унутар-блоковском саобраћајницом раздвојен на источну и западну целину исте постојеће и планиране структуре;

В- отворени блок уређене зелене површине, Спомен парк „Спомен гробље“ – источна страна, каналским земљиштем подељен на две целине, северно од канала око приступне, ново-планиране улице и јужну парковску површину са стазама за пешаке, шетњу, одмор и рекреацију;

С- зона ободних саобраћајница, такође састављену из две целине, регулациони појас Улице Десанке Максимовић – источни део, и Улица Јована Цвијића – централни део регулационог појаса;

Д- зона приступне саобраћајнице парцелама породичног становања и уређеној парковској површини са припадајућим зеленилом без прецизно дефинисаног регулационог појаса.



Илустрација 22 – подела на шийичне зоне и целине

**Зону А** ( 2,79 ha) чине два постојећа и плански проширена блока породичног становања, резиденцијалног типа без компатибилних делатности. Сви планирани објекти су слободностојећи, спратности П+1+Пк, са пратећим садржајима на парцелама, гаражама, помоћним објектима, оградама и уређеним зеленим површинама.

- **Источна целина зоне А**, блок породичног становања, обухвата угао улица Десанке Максимовић и Јована Цвијића. У планском решењу блок је двострано оријентисан, према постојећим улицама и према зеленој површини Спомен парка од кога га дели приступна саобраћајница, утопљена у зелену површину.
- **Западна целина зоне А**, физички одвојена од источне целине регулационим појасом приступне саобраћајнице. Лоцирана је на западној страни обухвата плана уз регулациони појас Улице Десанке Максимовић. Јужни део ове целине се граничи са незацељеним, атмосферским каналом, па у овој зони нису планиране парцеле породичног становања оријентисане ка југу. Планом је планирано формирање једне нове парцеле за изградњу стамбеног објекта, оријентисаног ка западу и северном краку планиране, приступне саобраћајнице.

#### Основне карактеристике блока А:

- према ново-планираној приступној саобраћајници на јужној и западној страни, у планском решењу дат је предлог парцелације за формирање 23 нове парцеле, од 400-600m<sup>2</sup>, за изградњу породичних стамбених објеката. Објекти су слободностојећи, плански постављени на удаљености од 0,60m од једне бочне границе парцеле, а од друге 2,5m, у свему према графичком прилогу (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ-траф. прилог бр. 4- организација простора). Минимална удаљеност два објекта на суседним парцелама не може бити мања од 3m; предња грађевинска линија је обавезујућа, удаљена од регулационе линије око 5m, у свему према графичком прилогу;

Илустрација  
а 23 –  
организација  
а простора  
– зона А



својом главном фасадом изграђени и оријентисани према постојећим улицама Десанке Максимовић и Јована Цвијића, а планирани, нови према зеленој, парковској површини и приступној саобраћајници;

- јужна, регулациона линија блока није праволинијска како би се што боље уклопила у природни амбијент, а поред тога, да би бочне границе новоформираних парцела биле постављене у правцу постојећих у ободним улицама и истом блоку, а парцеле имале приближну површину; у зависности од ширине, различита им је и дужина;
- имајући у виду све промене у друштву, потребу за вишим стандардом живљења и већи просечни број аутомобила по домаћинству, за разлику од претходног плана из 1973. године, планирана, максимална спратност објеката је П+1+Пк, а на парцелама је дозвољена изградња другог објекта на парцели, нестамбене намене – гаража и помоћних објеката максималне површине до 10% површине парцеле; зона изградње другог, нестамбеног објекта на парцели је дефинисана грађевинском линијом на удаљености око 6 m од задње границе парцеле;
- за нову градњу, односно реконструкцију са доградњом на постојећим парцелама обавезно је поштовање правила градње датих у овом Плану. Обједињавање, тј. препарцелација постојећих парцела породичног становања и планираних није дозвољена, као ни пренамена основне планиране намене у блоку.

**Зону В** ( 5,32 ha) чине два постојећа и плански дефинисана блока:

- северно од канала, уређена зелена површина, око приступне, новопланиране улице и
- јужну парковску површину, Спомен парк „Спомен гробље“, са стазама за пешаке, шетњу, одмор и рекреацију.

**Основне карактеристике блока В:**

- Имајући у виду да је Спомен парк "Спомен гробље" уређено према пројекту архитекте Богдана Богдановића, основни концепт пројекта овог дела парка је задржан. Највећи број и већина траса некадашњих стаза је задржана. Појединим деловима постојећих стаза је измењена форма како би се уклопиле у ново-

планиране стазе.

- Ново-планиране стазе прате основну концепцију планског решења употпуњујући садржаје (нове стазе) који прате нови начин коришћења простора. Ново-планиране стазе обезбеђују повезивање простора парка са стамбеним насељем. Поред тога, омогућавају комуникацију пешачког саобраћаја са планираном приступном саобраћајницом за ново-формиране грађевинске парцеле породичног становања. Истовремено, непосредно обезбеђују и комуникацију са Улицом Десанке Максимовић и Улицом Јована Цвијића.
- Постојећа квалитетна вегетација парка у великој мери је одредила композиционо решење рестаурираног зеленила. Планирано зеленило ће се уклопити у постојеће, како у биолошком тако и колоритно-естетском погледу, тако да ће заједно појачати живописан карактер парка.
- Посебно нагласити поједине вредне примерке постојећег зеленила, као и групе и масиве. Како овај парк користе становници свих старосних доба, деца, млади и старија популација, планирати отворене травне просторе који могу да се користе за пасивну рекреацију, шетњу, трчање, вожњу бицикла, игру деце, шетњу паса и сличне активности.
- Простор је потребно опремити додатним урбаним мобилијаром ( клупе, корпе за отпатке, чесме, фонтане и слично) и другим садржајима.
- Постојећу мрежу јавне расвете потребно је проширити. Потребно је изградити мрежу јавне расвете и уз ново-планиране стазе како би се осветлио простор за комуникацију и обезбедила већа сигурност корисника простора у вечерњим сатима, као и заштита постављеног мобилијара.
- На слободним травним површинама у рубним зонама парка, посебно према ново-планираном делу стамбеног насеља „Алеја“, могуће је формирати дечја игралишта, теретане на отвореном, простор за јогу, ограђени простор за псе и слично.



Илустрација 24 – организација простора – зона В

#### **Зону С** ( 1,45 ha) чине две целине:

- регулациони појас Улице Дежанке Максимовић – источни део са свом потребном инфраструктуром и зеленилом;
- централни део регулационог појаса Улице Јована Цвијића, у потпуности опремљен свом потребном инфраструктуром и зеленилом.

#### **Основне карактеристике блока С:**

- регулациони појас сабирних градских улица Дежанке Максимовић и Јована Цвијића, у постојећем и планираном стању је око 20m; регулациони појас је опремљен двосмерним саобраћајницама, двостраним пешачким стазама, бицикличком стазом и партећим уређеним зеленим површинама;
- У потпуности су опремљене осталом инфраструктуром, електроенергетском, телекомуникационом, водоводном и канализационом и гасном;
- све саобраћајне површине, у планираном стању, су опремљене јавном расветом, саобраћајном сигнализацијом и урбаним мобилијаром.

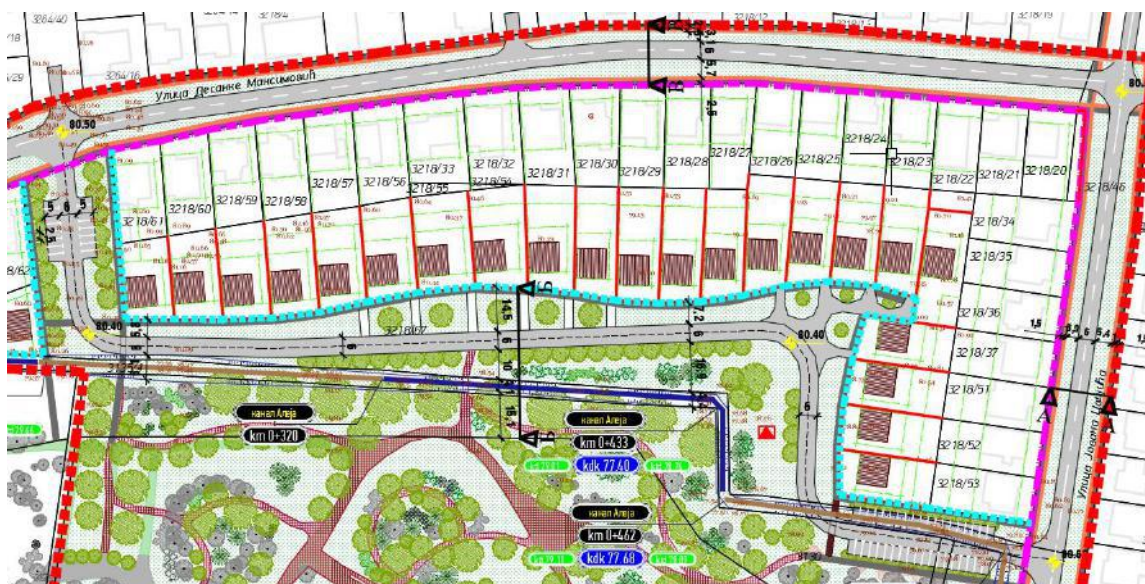
**Зону D** ( 1,00 ha) чини приступна саобраћајница парцелама породичног становања и уређеној парковској површини Спомен парка „Спомен гробље“ са припадајућим зеленилом без прецизно дефинисаног регулационог појаса.

#### **Основне карактеристике блока D:**

- саобраћајница је двосмерна и спаја Улицу Дежанке Максимовић и Јована Цвијића оивичавајући блок породичног становања са јужне стране;
- на јужној страни уз коловоз планиран је дрворед као засена у летњим месецима;
- тротоар је планиран једнострано уз регулациону линију блока породичног

становања, имајући у виду мрежу пешачких стаза кроз зелену парковску површину јужно од саобраћајнице;

- уз централну зону саобраћајнице нису планиране површине за паркирање како би се смањила саобраћајна фреквенција у овој зони; јавни паркинг за возила планиран је у контактної зони са улицама Десанке Максимовић и Јована Цвијића, за приступ зеленој парковској површини;
- имајући у виду малу саобраћајну фреквенцију, бициклически саобраћај је интегрисан са моторним возилима, а асфалтиране површине сведене на неопходне и минималне површине;
- саобраћајне површине за моторна возила и пешаке су опремљене јавном расветом 24h;
- остала, планирана инфраструктура се провлачи кроз зелену површину, у складу са условима надлежних институција, са северне стране планиране, приступне саобраћајнице.



Илустрација 25 – планирано саобраћајно решење









## 1.2. Детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене



Илустрација 26 – постојеће стање



Илустрација 27 – планирано стање

	становање, породични објекти са припадајућим парцелама
	улични коридори
	уређене зелене површине
	неуређено/неизграђено земљиште
	канал
	јаруга

### ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Планирана претежна намена површина у обухвату Плана је породично становање, без пословања, малих густина и зелена парковска површина. По ободу блока, на северној и источној страни обухвата је регулациони појас постојећих, сабирних улица, а у централном делу, становање и зелену површину дели приступна саобраћајница (ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – граф. прилог бр. 3: Намена површина).

### Површине у јавној намени:

Саобраћајне површине ће се уредити као колске, пешачке и бицикличке и површине за мирујући саобраћај. Нове саобраћајнице се планирају у складу са стандардима за планирану намену у блоку која ће се ослонити на постојећу саобраћајну матрицу. Планирано је уређење пешачких површина и у планираним и у постојећим улицама које ће омогућити пешачки саобраћај за планирани број становника, односно густину насељености. У јужном и централном делу обухвата плана, формираће се целовита, уређена, јавна зелена површина - парк са уређеним партерним пешачким површинама, груписаним високим зеленилом у амбијенталним целинама и отвореним травнатим површинама.

Мрежа инфраструктурних објеката је планирана у појасу регулације јавних саобраћајних површина по ободу блока и уз приступну саобраћајницу у централној

зони. Ширина регулационог појаса је димензионисана и одређена за изградњу потребне инфраструктуре и објеката. Дефинисана је и површина за инфраструктурни објекат, планирану МБТС и црпну станицу у централном делу унутарблоковског простора.

#### Површине у осталој намени:

Зона породичног становања малих густина је зона резиденцијалног типа, становање високог стандарда без пословања. Постојеће породично становање, у Улици Десанке Максимовић и Јована Цвијића, ће се задржати уз могућност реконструкције објеката, промене габарита у дефинисаним оквирима правилима градње и изградње другог објекат на парцели у функцији главног, стамбеног. Ново-планирани објекти су идентичног типа, индивидуални породични објекти, оријентисани према зеленој, парковској површини. Регулацијом нове улице и изградњом планиране, приступне саобраћајнице створиће се могућности за активирање неизграђеног грађевинског земљишта за изградњу планираних породичних стамбених објеката као и уређење и проширење парковске површине.

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

#### 1.2.1. Биланс намене површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋА		ПЛАНИРАНА	
1. породично становање малих густина	1,57 ha	15,5%	2,79 ha	27,54%
2. уређене, зелене, парковске површине	3,90 ha	38,5%	5,32 ha	52,51%
3. неуређено земљиште	2,96 ha	29,2%		
4. саобраћајне површине- регулациони појас сабирних, градских саобраћајница	1,46 ha	14,4%	1,46 ha	14,4%
5. саобраћајне површине- унутар-блоковске, приступне, саобраћајне површине			0,47 ha	4,64%
6. канал - отворене (незацењене) површине	0,21 ha	2,10%	0,10 ha	0,99%
7. јаруга – отворене (неприступачне) површине	0,03 ha	0,30%		
<b>УКУПНО</b>	<b>10,13 ha</b>	<b>100%</b>	<b>10,13 ha</b>	<b>100%</b>

Табела 3 – биланс намене површина

Позитивни ефекти планирања:

- **зона породичног становања** - укупна површина је повећана за 12%, односно за 1,22ha, и та је површина коначна без могућности проширења и нелегалног коришћења околног земљишта;
- **уређена, зелена површина** – површина парковског простора (Спомен парк „Спомен гробље“) је повећана за око 14%, односно за 1,42ha, а део парка у обухвату овог плана је добио приступне површине по ободу са циљем равномерног коришћења у целисти;
- **неуређене зелене и неизграђене површине** – у постојећем стању су заузимале око 29,2% укупне површине у обухвату, што је близу 3ha некорисне површине у централној, градској зони; плански је ова површина подељена на део намењен породичном становању, а преостала површина за проширење уређене, зелене, парковске површине;
- **саобраћајне површине ободних, сабирних саобраћајница** – ширина регулационог појаса се не мења па су површине у постојећем и планираном стању идентичне;
- **саобраћајне површине унутар-блоковске, приступне саобраћајнице** – са површином од 0,47 ha заузимају површину од око 4,64% укупне површине у обухвату; у постојећем стању ово је била неуређена зелена површина; површину приступне саобраћајнице у планираном решењу чини око 15,9% неуређене зелене површине у постојећем стању;
- **канал** – отворена, незацељена површина под каналом је за око 0,11 ha мања у планираном стању од почетне ситуације што значи да се зацељује око 50% површине под каналом у обухвату предметног Плана;
- **јаруга** – заузима око 0,3% површине у обухвату у постојећем стању, а у планираном, са изградњом атмосферске канализације, ова површина се насипа и постаје део уређене, зелене, парковске површине.

### 1.2.2. Зоне могуће изградње објеката у границама блока

(граф. прилог :ПЛАНИРАНО СТАЊЕ- др. 04 - организација простора)

На графичким прилозима нису дефинисани обавезни габарити планираних објеката већ зоне оивичене грађевинским линијама у оквиру којих је могућа изградња одређеног типа објекта. Приказан објекат у планском решењу је илустрација могућег габарита. Уједно је дефинисана и могућност изградње максималног габарита планираног објекта уз услов да су сви задати урбанистички параметри задовољени.

Предња грађевинска линија уз регулациони појас ободне или приступне саобраћајнице је обавезујућа, док је задња грађевинска линија, граница до које је могућа градња.

За простор у обухвату ПДР дозвољена је стамбена изградња објеката породичног становања без пословања и компатибилних намена, на пр. вишепородичног становања. Стамбени објекти могу садржати максимално два

функционално одвојена простора (два стана). Није дозвољено пословање, комерцијалне и услужне делатности у оквиру стамбених објеката, имајући у виду стечене планске обавезе (услови из претходног Плана по којима су изграђени објекти у ободним улицама) и атрактивност положаја блока, непосредну близину Спомен парка „Спомен гробље“.

### 1.2.3. Објекти чија је изградња забрањена – врста и намена

(граф. прилог: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 04 – намена површина)

Објекти чија изградња је забрањена у појединачним зонама, према графичком прилогу су објекти:

**ЗОНА УРЕЂЕНОГ ЗЕЛЕНИЛА:** сви објекти високоградње трајног карактера; ово се не односи на комуналне инфраструктурне објекте, црпне станице и електроенергетске објекте;

**ЗОНА СТАНОВАЊА:** пословни садржаји, објекти намењени за складиштење, објекти вишепородичног становања, угоститељски објекти, објекти намењени медицинским и сл. услугама, домови за стара и незбринута лица и остали објекти који нису искључиво породични стамбени објекти;

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

## 1.3. Јавне површине, садржаји и објекти

### 1.3.1. План регулације

#### План регулације површина са јавном наменом

Јавне површине у обухвату плана сачињава појас регулације ободних улица и унутар-блоковска, уређена, зелена површина са приступном улицом, колским прилазима парцели, паркинзима и пешачким стазама. То је простор од општег интереса намењен за изградњу саобраћајница, паркинга, пешачких површина, уређене зелене површине и комуналне инфраструктуре.

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

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

#### Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене

Регулациона ширина планираних саобраћајних коридора у обухвату плана утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже и

линијског зеленила, али и у складу са наменом простора и естетским критеријумима који се постављају за овај простор. Регулациона линија улица утврђује линију разграничења јавних и осталих површина и представља границу грађевинских парцела намењених за јавне површине.

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

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

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

#### **Површине јавне намене**

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

У обухвату Плана је већи део површине са јавном наменом, све саобраћајне површине по ободу и унутар блока и све зелене уређене површине парковског зеленила као линијског зеленила уз саобраћајнице.

#### **1.3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом**

*граф. прилог :ПЛАНИРАНО СТАЊЕ (план разлике)- бр. 05а  
– подела на јавно и остало грађевинско земљиште*

Укупна површина обухвату ПДР је 10,13 ha.

Планирано земљиште у јавној намени чине:

- ободне саобраћајне површине (појас регулације сабирних улица са саобраћајницама, бициклическим стазама, пешачким стазама и зонама зеленила) -1,46 ha;
- унутарблоковска, приступна саобраћајница са пешачком стазом и површинама за паркирање возила - - 0,99 ha;
- уређене зелене површине (унутарблоковске уређене парковске површине са пешачким стазама) - 4,89 ha;

укупно 7,34 ha, што је приближно 72,5 % земљишта у обухвату Плана.

		постојеће		планирано	
		површина (ha)	површина (%)	површина (ha)	површина (%)
јавна функција грађевинског земљишта	ободне саобраћајне површине	1,46	14,4	1,46	14,4
	приступне саобраћајне површине	-	-	0,99	9,8
	уређене зелене површине	3,90	38,5	4,89	48,3
	неуређено градско земљиште	2,96	29,2		
	<b>укупно</b>	<b>8,56</b>	<b>84,5</b>	<b>7,34</b>	<b>72,5</b>
остале, нејавне функције грађевинског земљишта	изграђено грађевинско земљиште– објекти породичног становања	1,57	15,5	2,79	27,5
<b>укупно у обухвату Плана</b>		<b>10,13</b>	<b>100,0</b>	<b>10,13</b>	<b>100,0</b>

Табела 4 – биланс површина према подели на јавне и остале намене земљишта

Овим Планом се **неуређено градско земљиште** уређује и дели на:

- уређену зелену површину (површина око 1 ha) која се додаје постојећој парковској површини (око 3,90ha) и увећава за око 25%;
- земљиште нејавне намене (површина око 1,22 ha) које се додаје постојећем блоку породичног становања (око 1,57 ha) и увећава га за око 75%.

Неизграђено и неуређено земљиште у власништву града (око 30% обухвата плана), се дели на уређену јавну површину (25%) и остало земљиште за изградњу стамбених објеката (75%).

### 1.3.3. Попис парцела у јавној намени

**Парцеле и делови парцела за планирано јавно грађевинско земљиште:**

Улица Десанке Максимовић - бр. 3218/66-део;

Улица Јована Цвијића - бр. 3124/3, 3126/3, 3131/3, 3133/2 и 3218/46-део;

Спомен гробље:

- уређена зелена површина, парк: - 3124/1- источни део, 3124/5, 3125, 3126/1-источни део и 3131/1, 3130- источни део, 3132, 3133/1 и 3218/67-део.
- канал - 3135/1-источни део.

### 1.3.4. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

У обухвату плана нису планирани јавни објекти високоградње осим објеката комуналне инфраструктуре у зеленој површини, уз појас регулације постојећих и планираних улица.

На графичком прилогу (граф. прилог бр. 08 :ИНФРАСТРУКТУРА—постојећа и планирана) плански је дефинисана оквирна локација у централној зони унутар-блоковског простора за електроенергетски објекат, планирану МБТС, за проширење електроенергетске мреже као и за црпну станицу.

Највећу површину у обухвату Плана заузима јавна површина Спомен парка „Спомен гробље“, око 50% површине у обухвату. Постојећи концепт уређења је задржан, а планирано решење проширења простора парка дато је као основ за израду Урбанистичког пројекта партерног уређења.

## 1.4. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом

Правила парцелације за грађевинске парцеле се утврђују тако да се максимално поштује затечено стање, постојећа матрица се задржава. У унутрашњости блока уз планирану, приступну улицу формираће се нове грађевинске парцеле које ће пратити ритам грађевинских парцела у ободу блока тако да се успостави систем „леђа у леђа“ односно да се дворишни делови парцела правилно наслањају једна на другу. Обавезан урбанистички параметар је да новоформиране парцеле имају већу површину од 400 до 600 m<sup>2</sup>. Ширина уличног фронта парцеле за изградњу слободностојећег породичног објекта не може бити мања од 14 m.

За реализацију унутарблоковских површина са јавном наменом неопходно је формирање парцеле за јавну намену, а препарцелација и обједињавање свих парцела уређене зелене површине није неопходно.

Могућа је фазна релизација планиране парцелације. То подразумева могућност формирања зоне становања, а не и јединствене парцеле за унутарблоковску јавну површину, према фазама реализације и исказаним потребама града.

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

## 1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре

### 1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

(граф. прилог бр.7: ПЛАНИРАНО СТАЊЕ– саобраћај и уређене зелене површине)

Основну функционалну класификацију јавних саобраћајница чине:

а. Ободне саобраћајнице представљају део секундарне градске путне мреже и чине је сабирне, градске улице Улица Десанке Максимовић и Улица Јована Цвијића. Овим саобраћајницама одвија се локални транзитни саобраћај и истовремено се путем њих врши повезивање унутарблоковских саобраћајница са градском мрежом путева.

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

#### 1.5.1.1. Путни саобраћај

##### ОПШТА ПРАВИЛА

Концепт путног-друмског саобраћаја заснива се на доградњи постојеће путне мреже коју генеришу постојеће сабирне саобраћајнице које се поклапају са улицама Јована Цвијића и Десанке Максимовић.

Овим концептом дефинисана је нова саобраћајница која повезује наведене две улице и која је трасирана на начин да се обезбеди колски прилаз до свих новоформираних грађевинских парцела. У коридору ове саобраћајнице планиране су пешачке стазе уз нову регулациону линију и нове пешачке стазе којим се повезује јужни део обухвата плана са осталим делом, северно од канала Алеја. Овакво решење наметнуло је да се предвиди зацељење поменутог канала на западној и источној граници обухвата плана. Поред тога, предвиђен је и један пешачки мост преко канала Алеја, оквирно на средини обухвата плана.

Овакво планско решење, намеће даљу разраду кроз пројектно-техничку документацију, којом ће се прецизно утврдити зацељења канала, пешачки мостић и комплетан нивелациони план на траси планиране саобраћајнице, нарочито у зони зацељења.

##### САБИРНЕ НАСЕЉСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Овај тип улица представља везу између примарне и секундарне путне мреже. Коловоз се састоји од две саобраћајне траке, по једна за сваки смер кретања. Код овог типа саобраћајница, најмања ширина појаса регулације је 15m.

- Ширине саобраћајних (возних) трака су 3,0m, изузетно 2,75m, примењује се  $VP = 50 \text{ km/h}$ , изузетно  $VP = 40 \text{ km/h}$ .
- Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона, минимум 6,0 тона.
- Одводњавање је гравитационо са једностраним или двостраним попречним нагибом.



- Приликом реконструкције коловоза предвидети гравитационо одводњавање са једностраним или двостраним попречним нагибом до сливника затворене атмосферске канализације.
  - Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.
  - Елементи ситуационог плана морају да испуне услове за проходност меродавног возила-комунално возило.

#### ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА –ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНИЦА

Коловоз садржи две саобраћајне траке и пешачке стазе уз северну регулациону линију које су преко канала Алеја повезана са парковским делом у јужном делу обухвата плана. Део саобраћајних површина у коридору ове пристуне улице предвиђен је за паркирање возила. По правилу се не врши сегрегација различитих видова саобраћаја већ се примењује интегрисање саобраћајних површина за моторизовани и бициклички саобраћај.

- Ширине саобраћајних (возних) трака су 3,0 m, а минималне ширине саобраћајних (возних) трака су 2,75 m; примењује се  $VP = 40 \text{ km/h}$ .
- Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од минимум 6,0 тона.
- Одводњавање је гравитационо са једностраним или двостраним попречним нагибом.
  - Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.
  - Изградња нових саобраћајница пројектује се и гради истовремено са затвореном атмосферском канализацијом.
  - Елементи ситуационог плана морају да испуне услове за проходност меродавног возила-комунално возило.

## КОЛОВОЗ ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА-ОТВОРЕНА ПАРКИРАЛИШТА

Паркирање возила унапредиће се кроз изградњу, реконструкцију и доградњу саобраћајних површина у целој ширина појаса регулације улица. Приликом планирања и пројектовања саобраћајних површина намењених за мирујући садржај, мора се водити рачуна о квалитативним и квантитативним критеријумима, док су технички елементи већ дефинисани у усвојеним планским актима. Број, врста и диспозиција паркинг места на јавној површини поред осталих услова, зависи и од непосредног окружења и намене гравитирајућих површина. Паркирање на сопственој парцели је један од критеријума који прати изградњу објеката на осталом грађевинском земљишту.

Паркирање путничких возила је ван коловоза за кретање у регулационом појасу, ивично, подужно или попречно под правим углом у односу на коловоз приступног пута. Планом су предвиђени обавезни паркинзи на оба краја планиране приступне улице, којим се обезбеђују места за паркирање за посетиоце уређене парковске површине.

Димензионисање и приказ граничних вредности дати су у табели П.1. и графичким прилозима: Шеме за површинска паркиралишта – графички прилози П.1., П.2. и П.3. и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2. За отворена паркиралишта на јавној површини користе се вредности из табеле П.1. које се односе на краткотрајно паркирање.

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

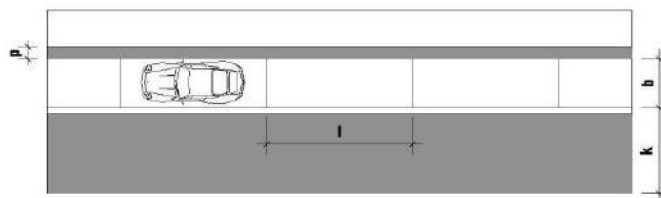
Оивичење коловоза за мировање превиђено је са бетонским ивичњацима издигнутим максимално + 4cm у односу на коту коловоза намењеног за кретање возила. Пројектом се може изоставити поменуто оивичење под условом да се на адекватан начин реши одвођење атмосферских вода.

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

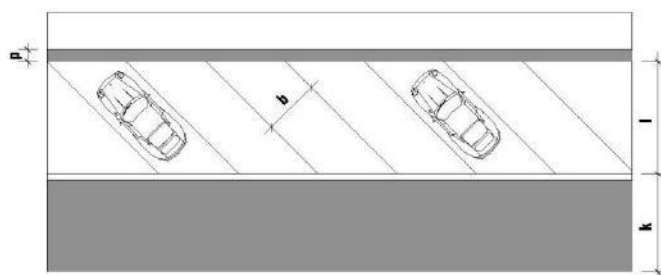
Код отворених паркиралишта извршити засенчавање садњом високог зеленила. При реализацији, шеме паркиралишта ускладити са постојећим зеленилом, планираним и постојећим колским приступима до парцеле, као и са диспозицијом планиране и постојеће инфраструктуру. („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

## ШЕМЕ ЗА ПОВРШИНСКА ПАРКИРАЛИШТА

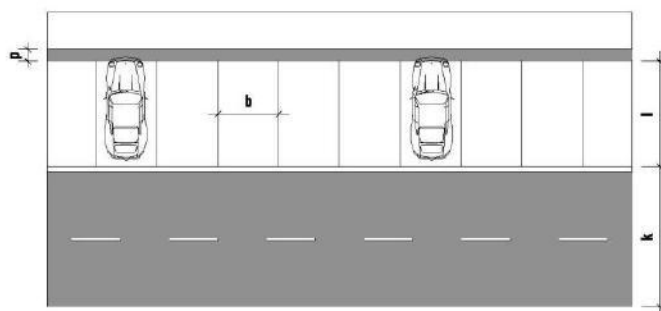
ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



П. 1. ПОДУЖНО ПАРКИРАЊЕ



П. 2. КОСО ПАРКИРАЊЕ



П. 3. УПРАВНО ПАРКИРАЊЕ

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

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

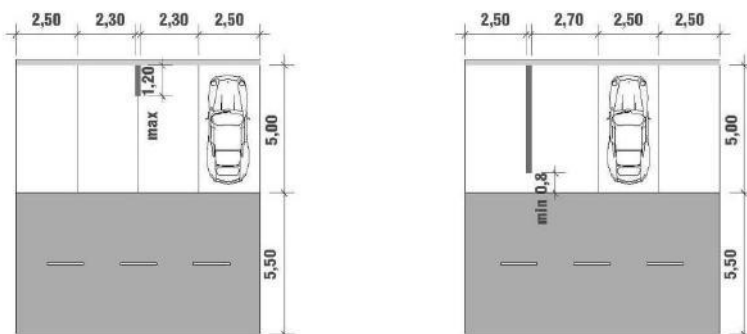
### НАПОМЕНА:

l, b, k, p - Краткотрајно паркирање

l<sub>1</sub>, b<sub>1</sub>, k<sub>1</sub>, p<sub>1</sub> - Дуготрајно паркирање

### ГАРАЖЕ ЗА ПАРКИРАЊЕ ПУТНИЧКИХ ВОЗИЛА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА  
КРАТКОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ

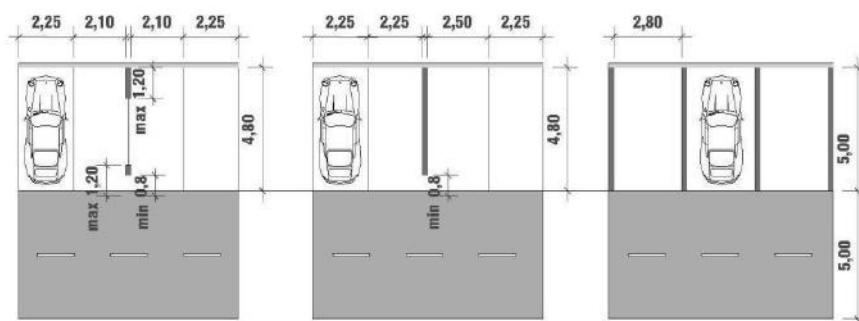


Г. 1. Положај стуба у односу на ПМ

Г. 2. Једнострано ограничено ПМ

ПМ - паркинг место

ДУГОТРАЈНО ПАРКИРАЊЕ



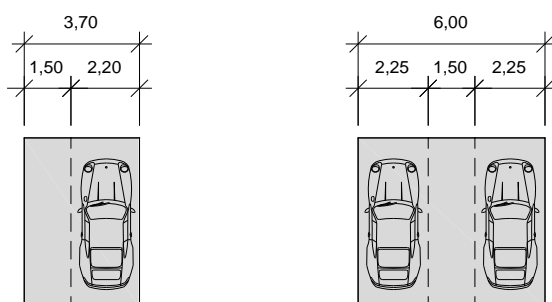
Г. 3. Положај стубова у односу на ПМ

Г. 4. Једнострано ограничено ПМ

Г. 5. Двострано ограничено ПМ

### ПАРКИНГ МЕСТА ЗА ХЕНДИКЕПИРАНА И ИНВАЛИДНА ЛИЦА

ДИМЕНЗИЈЕ ГРАНИЧНИХ ( МИНИМАЛНИХ) ВРЕДНОСТИ У МЕТРИМА



2. Двоструко ПМ

Х. 1. Самостално ПМ

Х.

### 1.5.1.2. Бициклическе стазе

Предуслов за развој бициклическог саобраћаја је изградња недостајућих бициклических стаза, приоритетно по рангу припадајућих градских саобраћајница. У обухвату плана нема изграђених бициклических стаза. Овим планом дефинисаће се услови и стандарди за изградњу сегрегативних саобраћајних површина са приоритетним акцентом за развој бициклическог саобраћаја у сабирним улицама.

Самосталне бициклическе стазе граде се у регулационом појасу пута, раздвојене зеленим појасом од коловоза за моторизовани саобраћај, изузетно код реконструкције постојећих саобраћајница могуће је бициклическе стазе организовати уз ивицу коловоза. Бициклически саобраћај на правцу новоформиране приступне улице и јужно од канала Алеја интегрисан је са моторизованим, односно пешачким саобраћајем

Уколико се остваре услови за пројектовање бициклических стаза, примењују се следећи услови:

- Приоритетно је вођење бициклических стаза уз пешачке стазе, са граничним условом да им се саобраћајни профили додирују.
- Могуће је вођење бициклических стаза непосредно уз коловоз намењеног за кретање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,50 m. Слободни профили коловоза намењеног за кретање возила и бициклическе стазе могу улазити један у други али је тада обавезна примена издигнутих ивичњака за оивичење коловоза.
- Могуће је вођење бициклических стаза непосредно уз коловоз намењеног за мировање возила, с тим да удаљност саобраћајних профила не може бити мања од 0,75 m.
- Минимална ширина бициклических стаза за једносмерни саобраћај је 1,5 m за слободни профил, односно 1,0 m за саобраћајни профил.
- Минимална ширина бициклических стаза за двосмерни саобраћај је 2,5 m за слободни профил, односно 2,0 m за саобраћајни профил.

### 1.5.1.3. Пешачке саобраћајне површине

Пешачки саобраћај одвија се преко изграђених обостраних уличних пешачких стаза. Унапређење саобраћајних површина намењених за кретање пешака огледа се у изградњи и доградњи нових пешачких стаза и реконструкцији постојећих. Поред ситуационог редефинисања, неопходно је интервенисати и у нивелационом смислу како би се пешачке комуникације прилагодиле за све пешаке учеснике у саобраћају, посебно за инвалидна лица.

Пешачке стазе су у оквиру регулационог појаса са приоритетним вођењем уз регулациону линију.

Ширина пешачких стаза је минимум 1,5m за саобраћајни профил, односно 2,0 m за слободни профил.

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

Обавезна је денивелација са дефинисаним максималним вредностима:

- а) +12cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила,  
- на месту контакта са подужним паркингом
- б) +10cm - на месту контакта са управним и косим паркинзима.

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

### 1.5.1.2. Нивелациони план јавних површина

На графичком прилогу (*граф. прилог бр.7: ПЛАНИРАНО СТАЊЕ– саобраћај и уређене зелене површине*) приказане су оквирне планиране коте саобраћајници. Прецизније утврђивање нивелационог плана јавних саобраћајних површина биће утврђено при изради одговарајуће пројектно техничке документације.

Посебно се мора разрадити део у зони канала Алеја, како због планираних зацељења, тако и због предвиђеног пешачког моста.

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

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

### 1.5.2. Зелене површине

#### Слободне зелене површине

Слободне зелене површине у парку уредити у слободном пејзажном стилу. Међу најинтересантнијим врстама за ову категорију зелених површина спадају : црвенолисни јавор, сребрна липа, Панчићева оморика, бреза, црни бор, разни пачемпреси, хамеципариси и сл. Однос лишћарских врста према четинарима треба да је 80% : 20%.

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

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

У простору дела парка су дозвољени следећи радови: санитарна сеча стабла; реконструкција цветњака; нова садња; реконструкција вртно-архитектонских елемената; реконструкција стаза; реконструкција постојећих објеката парка; подизање нових вртно-архитектонских елемената; подизање фонтана; реконструкција и поправка разних објеката, мобилијара и дечијих игралишта; реконструкција или израда хидрантске мреже; реконструкција или израда парковског осветљења; евентуално ограђивање парка.

За реконструкцију парка ( целокупна површина ) потребно је урадити Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене.

Обавезна је израда пројеката озелењавања, који ће одредити избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите.

### **Улични дрвореди**

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

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

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

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

На местима на којима би се због јавног зеленила могла ометати видљивост саобраћаја јавно зеленило не може имати висину преко 0,50 m рачунајући од нивоа пута. На угловима раскрснице у површини троугла, чије странице износе две ширине налегле саобраћајнице, не сме се садити вегетација чији је биолошки узраст већи од 0,50 m (руже, ниски и полегли четинари, сезонско цвеће, трајнице-перене).

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

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

### **Општа правила уређења за зелене површине**

- Обавезна израда Идејних пројеката озелењавања уличних коридора и Спомен гробља, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког

- материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- Код подизања дрвореда у планираном коридору улице садњу ускладити са оријентацијом улице, избор врста прилагодити висини стамбених објеката и ширини тротоара. Садњу усагласити са синхрон планом. Најмање растојање између садница прилагодити врсти дрвећа у дрвореду и станишним условима.
  - Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
  - Приликом полагања подземних инсталација, неопходно је придржавати се прописаних минималних удаљености зеленила од инсталација, и то на следећи начин:
    - Водовод - 1,5 m
    - ТТ мрежа - 1,5 m
    - Електрокабл – 1,5 m, (шибље 0,5 m)
    - Гасовод – 2 до 3m
    - Топловод - 2 до 3m
    - Канализација - 2,5 до 3m.
  - Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте;
  - Учешће аутохтоних дрвенстих врста треба да буде минимално 20% (оптимално 50%), а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама, од укупног минималног процента грађевинске парцеле под зеленим површинама;
  - Не планирати садњу инвазивних врста: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*);
  - Планиране зелене површине повезати у целовит систем зеленила, уз одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева;
  - У простору према приступној саобраћајници избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би привукле животиње и повећале њихов морталитет, а паркинг просторе равномерно прекрити високим лишћарима;
  - Саднице треба да буду I класе, школоване саднице (висина садница 3.5 m, стабло чисто од грана до висине од 2.5 m и прсног пречника најмање 10 cm), минимум 4-5



година старости.

### **1.5.3. Водна инфраструктура**

#### **1.5.3.1. Снабдевање водом**

У оквиру планираних новоформианих улица за потребе водоснабдевања корисника потребна је изградња водоводне мреже пречником мин. ДН 100мм према техничким условима и прописима, продужетком или заменом постојећих цевовода водоводне мреже, уз обезбеђење редовног водоснабдевања корисника и потребног притиска за ПП хидрантску мрежу.

Дефинисана су правила градње водоводне мреже према ГУП-у.

- Трасу водоводне мреже полагаати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагаати 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. Мин. растојање од других инсталација је 1,0 м, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин.0,5м).
- Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0м, али тако да не угрожава стабилност објекта.
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0м мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка ново-планираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.
- Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фек. канализације на одстојању мин. 2ДН
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин.1,0м 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 вршити у сарадњи са ЈКП „Водовод“, а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог
- За коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у планираним индустријским и радно комерцијалним зонама потребно је обезбедити воду из сопствених изворишта –бунара, а воду за санитарно хигијенске потребе прикључењем на јавни водовод

### 1.5.3.2. Одвођење вода

#### Фекална канализација

У оквиру обухвата Плана изведен је систем одвођења отпадних санитарних вода фекалном канализацијом преко постојећих колекторских праваца и црпних станица до реципијента – реке Саве. Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја која се прикључују на главни колектор фекалне канализације, а преко изведених црпних станица.

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

Фекалну канализацију планиране новоформиране улице потребно је решити кроз пројектну документацију, провером постојећих кота ФК на планираним местима улива пројектоване гравитационе фекалне канализације и решавања слива канализације. Трасу канализације по могућности планирати у зеленом појасу уз саобраћајницу са извођењем потребног броја ревизионих шахтова, а све према техничким прописима и условима изградње комуналне инфраструктуре. У наведеном контексту, планским решењем дефинисана је оквирна локација за евентуалну црпну станицу фекалне канализације којом би се комплетирао систем одвођења отпадних вода за цело сливно подручје.

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

Изградњу нове водоводне и канализационе мреже изводити у свему према Закону о планирању и изградњи, а у складу са постојећом изведеном мрежом и расположивим простором. Неопходно је приликом израде пројектне документације урадити синхрон план са тачно дефинисаном трасом планиране инфраструктуре обезбеђење техничких услова код паралелног вођења инсталација од мин. 1,0 м осовински између планираних траса инсталација.

Приликом укрштања инсталација потребно је поштовање висинског услова од мин. 3ДН између инсталација (надслој земље од мин. 30цм) уз обавезно зацевљење и постављање трака за обележавање.

## Атмосферска канализација

Планом је предвиђен сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских, зауљених атмосферских, технолошких и санитарно-фекалних вода, на начин да се:

- Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и слично могу се, без пречишћавања, испуштати у водотоке или на околни терен путем уређених испуста осигураних од ерозије, уколико задовољавају квалитет II класе вода;

- Санитарно – фекалне отпадне воде и технолошко отпадне воде испуштају се у јавну канализациону мрежу, а а потом одводе до насељског или централног УПОВ-а, а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу града. Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем.

- Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за претретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања у УПОВ-у, тако да се не ремети рад уређаја.

- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине), пре уливања у јавну атмосферску мрежу, предвидети одговарајући претретман (сепаратор уља, таложник);

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

#### 1.5.4. Енергетска инфраструктура

##### **1.5.4.1. Електроенергетски систем**

##### Електроенергетски објекти 20 кV

Развојним плановима Огранка Електродистрибуција Сремска Митровица, на средњем напону је предвиђена изградња објекта за 20 кV напонски ниво. Објекти се граде као подземни (кабловски водови 20 кV). Кабловски водови 20 кV се изводе каблом ХНЕ 49А3х(1х150)мм<sup>2</sup>. Оријентациона дубина на коју се полажу каблови износи од 0,8 до 1 метра, у односу на површину тла.

##### Трансформаторске станице

Предвиђена је градња трансформаторских станица искључиво за 20/0,4кV напонску трансформацију. Трансформаторске станице се граде као монтажне 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 уземљњем), зависно од типа МБТС је од 35м<sup>2</sup>(1х630кVA), до 45м<sup>2</sup>(2х630кVA). Оптимална удаљеност МБТС од других објеката би требало да је најмање 3м (ова удаљеност ни у ком случају не сме износити мање од 1м).

##### Електроенергетски објекти ниског напона

Нисконапонска ел. мрежа се гради као надземна и као подземна (кабловска). Надземна ел. мрежа се гради на АБС и ЧРС, дужине 9 и 10 метара, углавном са проводником СКС Х00/0-А 3х70+50/8+2х16мм<sup>2</sup>, а ређе са проводником Ал-Че 4х50+16мм<sup>2</sup>. Кабловске нисконапонске ел. мреже се изводе каблом типа, РР00-У А 4х150мм<sup>2</sup>. Оријентациона дубина на коју се полажу каблови износи од 0,8 до 1 метра, у односу на површину тла.

##### Укрштање електроенергетске са осталом инфраструктуром

При укрштању и паралелном вођењу постојећих ЕЕО са будућим објектима потребно је поштовати одредбе „Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V“ објављеног у „Сл. Лист СФРЈ“, бр. 4/74 и 13/78, „Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова“ објављеног у „Сл. Лист СФРЈ“, бр. 6-92 и „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова напона од 1 кV до 400 кV објављеног у „Сл. Лист СФРЈ“ број 65/88 и „Сл. Лист СРЈ“ број 18/92, као и остале прописе везане за предметну област.

### Укрштање са дистрибутивном гасном мрежом

Минимална растојања гасовода од постојећих подземних ел. енергетских кабловских водова износа:

- при паралелном вођењу 50-100цм;
- при укрштању 30-50 цм. Укрштајни угао треба да је што ближи 90°, а не мањи од 45°;
- на местима укрштања гасоводне цеви полагаати испод електроенергетских каблова;
- гасовод од стубова надземне нисконапонске ел. мреже мора бити удаљен најмање 1 метар. Уколико се ово растојање не може задовољити, полагање гасоводних цеви наспрам стубова извести подбушивањем земљишта у дужини од 2м, са обе стране стуба;
- гасоводне цеви полагаати праволинијски у односу на стубове ел. мреже, трафостанице и кабловске слободностојеће разводне ормане. Не дозвољава се лучно заобилажење ових објеката;

### Укрштање са топловодом

Минимално растојање енергетских каблова од топловода износи :

- при укрштању и паралелном вођењу 50 цм, за каблове 20 и 1кV;
- на местима укрштања, топловод се по правилу полаже испод ел. каблова; укрштајни угао треба да је што ближи 90°, а не мањи од 45°;

### Укрштање са Т.Т. мрежом

Минимална растојања енергетских каблова од ТТ каблова износе :

- При укрштању 50 цм
- При паралелном вођењу 30цм за каблове 1кV, а 50 цм за каблове 20 и 10 кV,
- На местима укрштања ТТ кабл се по правилу полаже испод ел. каблова,
- Укрштајни угао треба да је што ближи 90° а не мањи од 45°,
- Не дозвољава се паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад ТТ каблова, изузев при укрштању
- ТТ каблови од стубова НН надземне ел. мреже морају бити удаљени најмање 1м. Није дозвољено полагање ТТ каблова у трасу НН ел. мреже и лучно заобилажење стубова НН ел. мреже.

### Укрштање са водоводном ( канализационом ) мрежом

- хоризонтални размак водоводне цеви од енергетског кабла, треба да износи најмање 0,5 м;
- није дозвољено паралелно вођење водоводних цеви изнад или испод енергетских каблова;
- при укрштању водоводна цев се може полагаати испод енергетског кабла на растојању од најмање 0,4м;
- водоводне цеви од стубова надземне нисконапонске ел. мреже морају бити удаљене најмање 1 метар; уколико се ово растојање не може задовољити, полагање водоводних

цеви наспрам стубова извести подбушивањем земљишта у дужини од 2м са обе стране стуба;

Ако се постојећи план за који су издати ови услови мења или допуњује, потребно је да нам се обратите са новим захтевом за издавање услова уз обавезну доставу одлуке о изменама и допунама планског документа.

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

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

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове), од ивице армирано-бетонског канала, за напонски ниво 1Кv до 35кV износи 1 метар.

Заштитни појас за трансформаторске станице са отвореном, за напонски ниво 1кV до 35кV износи 10 метара.

Предвидети потребне изворе јавног осветљења сагласно ново-предвиђеним капацитетима. Јавно осветљење заокруживати према трафо-реонима.

Сви учртани постојећи ЕЕО у оквиру графичког прилога су приближног положаја. Пре отпочињања радова, потребно је тачно лоцирати исте.

#### 1.5.4.2. Гасоводни систем

У простору обухваћеног планом у Сремској Митровици на к.л.3218/46 и 3133/2 к.о. Сремска Митровица постоји изграђен дистрибутивни гасовод 0 бар <math>\leq 4</math> бар пречника  $d160$  у зеленом појасу поред пута како у приложеној ситуацији постојећег стања. Постоје техничке могућности и капацитет за изградњу новог уличног вода са којег би се напајали новоизграђени објекти.

Услови ЈП „Срем –гас“ Сремска Митровица:

- постоје технички услови за изградњу уличног вода дистрибутивне гасне мреже и прикључење предметних парцела;
- пројектовање продужетка дистрибутивне гасне мреже је у надлежности ЈП „Срем-гас“, могуће је ангажовати друго правно лице да у име ЈП „Срем-гас“ изради пројектну документацију;
- пројектовање и изградња прикључног гасовода и потребне мерно регулационе станице (МРС) за нове објекте је у надлежности ЈП „Срем-гас“.
- 

#### 1.5.4.3. Топловодни систем

Унутар обухвата плана предвиђени су коридори за комуналну инфраструктуру у оквиру којих се може трасирати будући топовод, а све у складу са плановима надлежног предузећа.

Уколико се планирају радови у зони постојећег топовода неопходно је предузети мере заштите постојећег топовода.

#### 1.5.4.4. Обновљиви извори енергије

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

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

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

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

#### 1.5.5. Телекомуникациона инфраструктура

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ објектима и кабловима, „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација.

На местима укрштања коловоза или тротоара са подземним телекомуникационим објектима паралелно истим поставити, на одговарајућој дубини 1ПВЦ цев  $\phi$  110 mm чија дужина прелази по 1,5 m ширину изграђене саобраћајнице са обе стране. Крајеве цеви обезбедити од продора земље и нечистоћа.

Хоризонтална удаљеност коловоза или тротоара и телекомуникационих објеката треба да буде 1 m, а на местима где то није могуће минимално 0,5 m. Уколико овај услов није могуће испоштовати мора се обезбедити одговарајуће измештање телекомуникационог објекта.

Приликом извођења радова у близини подземних телекомуникационих објеката не вршити нивелисање терена или мењање коте или категорије земљишта површинског слоја, односно обезбедити да телекомуникациони објекти остану на прописаној дубини. Уколико то није могуће обезбедити, мора се изместити телекомуникациони објекат према раније описаној процедури.

Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објекта (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

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).

### **1.5.6. Комунална инфраструктура**

Основни предуслови за несметано прикупљање и изношење комуналног отпада из објекта унутар обухвата ПДР-а су:

- Индивидуална домаћинства за одлагање комуналног отпада користе једну или више канти запремине 120 лит. За стамбено-пословне објекте, простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине 1,1 м<sup>3</sup>. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера или канте и лакше манипулације истим;
- Планом организације простора, требало би предвидети један посебан простор за постављање контејнера за примарно селектовање отпада (ткз. рециклажно острво)-по један контејнер запремине 1,1 м<sup>3</sup> за пластику, папир и картон (три по рециклажном острву);
- Саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,6 м, висину пролаза 4,0 м и коловоза већу од максималне носивости специјалних возила смећара, чија је максимална бруто тежина 26 тона.

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

- Условни елементи за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе подразумевају доказе о могућем обезбеђењу капацитета заприкључке на комуналне инфраструктурне системе за нове потрошаче. Пре почетка изградње за парцеле намењене за изградњу у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја, вода, канализација...).
- Такође, претходни услови Завода за заштиту споменика културе за појединачне локације су условни елементи за издавање локацијске и грађевинске дозволе, имајући у виду специфичности Сремске Митровице као макро археолошког локалитета и очување културно-архитектонске баштине постојеће урбаног окружења.
- Неопходно је напоменути и основне услове за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, према одредбама овог ПДР-а, а то су регулисани имовинско-правни односи на предметној парцели, дефинисане и реализоване регулационе линије парцеле у складу са овим ПДР-ом по зонама-блоковима, односно потврђени Урбанистички пројекти за локације предвиђене овим ПДР-ом.



## 1.6. Услови и мере заштите простора у обухвату плана

### 1.6.1. Заштита непокретних културних добара

У зони обухвата предметног Плана детаљне регулације налази се део **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље у статусу евидентираног добра** и дела његове заштићене околине, односно у обухвату предметног Плана налази се део евидентираног добра ПКИЦ Спомен гробље који чине следеће парцеле: 3124/1, 3124/5, 3125, 3126/3, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1 К.О. Сремска Митровица, и део зоне заштићене околине наведеног евидентираног добра који чине следеће парцеле : 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65, 3218/67 К.О.Сремска Митровица;

За парцеле **3124/1, 3124/5, 3125, 3126/1, 3126/3, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1 К.О.Сремска Митровица** на којима се налази **Просторно културно-историјска целина Спомен гробље** издају се следећи услови и мере:

- дозвољава се обнова, санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменична својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објеката или обележја под заштитом; сви радови морају бити обављени по појединачним условима службе заштите;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање, уређење и одржавање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта или обележја под заштитом; сви радови морају бити обављени по појединачним условима службе заштите;
- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објеката или обележја под заштитом;
- забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на објекта или обележја под заштитом као и било каква друга измена истих без добијања одобрења и појединачних услова надлежне службе заштите;
- забрањује се измештање објеката или обележја осим у посебним случајевима и тек након добијања појединачних услова надлежне службе заштите;
- забрањује се складиштење отпадних и штетних материја у непосредној околини објеката или обележја под заштитом;
- забрањује се подизање објеката у непосредној околини објеката или обележја под заштитом који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити њихова споменичка својства.
- **на парцели 3218/67 КО Сремска Митровица која чини заштићену околину Просторно културно-историјске целине Спомен гробље забрањује се изградња;**
- **на парцели 3218/67 КО Сремска Митровица** дозвољено је једино сађење појаса заштитног зеленила и ако је неопходно приступног пута у функцији одржавања тог појаса или самог културног добра;
- **на парцелама 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65 КО Сремска Митровица** која чине заштићену околину **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље** максимална дозвољена спратност изграђених објеката је П+2.

Археологија

- Обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;
- Обавезно омогућити извођење контролних заштитних археолошких истраживања на северном делу катастарске парцеле 3218/67, источном делу парцеле 3218/66 и парцели 3218/46 КО Сремске Митровице;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи на осталом подручју у обухвату Плана;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109.став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање ,заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова, Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

**1.6.2. Услови и мере заштите животне средине**

У складу са условима завода за заштиту споменика културе, Планом је обухваћен део Просторно културно – историјске целине Спомен гробље, које је у статусу евидентираног добра.

Планира се обнова, санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објеката или обележја под заштитом.

Планира се урбанистико и хортикултурно опремање, уређење и одржавање Планом обухваћеног дела просторно културно – историјске целине Спомен гробље која неће угрозити споменичка својства објеката или обележја под заштитом.

Не планира се додавање нових елемената (плоча и украса) на објекте или обележја, као ни њихово измештање.

На парцели 3218/67 планира се, а све у складу са условима завода за заштиту споменика културе, у јужном делу парцеле подизање заштитног зеленила дуж планиране приступне саобраћајнице, која је истовремено и радноинспекциона стаза за чишћење и одржавање канала.

### **1.6.3. Услови и мере заштите природних добара**

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

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

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

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

### **1.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода, несрећа и ратних дејстава**

#### **Заштита од земљотреса**

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

#### **Заштита од пожара**

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

постројења.

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

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

### **Заштита од удара грома**

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

Инсталација заштите састоји се од спољашње и унутрашње громобранске инсталације.

#### Спољашња громобранска инсталација

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

#### Унутрашња громобранска инсталација

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

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

### **Заштита од пренапона**

При директним атмосферским пражњењима у спољашњу громобранску

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

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

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

### **Заштита од поплава**

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

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

### **Заштита од ратних дејстава**

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

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

**1.6.5. Услови приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим лицима**

С обзиром да се на предметном простору може очекивати одређени број корисника са посебним потребама, треба предвидети пешачке стазе са рампама, на местима денivelације између разних категорија саобраћајних површина чиме би били обезбеђени услови за несметано кретање ових лица.

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

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

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

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

**1.7. Мере енергетске ефикасности**

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

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

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се

- природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима изложености сунцу и утицаја суседних објекта, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производном енергијом и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

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

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

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

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 2.1. Општа правила грађења

**Стамбени блок** је заокружена просторна целина површина у оквиру плана, са наменом породичног становања у предметном Плану, оивичена јавним саобраћајним површинама, природним или вештачким површинама или препрекама, другим наменама или дефинисаним границама.

У обухвату предметног Плана, два стамбена блока породичног становања омеђена су улицама Десанке Максимовић, Јована Цвијића и планираном приступном улицом кроз Спомен парк „Спомен гробље“.

Под **објектима** се подразумевају грађевине спојене са тлом, изведене од сврсисходно повезаних грађевинских производа, која представља физичку и функционалну целину (зграде, инфраструктурни објекти...), који могу бити подземни и надземни.

Под **зградама** се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне или компатибилне намене блока одређене типичне градске целине.

У предметном Плану, зграде су објекти намењени за становање или у функцији објекта за становање, изграђени или планирани као самосталне употребне целине, објекат са кровом и зидовима, или објекти са кровом без зидова – надстрешнице као и подземни – гараже и сл.

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

Габарит објекта је одређен:

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

Планирани објекти са пратећим садржајима се налазе у границама једне грађевинске парцеле. Није дозвољена изградња једног објекта на више парцела осим инфраструктурних објеката и јавних зелених површина.

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



### 2.1.1. Хоризонтална и вертикална регулација блока

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

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

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

### 2.1.2. Правила грађења за блокове

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

- отворени градски блок;
- блокови индивидуалног становања.

#### Типологија блокова

**Отворене градске блокове** карактеришу слободно постављени објекти на парцелама под габаритима и околна уређена, заједничка јавна површина. У овом плану, отворени блок је велика, јавна, парковска површина, без објеката високоградње.

Слободни простор уређен је великим зеленим затрављеним површинама, уређеним групама високог дрвећа, ниског и средње високог зеленила, просторима за дечју игру са експонатима дечијих игралишта, површинама за спорт и рекреацију, пешачким стазама и урбаним мобилијаром. У слободним парковским деловима отворених блокова није дозвољена изградња трајних објеката високоградње, ако планом није одређена локација и парцела за објекат у функцији јавне површине – парка. Ове површине могу се користити искључиво као зелене површине, са изграђеним, функционалним стазама за кретање пешака.

Настали су на раније неуређеним површинама или реконструкцијом градског ткива ниске густине.

Отворени блокови дају вредан допринос урбанизма развоју града. Отворени блок оивичен је постојећим и новим саобраћајницама (стамбене улице, приступне улице и паркинзи).

Значајна ремодулација планираног простора није дозвољена. Уз регулациони појас саобраћајница и уз приступне саобраћајне површине, задржава се примарна стамбена намена, становање без делатности малих густина.

Паркирање возила за приступ отвореној, парковској површини планира се по ободу блока уз сабирне градске саобраћајнице. У зони приступне саобраћајнице парцелама породичног становања не планирају се површине за паркирање осим појединачних колских прилаза. Површине за паркирање и гаражирање возила уз околне стамбене објекте је на припадајућим парцелама породичног становања.

**Индивидуалне стамбене блокове** чини скуп појединачно изграђених или планираних породичних зграда на парцелама, у овом Плану, величине претежно од  $400 \text{ m}^2$  до  $600 \text{ m}^2$ , а изузетно до  $800 \text{ m}^2$ . Оивичен је улицама или другим јавним површинама. Објекти су изграђени по ободу блока и повучени су у односу на регулациону линију у унутрашњост парцеле за око 5m, у свему према графичком прилогу.

Објекти су стамбене намене, са једним или два стана, претежне спратности:

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

Објекти индивидуалних стамбених блокова могу бити:

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

а у овом Плану, сви објекти, и постојећи и планирани су слободностојећи на припадајућој парцели.

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

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

Није могућа трансформација приземних и сутеренских делова објеката у пословни простор са наменом компатибилном стамбеном окружењу.

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

### 2.1.3. Правила грађења за парцеле

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

Изградња објеката није могућа на постојећим парцелама чији је фронт мањи од 8m, као и на парцелама у затеченом стању са површином мањом од 150m<sup>2</sup>. На затеченим парцелама наведених димензија могућа је само санација или реконструкција постојећих објеката због побољшања услова становања. За овакве парцеле применити поступак укрупњавања са суседним парцелама пројектом парцелације и препарцелације. Новоформиране парцеле треба да имају правилну геометријску форму, што ближе правоугаонику, трапезу или другом облику прилагођеном терену. Спајањем парцела важећа правила изградње се не могу мењати, а капацитет се одређује у односу на нову површину.

Подела постојећих парцела породичног становања није могућа. Мање измене планиране структуре, у виду исправке границе са мањим изменама површине парцела у односу на дефинисану морају бити у складу са свим урбанистичким параметрима датим у Плану. Сва важећа правила за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Парцела мора обухватати, осим објекта потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

### Правила за формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу стамбених објеката у обухвату плана у:

#### 1. отвореним блоковима

На основу члана 12 Правилника о опшћим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), II ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈУ – 6. Опшћа правила за парцелацију за објекте у осталим зонама, парцеле се дефинишу у складу са посебном наменом кроз ПДР у складу са карактеристикама зоне и специфичности локације:

У унутарблоковској зони уређеног зеленила, парцелацијом је могуће, али не и обавезно формирање јединствене парцеле парковске површине или фазно укрупњавање парцела са зеленилом и припадајућим пешачким површинама. Пре израде урбанистичког пројекта за уређење простора парка неопходно је формирање парцеле Спомен парка, а према планираној парцелацији датој у плану ( ПЛАНИРАНО СТАЊЕ/бр.07- хоризонтална и вертикална регулација са предлозом парцелације).

## **2. индивидуалним стамбеним блоковима**

На основу члана 9 *Правилника о ошћим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу* („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), II ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈУ– 3. *Ошћа правила за парцелацију у зони ретких насеља и породичне градње*:

-најмања грађевинска парцела за изградњу породичних слободностојећих објеката је 300m<sup>2</sup>;

У овом плану, због атрактивности локације и затеченог стања парцелације насеља „Алеја“, најмања грађевинска парцела за изградњу је 400m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границу парцеле и предњу грађевинску линију приземља.

### **Одступања од грађевинске линије**

**Испади на објектима** (еркери, докати, балкони, терасе, лође, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3 m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). На делу објекта према бочном дворишту, нису дозвољени испади на објектима осим ако је грађевинска линија објекта најмање 4 m удаљена од бочне суседне границе

парцеле. Најмања удаљеност два објекта на суседним парцелама не може бити мања од 3m.

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

**Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњу фасаду објекта породичног становања у индивидуалним стамбеним блоковима, испред грађевинске линије, ако је грађевинска линија најмање 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од максимално 1,2 m. У свим осталим случајевима степениште улази у габарит објекта.

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

#### 2.1.4. Правила грађења за зграде

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

У односу на суседне парцеле објекти могу бити постављени:

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

У овом Плану, сви планирани стамбени објекти су слободностојећи осим другог објекта на парцели ( гараже и помоћни објекти нестамбене намене) који могу бити постављени на парцели као објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

##### Непрекинути низ

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

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

У случају изградње објеката већих висина, планирати мању висину дворишних трактова у односу на висину уличног дела објекта. Дозвољена је изградња дворишних објеката спратности П на минималној удаљености од 6m од главног објекта ако у графичком делу није другачије задато на појединачним парцелама.

Паркирање возила је на сопственој парцели.

Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је до 35 степени. Кровне

равни формирати тако да слив воде генерално буде ка дворишту, са могућим детаљима у виду кровних баца и другачијег слива.

### Прекинути низ

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

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

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

### Слободностојећи објекат

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

За породичне објекте у предметном обухвату међусобна одстојања и одстојања од постојећих објеката дефинишу се детаљнијом регулационом разрадом.

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

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

На зиду породичног објекта, мале спратности до П+1+Пк према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:

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

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

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

Обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели. Могућа је изградња засебног објекта са гаражама, а габарит тог објекта се рачуна у степен заузетости целе парцеле. Максимална дозвољена светла висина гараже која се налази у етажи приземља је 240 cm, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.

### 2.1.5. Становање и стамбено ткиво

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију.

**Стамбена зграда** је самостална употребна целина коју сачињава склоп просторних јединица ( у овом Плану највише два стана, са заједничким улазом, тј. заједничким деловима зграде), чија је основна намена становање.

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

**Породични стамбени објекти** јесте зграда са највише две стамбене јединице;

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

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

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

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

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

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

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

### Висина објекта

Висина објекта је:

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

**Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12 м.**

<i>сврхност објекта</i>	<i>max. дозвољена висина</i>	<i>min. дозвољена висина</i>
-------------------------	------------------------------	------------------------------

П+0	7,5m	3m
П+Пк	8m	4,5m
П+1	10,5m	6m
П+1+Пк	11m	7,5m

\* П –приземље; 1-спрат; Пк- поткровље

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

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

<i>сврхност објекта</i>	<i>max. дозвољена висина</i>	<i>min. дозвољена висина</i>
-------------------------	------------------------------	------------------------------

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

\* П –приземље; 1-спрат; Пк- поткровље

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

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.



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

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

Максимални дозвољени **нагиб основних кровних равни**, које покривају највећу површину је до 35 степени. Кровне равни објекта формирати тако да примарни слив воде генерално буде припадајућем дворишту, и то ка бочним границама парцеле са могућим детаљима у виду кровних баца и другачијег слива:

- на слободностојећим објектима – двоводни или сложен кров;
- у непрекинутом низу - прост једноводни кров;
- у прекинутом низу – двоводни, троводни или сложен кров;

Основна кровна равна са сливом воде према суседној парцели на коју се објекат наслања није дозвољен (односи се на други објекат на парцели).

У поткровној етажи могућа је изградња максимално једне етаже.

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

На равном терену, може бити максимално 1,2 m виша од нулте коте. Кота приземља не може бити нижа од нулте коте.

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

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

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

### Назидак последње етаже објекта

**Висина назитка поткровне етаже** нових објеката свих врста износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, у оквиру вертикалне равни постављене на грађевинској линији приземља.

**Назидак тавана** нових породичних објеката износи највише 0,6 m.

На постојећим и новопланираним крововима могу се формирати **кровне баце** за осветљење корисног простора. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Кровне баце се постављају у оквиру вертикалних равни постављених на грађевинским линијама приземља.

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

### **Надзиђивање и доградња објеката**

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

Надградња постојећих објеката могућа је у оквиру планираних висина задатих Планом.

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

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

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

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

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

Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

### **Реконструкција постојећих објеката**

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

**Таван** – код постојећих објеката у циљу заштите објеката од прокишњавања и побољшања услова становања таван се може адаптирати у поткровље ако постоје поткровни и други услови. Дозвољено је претварање таванског простора

у користан простор са истом нивелетом слемена, тј. без промене висине и других геометриских карактеристика крова, с тим да се у користан простор рачунају само они делови таванског простора чија је светла висина већа од 1,5 m.

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

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

### **Помоћни објекти**

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

Помоћни објекти су:

- гараже до 40m<sup>2</sup>;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m<sup>2</sup>;
- простор у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10 m<sup>2</sup>.

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

Помоћни објекат се може градити на задњој граници у целој ширини парцеле уколико не омета редовно коришћење суседних објеката. Могућа је изградња уз бочне границе парцеле уз поштовање услова међусобне удаљености од постојећих објеката на припадајућој и суседним парцелама.

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

Све архитектонске елементе, фасаду и изглед објекта, као и начин покривања помоћних објеката ускладити са главним објектом на парцели, тј. примарним, стамбеним објектом.

## 2.2. Урбанистички параметри и посебна правила грађења по урбанистичким зонама и блоковима

(граф.прилог бр.5/ ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – подела на шийичне зоне и целине)

### 2.2.1. ЗОНА А – БЛОКОВИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

#### Тип блока

Индивидуални стамбени блокови - блокови породичних стамбених објеката на припадајућим парцелама.

#### Типологија објеката у блоку:

- Главни, стамбени објекат на парцели - слободностојећи;
- Помоћни објекат или гаража на парцели – прекинути или непрекинути низ.

#### Урбанистички параметри

Максимални индекс заузетости на нивоу парцеле је до 40%.

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

Минимум 20% површине парцеле мора бити незастрто.

Прецизан положај грађевинских линија за дефинисан је на графичком прилогу бр.4/ ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – организација простора.

#### Спратност

- главни, стамбени објекат на парцели - максимална П+1+Пк, минимална П;
- помоћни објекат или гаража на парцели – максимална П.

#### Висина коте приземља

Максимално 1,2 m, а минимално 0,2 m од коте тротоара на регулационој линији.

#### Висина кровног венца

спратност објекта	висина кровног венца (m)	
	максимална	минимална
П+0	4	3
П+Пк	6	4,5
П+1	7	6
П+1+Пк	9	7,5

*Висина кровног венца у зависности од спратности објекта*

#### Максимална висина објекта

Максимална висина објекта је 12 m.

### Посебна правила грађења

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

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

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

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

**Назидак таванске етаже** - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6 м.

**Назидак поткровља** на новим објектима дозвољен је до највише 1,5 м. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

### Архитектонско обликовање и материјализација

**Обрада фасаде** – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта.

**Кров** – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи.

Обавезна боја кровног покривача је црвена.

Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб основних кровних равни је од 15° до максималних 35°. Секундарне кровне равни могу имати и већи нагиб у зависности од архитектонског решења.

### Паркирање возила

На сопственим парцелама за све објекте. Неопходан је паркинг односно гаражни простор за сваку стамбену јединицу.

Приступне саобраћајне површине морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта.

### Правила парцелације

На основу члана 9 *Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)*, III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 3. Правила парцелације за нове објекте за зоне ретких насеља и породичне градње:

- најмања грађевинска парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 300 м<sup>2</sup>, а у овом плану због атрактивности локације и планираних, уједначених димензија појединачних парцела за изградњу најмања грађевинска парцела за изградњу је 400 м<sup>2</sup>;
- најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних, слободностојећих објеката је 10 м.

У зони породичног становања малих густина, утврђена је **максимална величина грађевинске парцеле и то 800 м<sup>2</sup>** за изградњу планираног

породичног стамбеног објекта и пратећих садржаја.

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Урбанистичком анализом утврдити припајање – препарцелација, тј. укрупњавање са суседним парцелама.

### **Ограђивање парцеле**

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

Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 2,0 m, а ограђивање је обавезујуће. Ограду поставља власник парцеле на једној бочној граници до суседа и то на страни од које је удаљен минимално 0,6m. Део парцеле до суседа наспрам изграђених објеката се не ограђује. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се могу ограђивати транспарентном, оградом од природног зеленила или непрозирном оградом од мин. 0,5 m до макс. 2,2 m.

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

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

### **Изградња другог објекта на парцели**

Није дозвољена изградња другог стамбеног објекта на парцели. Могућа је изградња другог помоћног објекта или гараже за путничка возила.

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

Помоћни објекти су:

- гараже до 40 m<sup>2</sup>;
- надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15 m<sup>2</sup>;
- помоћне просторије у функцији главног објекта - остава, летња кухиња, санитарни чвор до 15 m<sup>2</sup>.

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

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

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

**2.2.1.1. Општа правила грађења (подизања) за остале зелене површине**

У обухвату Плана зелене површине на приватним парцелама биће дефинисане као површине у осталој намени.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 20 % озелењених површина.

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

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

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

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

**Напомена: Мерење се врши од међне линије предметне парцеле до стабла биљке.**

**2.2.2. ЗОНА В – ОТВОРЕНИ БЛОК- УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА****Тип блока**

Отворни блок парковског зеленила, јавна површина на којој није дозвољена изградња објеката високоградње, стамбених, пословних и других намена. Кроз парковску површину могућа је изградња само инфраструктурних објеката.

**Архитектонско обликовање и материјализација**

За део Спомен парка „Спомен гробље“ који је у обухвату предметног Плана, обавезна је израда Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко- архитектонског обликовања површине јавне намене, а смернице за израду пројекта су обавезујуће и дате у графиком прилогу бр. 7(ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – саобраћај и уређене зелене површине).

**Паркирање возила**

Формирање паркиралишта на јавној површини могуће је само у рубној зони, на укрштању ободних саобраћајница Улица Десанке Максимовић и Јована Цвијића и приступне, унутарблоковске саобраћајнице.

### 2.3. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

(граф. прилози бр.7/ ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – саобраћај и уређене зелене површине)

Свим објектима у обухвату плана мора бити обезбеђен прилаз са јавне површине, односно непосредан приступ на јавни пут у ширини која испуњава критеријум за проходност меродавног возила.

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

У случају обавезе паркирања на сопственој парцели обавезно је обезбеђење по једног паркинг места "ПМ" на један стан. За пословни простор критеријум за утврђивање потребног броја паркинг места је, једно паркинг место на сваких 70м<sup>2</sup> збира нето површине пословних јединица.

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

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

- коловоз за мировање возила – отворена паркиралишта

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

- паркинг гараже

димензионисање и приказ граничних вредности приступне саобраћајнице, паркинг места и бочних ограничења дати су у графичким прилозима Г.3., Г.4. и Г5 ( у случају одступања од задатих граничних вредност обавезно је у пројекту приказати проверу проходности за меродавно возило – путнички аутомобил) и Паркинг места за хендикепирана и инвалидна лица – графички прилози Х.1. и Х.2.;

Саобраћајно решење треба нарочито да садржи:

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



## 2.4. Услови прикључења објеката на комуналну инфраструктуру

(граф.прилог бр.8/ ИНФРАСТРУКТУРА – постојећа и планирана)

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

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

### Услови прикључења објеката на водоводну мрежу:

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

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

### Услови прикључења објеката на мрежу фекалне канализације:

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

**Услови прикључења објеката на електроенергетску мрежу:**

Постојеће трафостанице ван обухвата плана су довољног капацитета за садашње потребе постојећих стамбених и пословних објеката, као и за један део новопланираних објеката. За потпуну реализацију планског решења, неопходно је изградити нову НН електроенергетску подземну 1kV мрежу којом ће бити задовољене потребе будућих корисника у погледу снабдевања електричном енергијом.

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

**Услови прикључења објеката на телекомуникациону мрежу**

. У улицама Десанке Максимовић и Јована Цвијића прикључци се остварују на постојећу оптичку или бакарну инфраструктуру. У унутарблоковској улици услови прикључења планираних објеката на телекомуникациону мрежу прибављају се од надлежног предузећа поступајући по појединачним захтевима.

**Услови прикључења објеката на гасоводну мрежу**

За пројектовање и извођење унутрашње гасне инсталације ЈП „Срем-гас“ даје услове након поднетог захтева за прикључење издавањем решења којим се одобрава прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу ЈП „Срем-гас“.

Остали општи услови за прикључење:

- објекат мора да поседује грађевинску или употребну дозволу,
- инвеститор са ЈП „Срем-гас“ закључује уговор о прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу,
- трошкове пројектовања и изградње прикључног гасовода и МРС сноси инвеститор или корисник и зависе од капацитета и техничког решења гасног прикључка,
- инвеститор или корисник пројектује унутрашњу гасну инсталацију за објекат и након сагласности техничке службе ЈП „Срем-гас“ на исту, врши изградњу унутрашње гасне инсталације.

Остали технички услови према „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“(Сл.гласник РС,бр.86/2015)су:

- Износ трасе а дуж осе дистрибутивног гасовода притиска 0 бар <math>MOP \leq 4 \text{ бар}</math> није дозвољена изградња коловозне конструкције саобраћајних површина.
- Код укрштања минимална дубина укопавања челиних гасовода, мерена од горње ивице цеви до горње коте коловозне конструкције пута је 1,35 м а угао укрштања је 90\*.
- Минимална дозвољена хоризонтална растојања, челичних подземних гасовода 0

bar <МОП ≤ 4 bar од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су 1m.

-Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 0 bar <МОП ≤ 4 bar са инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (м)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м <sup>3</sup> а највише 100 м <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 м <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета већег од 10 м <sup>3</sup> а највише 60м <sup>3</sup>	-	10,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* Растојање се мери по габариту резервоара		

-Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод ,изнад или поред енергетских објеката не могу предузимати радове или друге радње којима

се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без претходне сагласности енергетског субјекта који је власник односно корисник енергетског објекта.

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

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

Зона слободностојећих породичних стамбених објеката спратности П+1+Пк, са паркирањем и слободним површинама на припадајућим парцелама. Предметне локације ће обавезно бити тема Пројекта парцелације и препарцелације у циљу дефинисања будућих парцела породичног становања.

Урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонског обликовања површине јавне намене је обавезан за зону јавне зелене површине Спомен парка након пројекта парцелације и препарцелације и формирања северне границе зоне.

## **2.6. Фазе реализације**

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

- а) међусобна условна самосталност простора урбанистичких целина која подразумева међусобно независно (просторно и временски) привођење делова простора планираним наменама;
- б) међусобна узрочно последична условљеност фаза реализације елемената плана и односи се првенствено на примарну реализацију планираних регулационих линија разграничења јавних од осталих површина, и након тога формирање грађевинских парцела породичног становања и привођење намени.

## **2.7. Очекивани ефекти планирања**

Позитиван ефекат планирања се огледа и у привођењу планираној намени и уређењу девастираног простора унутар овог грађевинског блока. Уређењем затечених односа у грађењу, свођење изграђених објеката у легалне оквире и наставак изградње у складу са Законом уредиће се девастирани простор. Слободне површине уредиће се недостајућим садржајима за боравак свих старосних категорија становника на отвореном простору (спорт, рекреација, зелене површине и друго).

Реализација стамбеног насеља "Алеја" у целини пре свега потребом ће активирати терен у центру Града, заштити од стихије бесправних градитеља и уобличи простор око Спомен гробља. План је урађен са циљем да зелена оаза Спомен гробља добије просторни оквир објектима који не доминирају простором, индивидуалним, породичним објектима, „лицем“ окренутим ка Спомен парку.

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

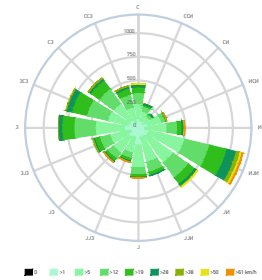
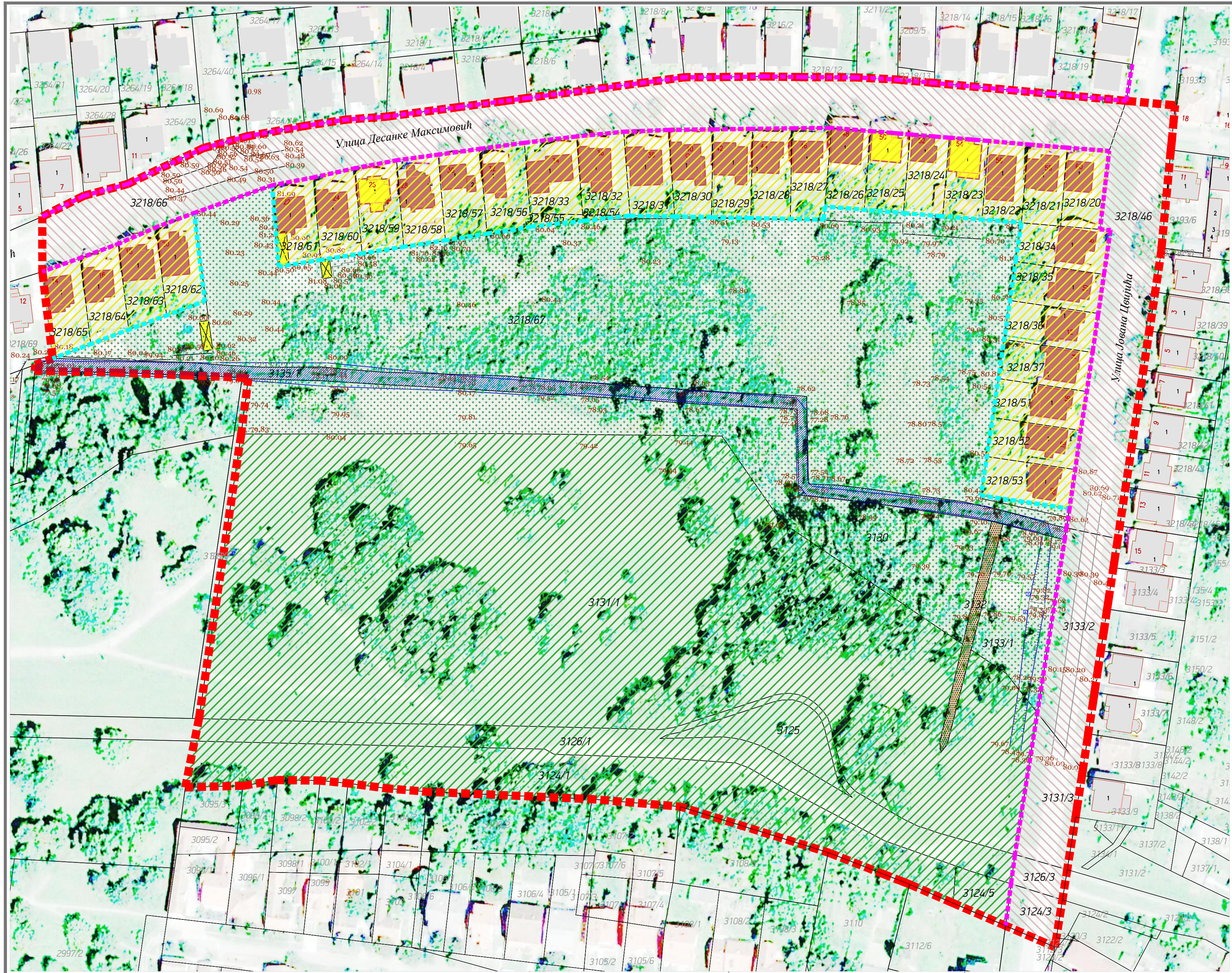
Површина од око од 2,96 ha, простора (грађевинска парцела бр. 3218/67 к.о. СМ), која је у обухвата Плана и Јавно грађевинско земљиште (у власништву Града СМ) је у затеченом стању неуређено и неизграђено земљиште. За планирано формирање простора у јавној намени – приступну улицу, зелене, уређене површине парка, користиће се један део ове површине, док ће други део овог простора послужити за формирање грађевинских парцела за продају и привођење намени породичног становања.

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

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

Негативни ефекати реализације планских поставки Плана се не очекују. Сви евентуално минимални могући негативни ефекти ће се изградњом одговарајуће.

## ГРАФИЧКИ ДЕО

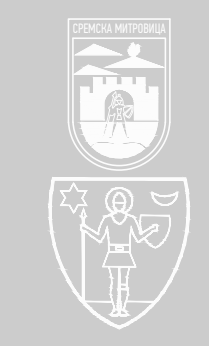


**ЛЕГЕНДА:**

- ■ ■ ■ граница обухвата ПДР-а површина обухвата 10.13 ha
- граница грађевинске парцеле
- 3218/21 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- - - - ободна регулациона линија блока
- - - - унутарблоковска регулациона линија
- жичана ограда
- зидана ограда
- 80.78 висинске коте
  
- ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ**
- постојећи објекти у обухвату плана
- постојећи објекти у ближем окружењу ван границе обухвата плана
- постојећи објекти у обухвату плана (нелегална градња)
  
- НАМЕНА ПОВРШИНА**
- становање, породични објекти са припадајућим парцелама 1,57 ha 15,5%
- улични коридори 1,46 ha 14,4%
- уређене зелене површине 3,90 ha 38,5%
- неуређено/неизграђено земљиште 2,96 ha 29,2%
- канал 0,21 ha 2,1%
- јаруга 0,03 ha 0,3%

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



**НАРУЧИЛАЦ:**  
Град Сремска Митровица

**ДИРЕКТОРА:**  
Мирјана Вашут, дипл. простор. план.

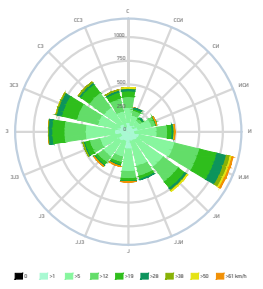
**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
Сања Вученовић, дипл. инж. арх.

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

**САРАДНИЦИ:**  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

**ДАТУМ:**  
фебруар 2021. год.

**Е-БРОЈ:**



**ЛЕГЕНДА:**

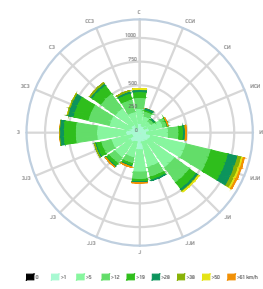
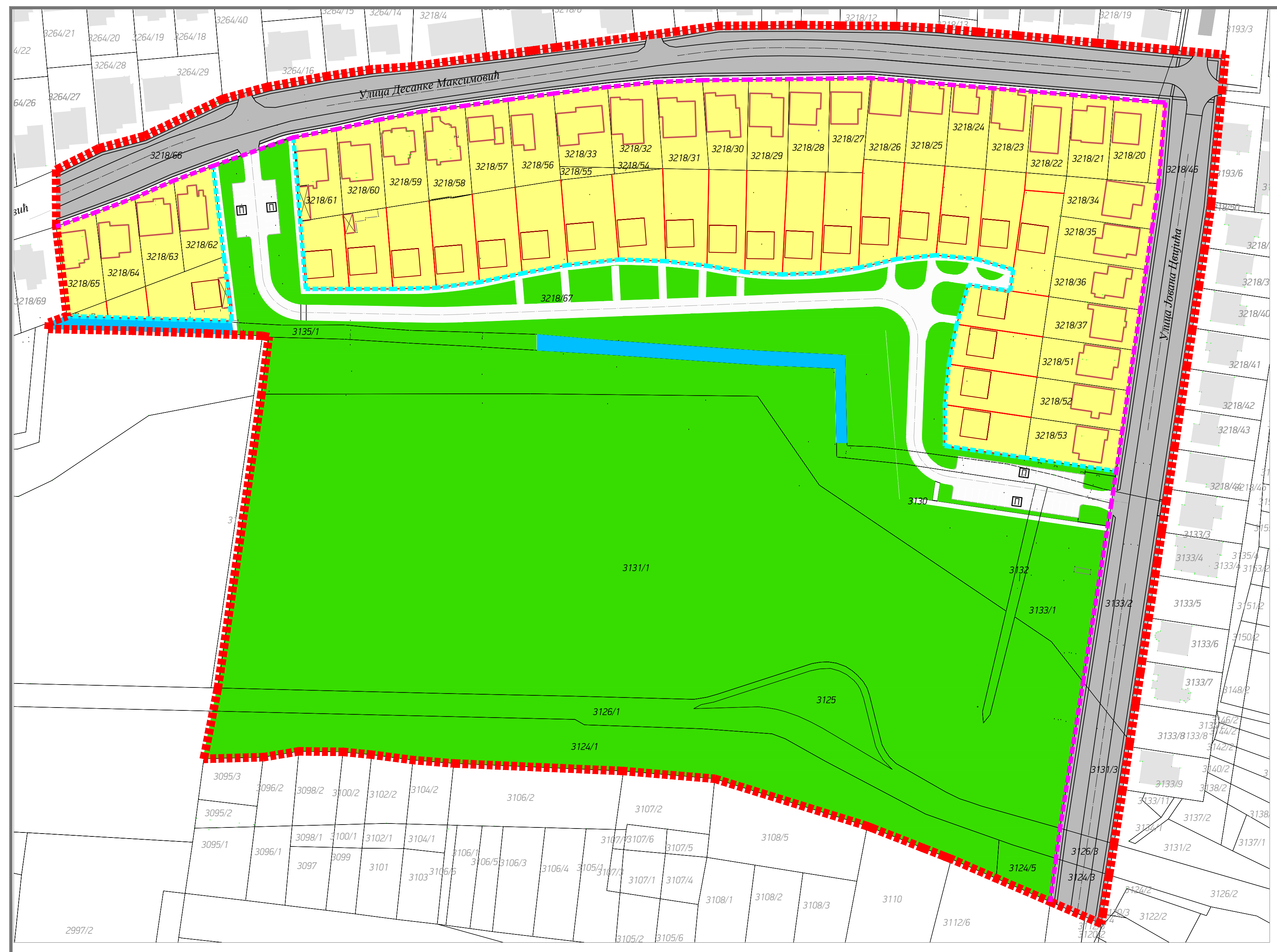
	граница обухвата ПДР-а	површина обухвата	10.13 ha
	граница грађевинске парцеле		
	број грађевинске парцеле (у обухвату плана)		
	ободна регулациона линија блока		
	унутарблоковска регулациона линија		
	жичана ограда		
	зидана ограда		
	висинске коте		
	неуређене зелене површине	2,63 ha	25,96 %
	травнате површине	4,30 ha	42,45 %
	лишћарско дрвеће		
	четинарско дрвеће		
	лишћарско шибље		
	четинарско шибље		
	канал	0,21 ha	2,1 %
	јаруга	0,03 ha	0,3 %
	постојећа пешачка стаза кроз Спомен парк	0,24 ha	2,64 %
<b>ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ ВИСОКОГРАДЊЕ</b>			
	постојећи објекти у обухвату плана		
	постојећи објекти у ближем окружењу ван границе обухвата плана		
	постојећи објекти у обухвату плана (нелегална градња)		

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	<b>НАРУЧИЛАЦ:</b> Град Сремска Митровица	<b>ДИРЕКТОРА:</b> Мирјана Вашут, дипл. простор. план.	<b>ДАТУМ:</b> фебруар 2021. год.
	<b>ОБРАЂИВАЧ:</b> Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b> Сања Вученовић, дипл. инж. арх.	<b>Е-БРОЈ:</b>
	<b>САРАДНИЦИ:</b> Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр. Милица Хрустић, дипл. инж. арх. Биљана Михаиловић, грађ. тех.		





**ЛЕГЕНДА:**

- граница обухвата ПДР-а површина обухвата 10.13 ha
- граница грађевинске парцеле
- број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- планирана регулациона линија
- унутарблоковска регулациона линија
- предлог парцелације
- постојећи објекти породичног становања
- планирани објекти породичног становања

**НАМЕНА ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

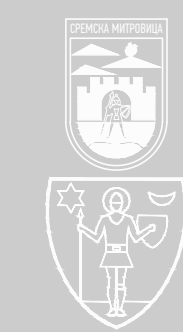
- регулациони појас ободних улица 1.45 ha
- улица у насељу 0,47 ha
- уређене зелене површине 5,32 ha
- канал 0.10 ha

**НАМЕНА ОСТАЛИХ /НЕЈАВНИХ/ ПОВРШИНА**

- породично становање 2,79 ha

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



**НАРУЧИЛАЦ:**  
Град Сремска Митровица

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

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

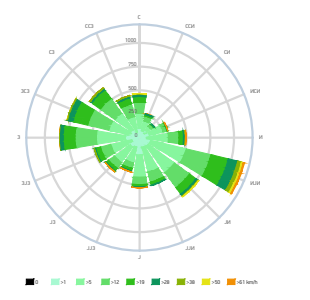
**САРАДНИЦИ:**  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

**ДАТУМ:**  
фебруар 2021. год.

**Е-БРОЈ:**

**ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**  
намена површина

1:1000

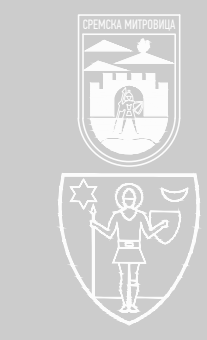


**ЛЕГЕНДА:**

	граница обухвата ПДР-а	површина обухвата	10.13 ha
	граница грађевинске парцеле		
	број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)		
	постојеће висинске коте терена		
	ободна регулациона линија		
	унутарблоковска регулациона линија		
	грађевинска линија унутар обухвата		
	предлог парцелације		
	канал		
	постојећи објекти у обухвату плана		
	постојећи објекти у обухвату плана (нелегална градња)		
	нелегални помоћни објекти и гараже		
	саобраћајне површине		
	породични стамбени објекти (оквирни габарити)		
	породични стамбени објекти (оквирни габарити)		
	оквирне површине планираних парцела-остало грађевинско зенљиште		
	уређене зелене површине		
	постојеће и планирано зеленило		

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



**НАРУЧИЛАЦ:**  
Град Сремска Митровица

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

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

**САРАДНИЦИ:**  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

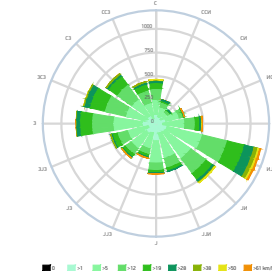
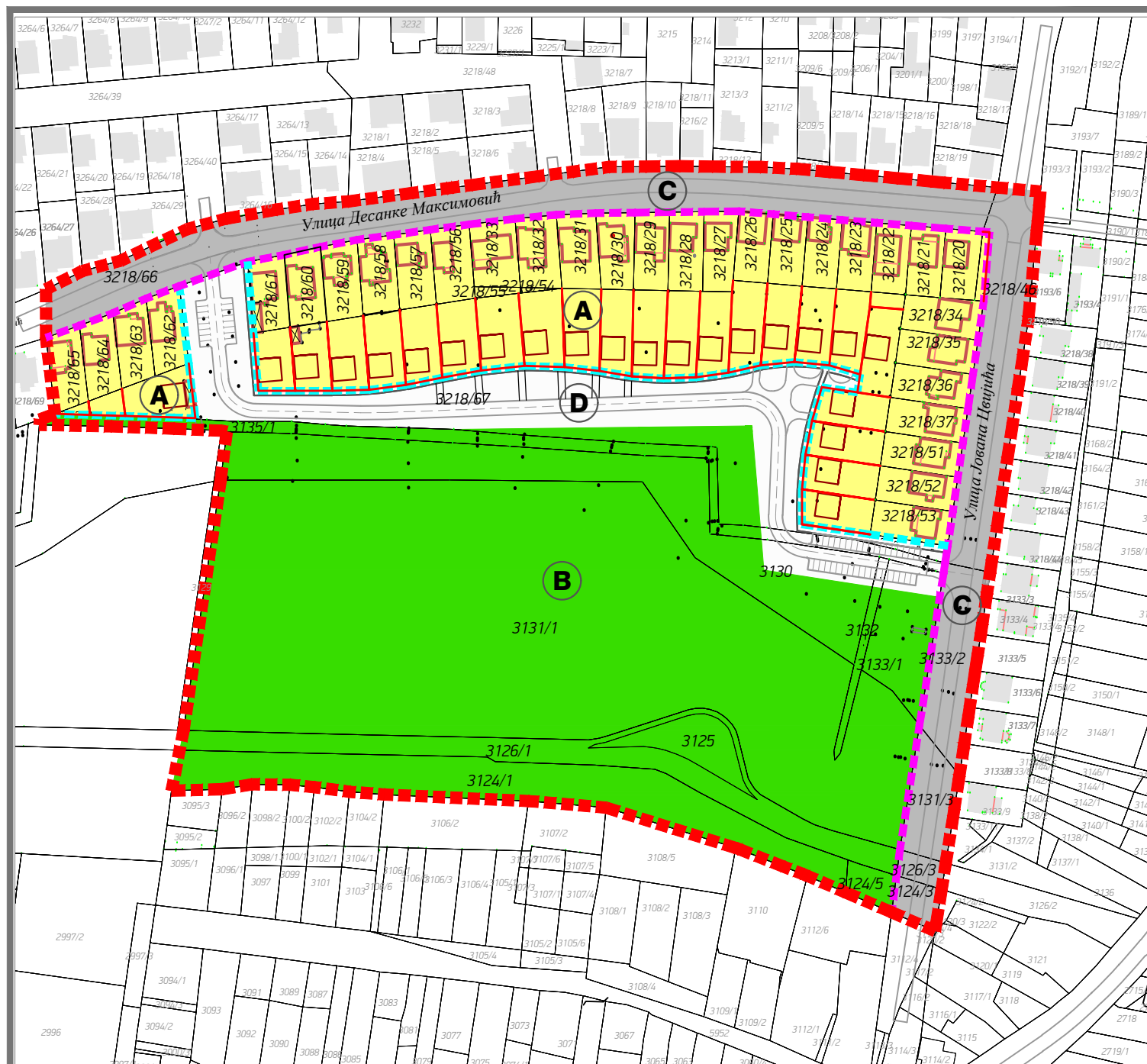
**ДАТУМ:**  
фебруар 2021. год.

**Е-БРОЈ:**



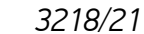





ПЛАНИРАНО СТАЊЕ  
-организација простора -

1:1000

04



**ЛЕГЕНДА:**

-  граница обухвата ПДР-а површина обухвата 10.13 ha
-  граница грађевинске парцеле
-  број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
-  планирана регулациона линија
-  унутарблоковска регулациона линија
-  предлог парцелације
-  постојећи објекти породичног становања
-  планирани објекти породичног становања

**НАЗИВ ПЛАНА:**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**БЛОКОВИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

**A** зона породичног становања 2,79 ha

**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**

**C** зона ободних саобраћајница 1,45 ha

**D** зона приступне саобраћајнице са припадајућим зеленилом 1,00 ha

**ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**

**B** Спомен парк "Спомен гробље"-уређена зелена површина 4,89 ha



**НАРУЧИЛАЦ:**  
Град Сремска Митровица

**ДИРЕКТОР:**  
Мирјана Вашут, дипл. простор. план.

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

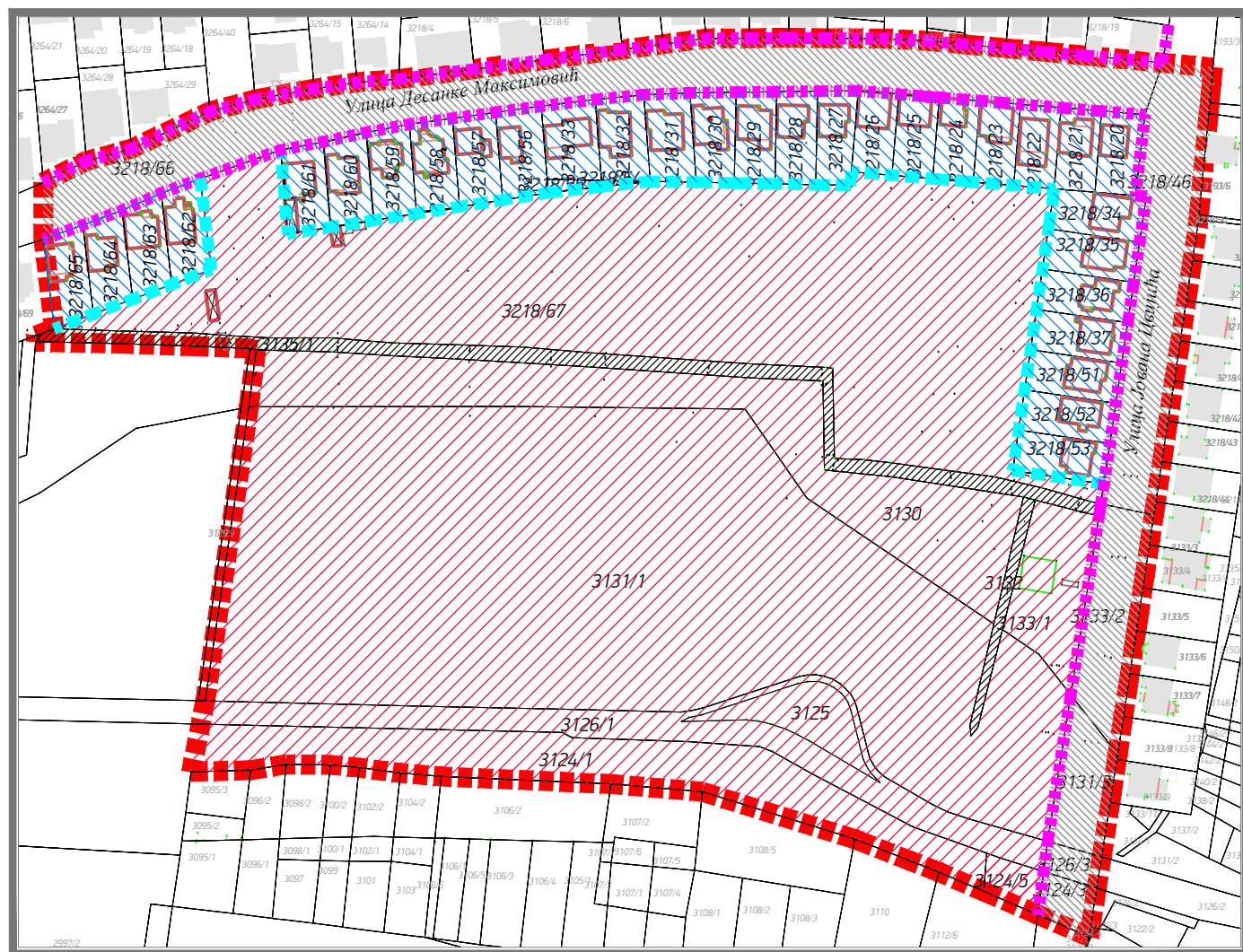
**ДАТУМ:**  
фeбpуap  
2021. год.



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

**САРАДНИЦИ:**  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

**Е-БРОЈ:**



## ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### ЛЕГЕНДА:

**ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 8,56 ha**



сабирне саобраћајнице-ободне саобраћајнице блока - 1,46 ha



унутарблоковске уређене и неуређене зелене површине - 6,86 ha

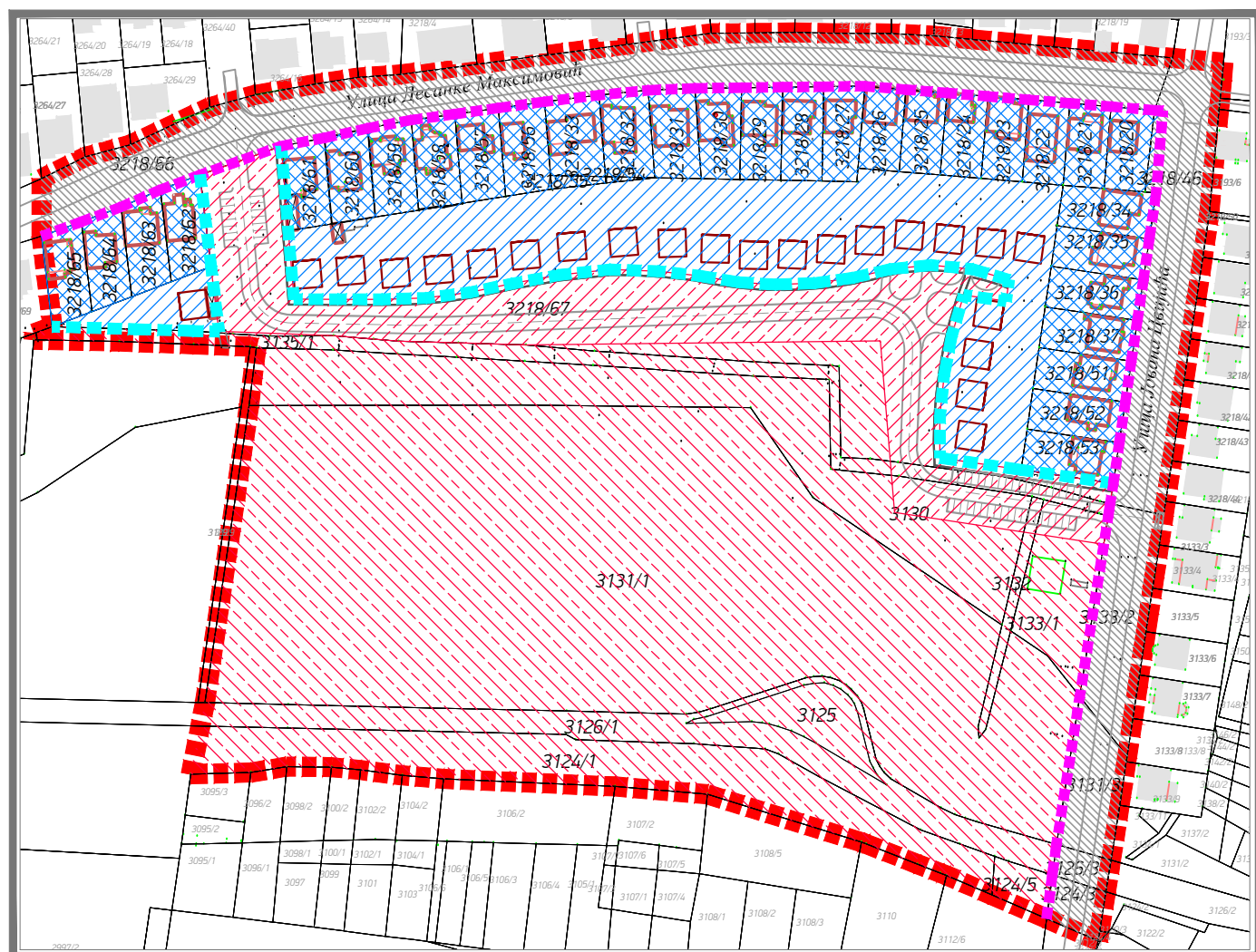


отворени канали (каналско земљиште, јаруга) - 0,24 ha

**ЗЕМЉИШТЕ У ОСТАЛИМ НАМЕНАМА - 1,57ha**



парцеле породичног становања - 1,57ha



## ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

### ЛЕГЕНДА:

**ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ - 7,34 ha**



сабирне саобраћајнице-ободне саобраћајнице блока - 1,46 ha



приступне саобраћајнице са линијским зеленилом - 0,99 ha

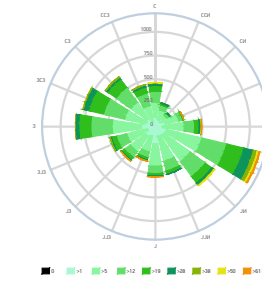


зелене површине - парк - 4,89 ha

**ЗЕМЉИШТЕ У ОСТАЛИМ НАМЕНАМА - 2,79 ha**



парцеле породичног становања - 2,79 ha



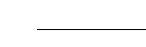
### ЛЕГЕНДА:



граница обухвата ПДР-а

површина обухвата

10.13 ha



граница грађевинске парцеле

3218/21

број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)



постојећа ободна регулациона линија блока



унутарблоковска регулациона линија



планирана регулациона линија



постојећи објекти породичног становања



планирани објекти породичног становања

НАЗИВ ПЛАНА:

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА" У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА



НАРУЧИЛАЦ:  
Град Сремска Митровица

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

ДАТУМ:  
фебруар  
2021. год.



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

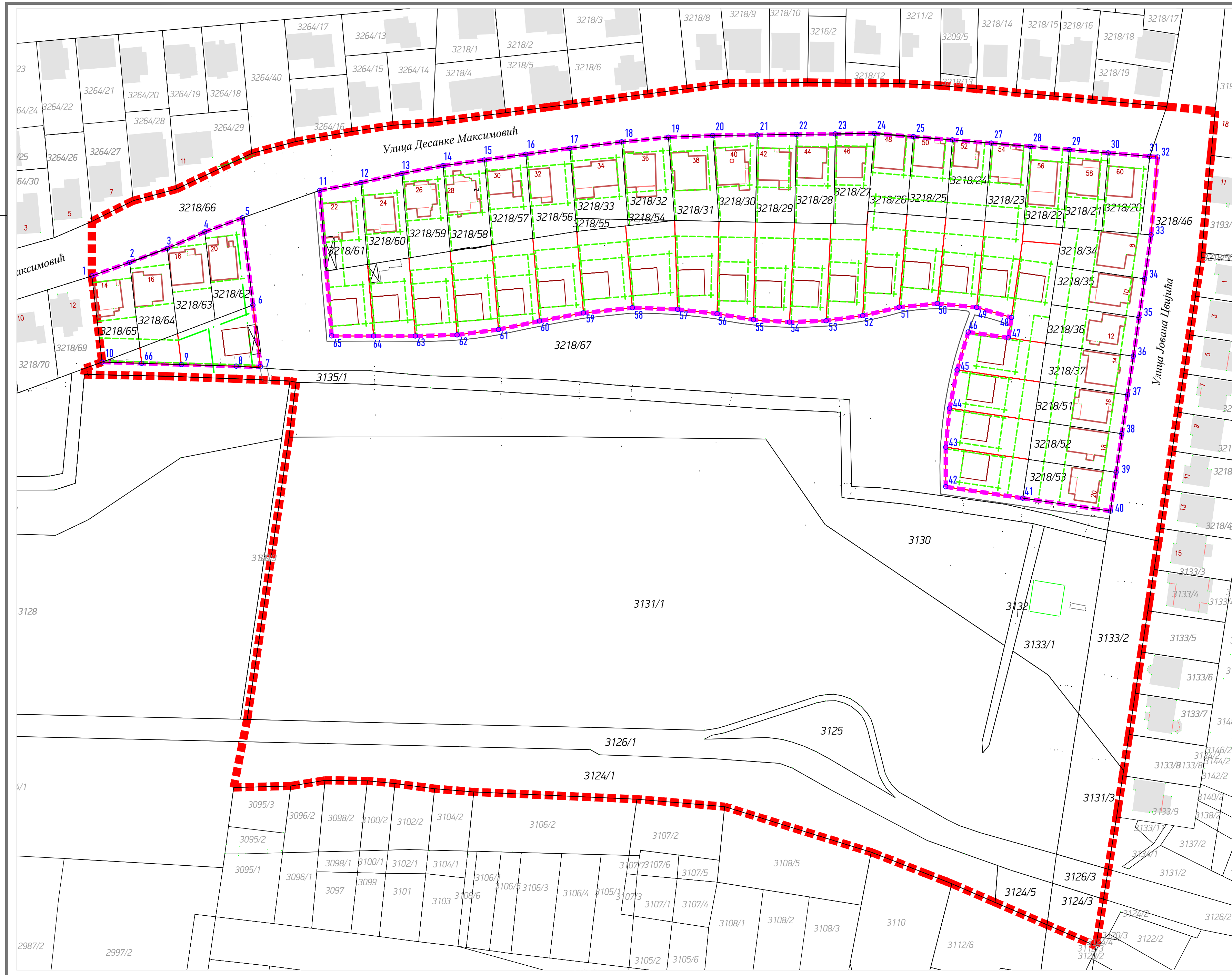
САРАДНИЦИ:  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

Е-БРОЈ:

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ (план разлике)  
подела на јавно и остало грађевинско земљиште

1:2500

05a



КООРДИНАТЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (приближне вредности)		
Бр. тачке	Координате	
	Y [m]	X [m]
1	7390218.98	4982464.7
2	7390233.46	4982469.91
3	7390247.92	4982475.31
4	7390262.28	4982481.62
5	7390276.74	4982487.03
6	7390280.8	4982453.57
7	7390283.68	4982429.87
8	7390274.39	4982430.14
9	7390253.32	4982430.75
10	7390222.92	4982431.71
11	7390306.37	4982497.55
12	7390322.17	4982500.54
13	7390337.93	4982504.05
14	7390353.73	4982507.05
15	7390369.6	4982509.22
16	7390385.47	4982511.43
17	7390402.33	4982513.72
18	7390422.21	4982516.14
19	7390440.14	4982517.92
20	7390457.15	4982518.63
21	7390474.17	4982518.84
22	7390489.16	4982519.03
23	7390504.16	4982519.21
24	7390519.15	4982519.4
25	7390534.1	4982518.16
26	7390549.05	4982516.91
27	7390564	4982515.67
28	7390578.95	4982514.42
29	7390593.9	4982513.18
30	7390608.84	4982511.94
31	7390624.79	4982510.61
32	7390627.78	4982510.36
33	7390625.29	4982480.46
34	7390622.83	4982463.64
35	7390620.65	4982448.79
36	7390618.48	4982433.95
37	7390616.26	4982419.09
38	7390614.08	4982404.24
39	7390611.89	4982389.39
40	7390609.71	4982374.54
41	7390576.08	4982379.52
42	7390546.5	4982383.85
43	7390546.5	4982399.06
44	7390548.00	4982414.00
45	7390550.88	4982428.7
46	7390555.16	4982443.23
47	7390570.57	4982440.97
48	7390571.71	4982448.78
49	7390558.39	4982452.68
50	7390543.27	4982454.14
51	7390528.65	4982452.73
52	7390514.68	4982449.49
53	7390500.64	4982447.55
54	7390486.6	4982447.04
55	7390472.77	4982447.92
56	7390458.82	4982450.23
57	7390443.67	4982451.94
58	7390426.32	4982452.53
59	7390407.54	4982450.52
60	7390390.73	4982447.44
61	7390374.95	4982444.18
62	7390359.07	4982442.13
63	7390343.07	4982441.69
64	7390327.03	4982441.7
65	7390310.98	4982441.72
66	7390238.11	4982431.23

**ЛЕГЕНДА:**

- ■ ■ ■ граница обухвата ПДР-а површина обухвата 10.13 ha
- граница грађевинске парцеле
- 3218/21 број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- - - - планирана регулациона линија
- - - - грађевинска линија унутар обухвата
- — — — предлог парцелације
- 58 постојећи објекти породичног становања са кућним бројем
- планирани објекти породичног становања
- 5 планиране тачке регулације

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:  
Град Сремска Митровица

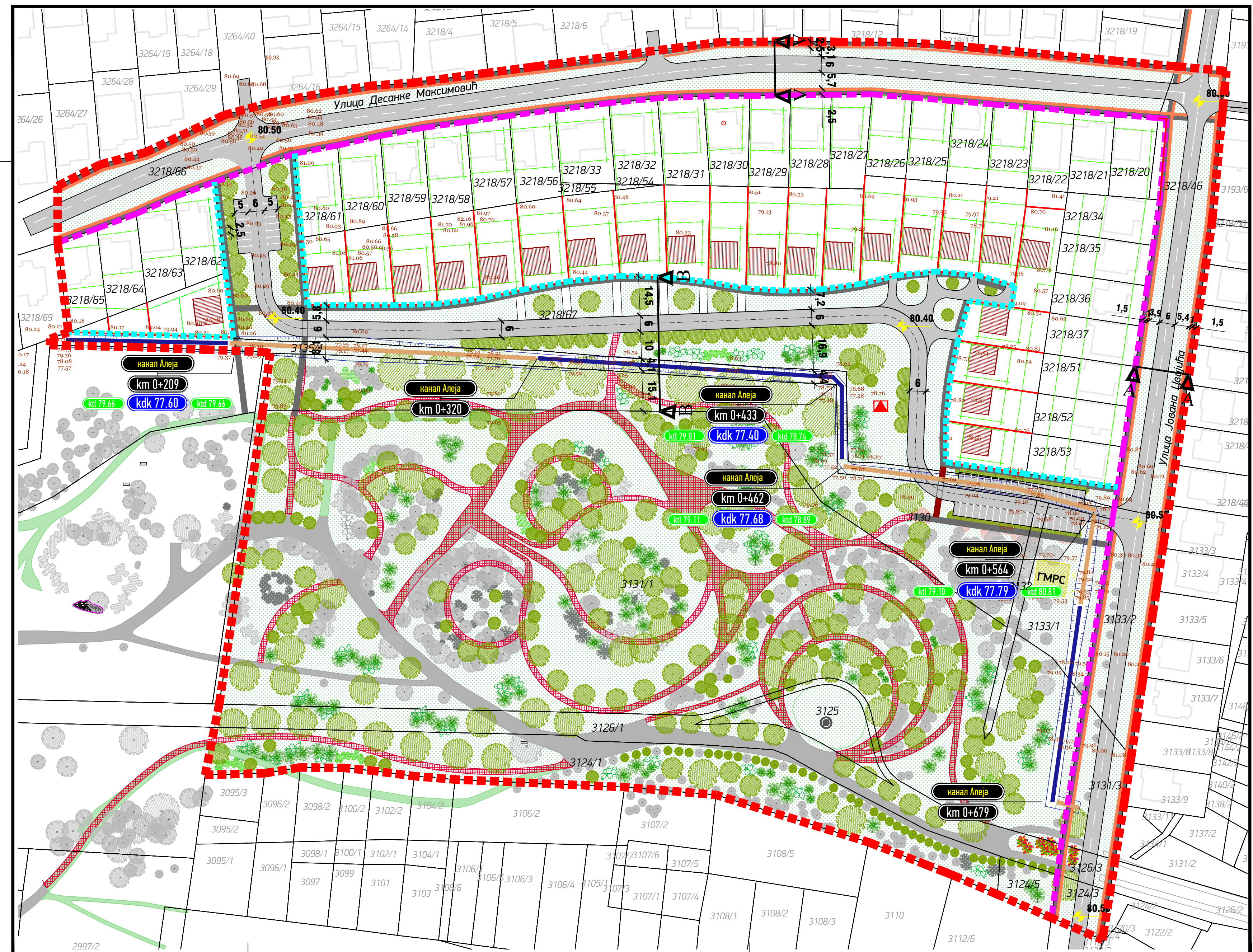
ДИРЕКТОР:  
Мирјана Вашут, дипл. прост. план.

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

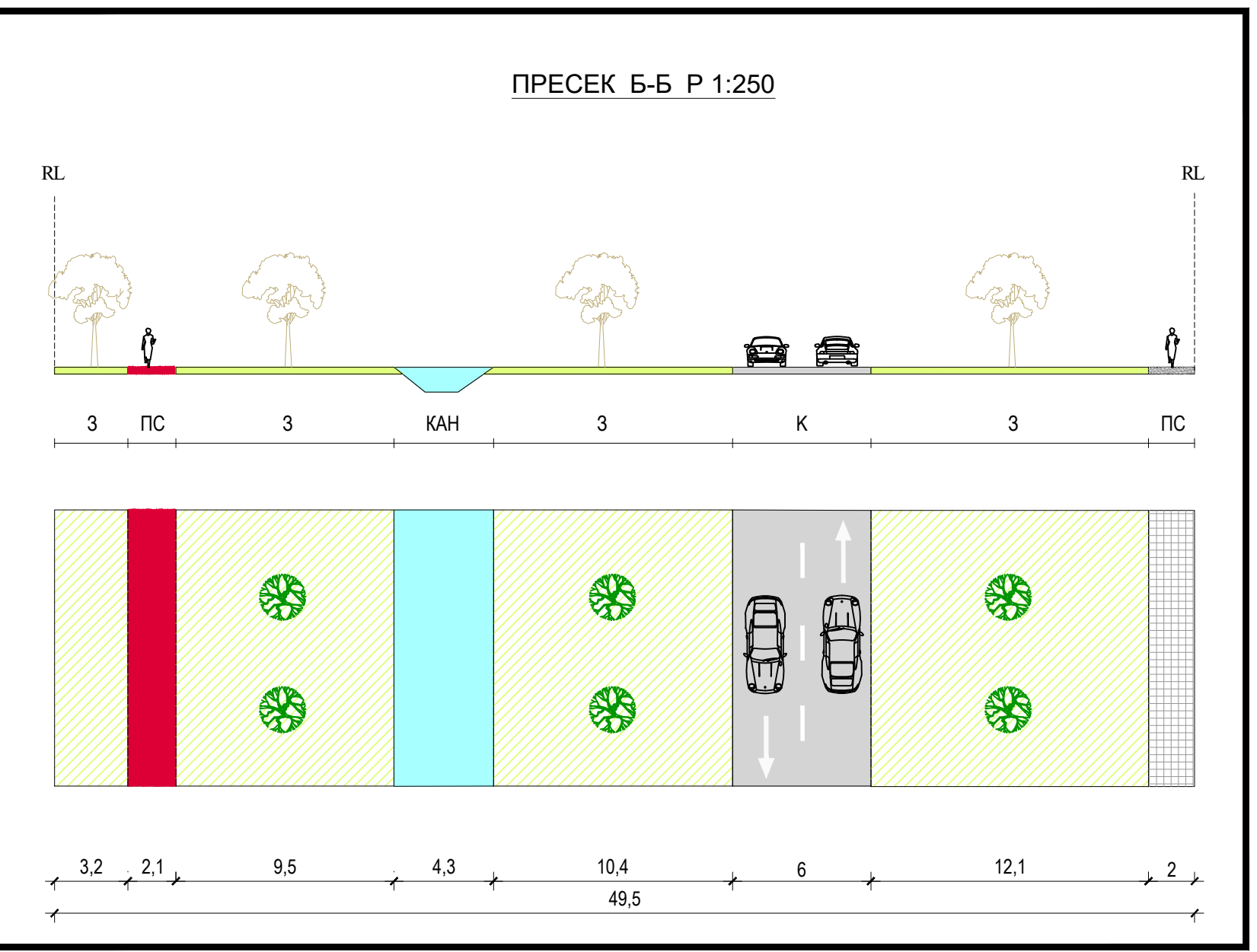
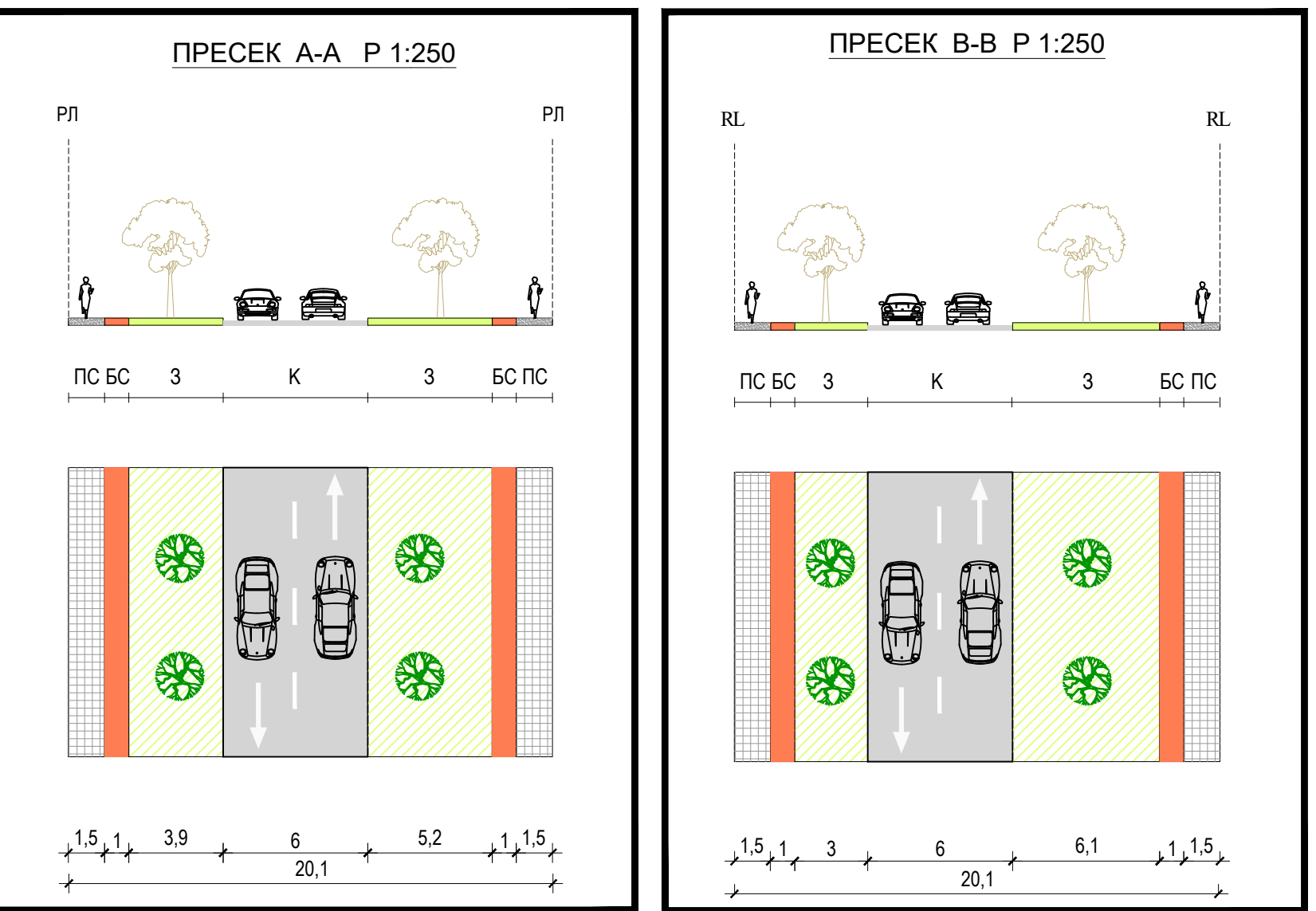
САРАДНИЦИ:  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:  
фебруар 2021. год.

Е-БРОЈ:



ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ



ЛЕГЕНДА:

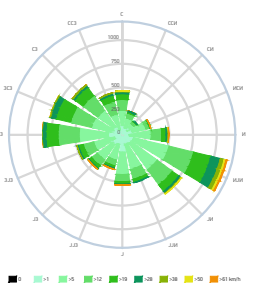
- РЛ - регулациона линија
- ПШ - пешачка стаза
- БС - бициклистичка стаза
- КАН - канал
- ГП - граница парцеле
- К - коловоз саобраћајнице
- З - зелене површине

ЛЕГЕНДА:

- ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- колловоз саобраћајнице
- паркинг за путничка возила
- тротоар
- бициклистичке стазе
- отворени канал
- затворени део канала
- планиране коте
- постојеће коте
- стационаже и коте канала "Алеја"

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата ПДР-а
  - планирана регулациона линија
  - унутарблоковска регулациона линија
  - граница грађевинске парцеле
  - број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
  - грађевинска линија унутар обухвата
  - предлог парцелације
  - планирана МБТС
- УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- травнате површине
  - постојеће стазе
  - стазе по пројекту Б. Богдановића
  - планиране стазе
  - лишћарско дрвеће - постојеће
  - четинарско дрвеће - постојеће
  - лишћарско шибље - постојеће
  - лишћарско дрвеће - планирано
  - четинарско дрвеће - планирано
  - лишћарско шибље - планирано
  - четинарско шибље - планирано
  - руже - планирано
  - лишћарско дрвеће - за уклањање



НАЗИВ ПЛАНА:

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

НАРУЧИЛАЦ:  
Град Сремска Митровица

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

ДИРЕКТОР:  
Мирјана Вашут, дипл. простор. план.

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

САРАДНИЦИ:  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Ивана Трукић, маг. инж. пејз. арх.  
Билјана Михаиловић, грађ. тех.  
Владимир Стајић, грађ. тех.

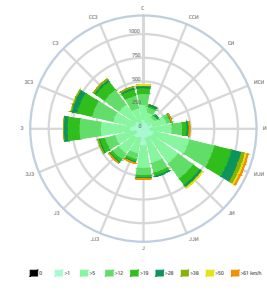
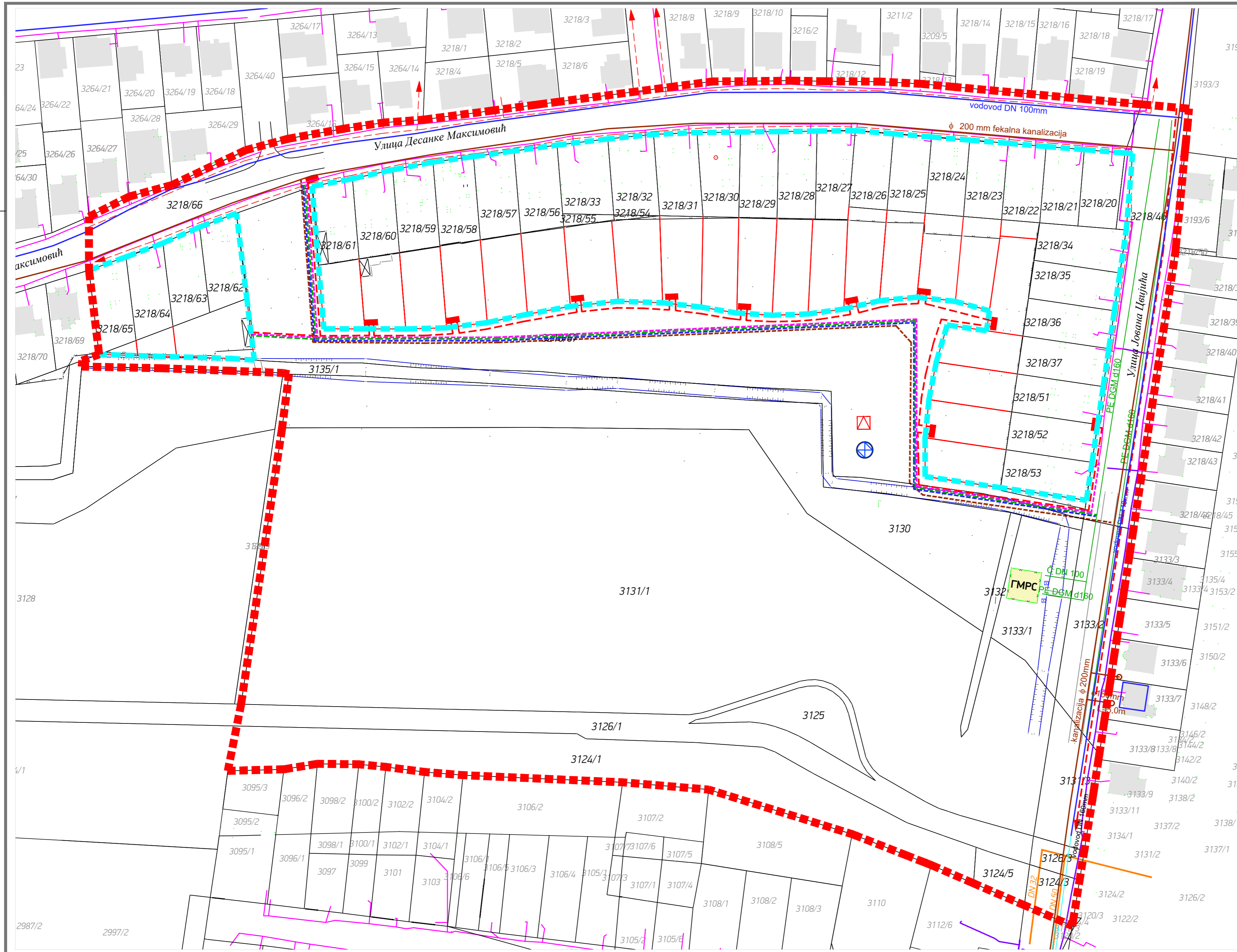
ДАТУМ:  
фебруар  
2021. год.

Е-БРОЈ:

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ  
саобраћај и уређене зелене површине

1:1000

07



**ЛЕГЕНДА:**

- ■ ■ ■ граница обухвата ПДР-а површина обухвата **10.13** ha
  - граница грађевинске парцеле
  - 3193/6 број грађевинске парцеле
  - 3218/21 број грађевинске парцеле (у обухвату плана)
  - регулациона линија
  - предлог парцелације
  - постојећа жичана ограда
  - постојећа зидана ограда
  - канал
- ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**
- постојећа подземна 1кV нн ел. мрежа
  - постојећа подземна ТТ мрежа (бакарни каблови)
  - постојећа подземна ТТ мрежа (оптички каблови)
  - постојећа мрежа фекалне канализације
  - постојећа водоводна мрежа
  - постојећи гасовод
  - постојећи топловод
- ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- планирани оптички ТТ кабловски вод
  - планирана 1кV подземна нн ел. мрежа
  - планирана мрежа фекалне канализације
  - планирана водоводна мрежа
  - планирани гасовод
  - ⊕ црпна станица (могућа локација)
  - мерни орман
  - ⊠ планирана МБТС

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



**НАРУЧИЛАЦ:**  
Град Сремска Митровица

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

**ДИРЕКТОРА:**  
Мирјана Вашут, дипл. простор. план.

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

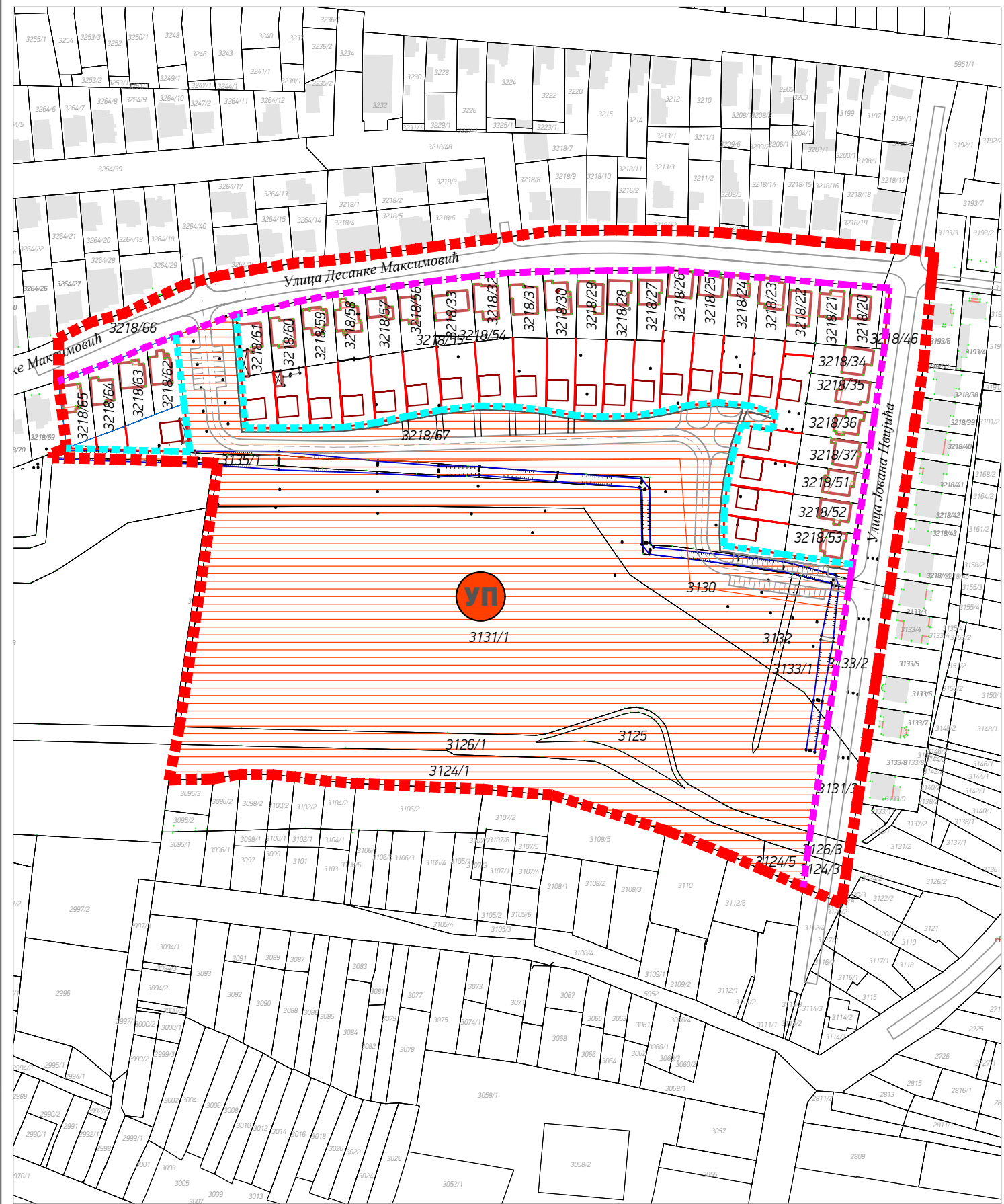
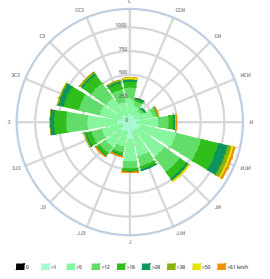
**САРАДНИЦИ:**  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Биљана Михаиловић, грађ. тех.  
Владимир Стајчић, грађ. тех.

**ДАТУМ:**  
фебруар 2021. год.

**Е-БРОЈ:**

**ИНФРАСТРУКТУРА**  
(постојећа и планирана)

1:1000



**ЛЕГЕНДА:**

- ■ ■ ■ ■ граница обухвата ПДР-а површина обухвата **10.13 ha**
- граница грађевинске парцеле
- 3218/21 број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- - - - - планирана регулациона линија
- - - - - унутарблоковска регулациона линија
- — — — — предлог парцелације
- постојећи објекти породичног становања
- планирани објекти породичног становања

**ЛОКАЦИЈЕ ОБАВЕЗНЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

- уп Урбанистички пројекат за уређене зелене површине **5,89 ha**

**НАЗИВ ПЛАНА:**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



**НАРУЧИЛАЦ:**  
Град Сремска Митровица

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

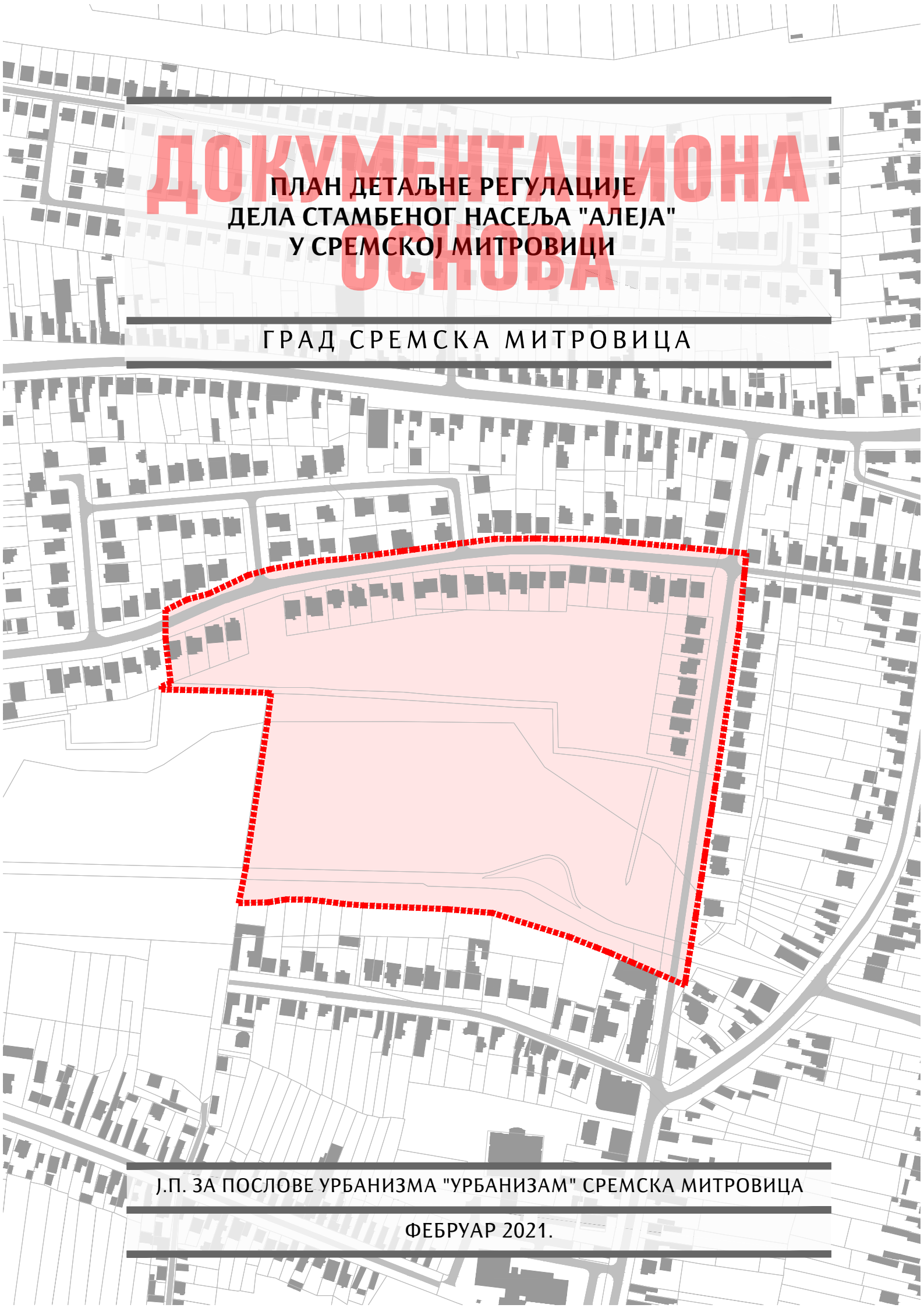
**ДИРЕКТОР:**  
Мирјана Вашут, дипл. простор. план.  
**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
Сања Вученовић, дипл. инж. арх.

**САРАДНИЦИ:**  
Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр.  
Милица Хрустић, дипл. инж. арх.  
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

**ДАТУМ:**  
фeбруар  
2021. год.

**Е-БРОЈ:**





**ДОКУМЕНТАЦИОНА**  
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ  
**ОСНОВА**

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

ФЕБРУАР 2021.

## **САДРЖАЈ**

1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА
3. ПРИБАВЉЕНИ ПОДАЦИ И УСЛОВИ И МИШЉЕЊА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
4. ПРИБАВЉЕНЕ И КОРИШЋЕНЕ ПОДЛОГЕ И КАРТЕ
5. ИЗВЕШТАЈИ О ОБАВЉЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ ПЛАНА
6. ООДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

## **1. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА**

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009 и 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020), члана 32. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019), члана 9, став 5 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/2004 и 88/2010) и члана 41. тачка 6. Статута Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 3/2019 и 5/2019), Скупштина Града Сремска Митровица, по прибављеном мишљењу Комисије за планове на седници одржаној 29.05.2020. године, донела је

**О Д Л У К У**  
**О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“**  
**У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

Јавно предузеће за послове урбанизма  
„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица  
Број 187  
Датум 03.06. 2020 год.  
Сремска Митровица

**Члан 1.**

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици (у даљем тексту: План детаљне регулације).

**Члан 2.**

Граница обухвата планског подручја је одређена као прелиминарна. Простор обухвата Плана се налази у јужном делу стамбеног насеља „Алеја“. Простор обухвата део стамбеног насеља и део Спомен парка.

Границу обухвата Плана на северу чини северна страна улице Десанке Максимовић, на истоку источна страна улице Јована Цвијића, на југу и западу постојеће стазе Спомен парка.

Обухват Плана има прелиминарну површину од око 10,10 ha.

Приступ парцелама у обухвату Плана је са постојеће насељске саобраћајне мреже.

**Члан 3.**

Услови и смернице планских докумената вишег реда:

Простор у обухвату Плана налази се у зони ширег градског центра. У простору обухвата Плана, по одредбама ГУП-а, у већој мери је присутно породично и вишепородично становање, с тим да су услови изградње, обликовања, уређења и коришћења простора строжији него у другим стамбеним зонама. У овој зони нису дозвољене производне и пословне делатности, изузев пословања које је компатибилно централним садржајима и становању.

Као пратеће активности у зонама становања могу се јавити снабдевање становника, задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих, здравствена и социјална заштита, културне, спортске и друштвене активности општег карактера, угоститељске услуге и обављање занатских, пословних и услужних делатности компатибилних становању.

Зоне јавних зелених површина планирају се у склопу уличног коридора као зелене површине јавног коришћења. Оне ће својом слободном доступношћу за све становнике и начином коришћења испунити најважније социјалне функције. Потребно је мање зелене површине у склопу уличних коридора, становања и око административних објеката уредити парковски, у форми сквера. Јавне зелене површине, односно зелене површине јавног коришћења, треба повезати са осталим категоријама зеленила у систем зелених површина.

Планиране интервенције у простору морају третирати све елементе урбаног простора у целини. Могућност трансформације намене у друге намене условљена је израдом плана детаљне регулације за конкретан простор.

Линеарни јавни урбани простори су одређени регулационим линијама, а чине их улице различитог саобраћајног ранга који представљају осе урбаног идентитета. Растојање између

регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга градских саобраћајница, односно планиране инфраструктуре.

Примарна и секундарна мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре (водовод, канализација, електронска комуникациона мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се, по правилу, у појасу уличне регулације, односно на површинама јавне намене, тако што се појаси регулације за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови, скверови) утврђују планским документом.

Подлога на којој се ради План је оверен катастраско топографски план.

#### Члан 4.

##### Принципи планирања:

Уређење простора у обухвату Плана заснива се на начелима одрживог развоја и рационалним коришћењем грађевинског земљишта унутар граница грађевинског подручја за изградњу објеката колективног становања, а све у циљу континуираног планирања уређења стамбених насеља града Сремска Митровица.

#### Члан 5.

##### Визија и циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја:

Општи циљ израде Плана је стварање планског основа за реализацију 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.

Посебан циљ уређења простора у обухвату Плана је стварање планског основа за формирање насељске саобраћајнице и грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објеката, као завршне фазе уређења простора стамбеног насеља „Алеја“. Планира се нови низ грађевинских парцела у залеђу постојећих парцела у улици Десанке Максимовић, изградња саобраћајнице која ће повезивати улицу Десанке Максимовић и Јована Цвијића. Простор планираног уличног коридора уредиће се као зелена површина у јавној намени са пратећим садржајима који ће насеље повезати са зеленим површинама Спомен парка. Планом ће се решити проблем уређења постојећег канала и одвођења атмосферских вода у овом делу насеља.

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

Циљеви израде Плана су:

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

Уочени проблеми се односе пре свега на нерационално и неадекватно коришћење земљишта у делу стамбеног насеља „Алеја“ у контактаној зони са Спомен парком. С тим у вези је економска исплативост свих ових акција, која се мора наћи у одговарајућем капацитету будуће изградње, пре свега објеката породичног становања и стамбено-пословних објеката и атрактивних и тржишно оријентисаних намена и садржаја.

#### **Члан 6.**

Концептуални оквир планирања, са предлогом основних намена простора:

План детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, израђује се на основу потреба Града Сремска Митровица у смислу :

- задовољавања потреба за одговарајућим грађевинским парцелама за изградњу породичних стамбених објеката,
- уређења рубне зоне парка и стамбеног насеља,
- заинтересованости потенцијалних индивидуалних инвеститора – становника Града за улагање у изградњу породичних стамбених објеката у зони која је наменом за то одређена,
- потребе за изградњом, регулисањем и унапређењем унутарблоковске саобраћајне мреже и повећањем капацитета површина за кретање возила и мирујући саобраћај - паркинг места унутар блока,
- потребе за разграничењем јавног од осталог грађевинског земљишта и стварања правног основа за прибављање земљишта за потребе изградње објеката и формирање простора са јавном наменом;
- потребе за формирањем регулационог појаса нове улице и
- стварање услова за проширење јавних зелених површина.

Разлог за израду овог Плана је стварање услова за уређење и грађење у обухваћеном простору, а састоји се у урбаној реконструкцији простора блока, заменом функција простора и типова градње.

Доношењем ПДР створили би се услови за бољу комуникацију унутар стамбеног блока и реализација стамбеног насеља породичног становања, неопходне инфраструктуре, пре свега саобраћајница и мирујућег саобраћаја и уређење јавних зелених површина.

Израдом урбанистичког Плана којим се регулишу имовинско-правни односи, односно омогућава раздвајање земљишта у јавној намени и осталог грађевинског земљишта развој планског подручја ће бити максимално убрзан.

#### **Члан 7.**

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђују се из буџетских средстава Града Сремска Митровица и других извора финансирања. Оквирна финансијска средства потребна за израду Плана су око 2.000.000,00 динара.

Израда Плана поверава се Ј.П. за послове урбанизма „Урбанизам“ из Ср. Митровице.

Рок за израду Плана је 180 дана уз усклађивање са динамиком и програмом рада Јавног предузећа и потреба Оснивача - Града Сремска Митровица.

#### **Члан 8.**

Излагање материјала на рани јавни увид у трајању од 15 дана обавиће се у згради градске куће Града Сремска Митровица, улица Светог Димитрија број 13 у Сремској Митровици.

Нацрт Плана детаљне регулације, пре подношења органу надлежном за његово доношење, подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид у трајању од 30 дана у згради градске куће Града Сремска Митровица.

Излагање предлога Плана детаљне регулације на јавни увид оглашава се у дневном и локалном листу, при чему се оглашавају подаци о времену и месту излагања предлога Плана детаљне регулације на јавни увид, начин на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на предлог Плана детаљне регулације, као и друге информације које су од значаја за јавни увид.

#### **Члан 9.**

Саставни део ове одлуке је Решење да се за План детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, не израђује стратешка процена утицаја на животну средину, донето од стране Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица, по прибављеном мишљењу Градске управе за пољопривреду и заштиту животне средине број .....

**Члан 10.**

План детаљне регулације је потребно израдити у три истоветна примерка у аналогном и пет примерка у дигиталном облику.

**Члан 11.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Сремска Митровица“.

**СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Број: 350-71/2020-I

Дана: 29.05.2020.године

Сремска Митровица

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА**  
**Томислав Јанковић, маг.инж.менаџмента**

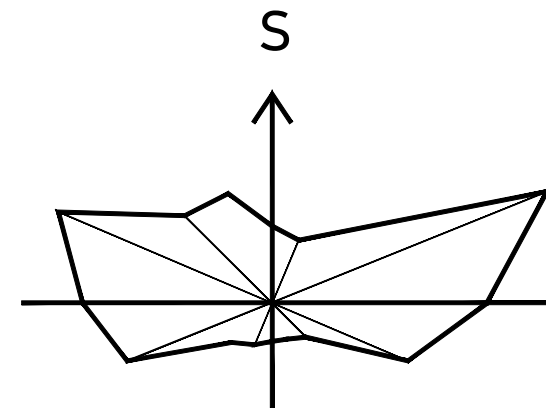


## **2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**



# ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



R-1:10000

## СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА У ПРИОБАЉУ РЕКЕ САВЕ
- ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА
- ЗОНА ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА (ПАРКОВИ И СКВЕРОВИ)
- ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА
- ЗОНА ЗАШТИТНЕ ШУМЕ

## КОМУНАЛНИ САДРЖАЈИ

- ЗОНА ВОДОЗАХВАТА
- ЗОНА РЕГИОНАЛНЕ ДЕПОНИЈЕ
- ГРОБЉЕ
- ЗОНА ОСТАЛИХ КОМУНАЛНИХ САДРЖАЈА

## САДРЖАЈИ ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

- ЗОНА КАЗНЕНО ПОПРАВНЕ УСТАНОВЕ
- ЗОНА САДРЖАЈА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
- ЗАШТИТНА ЗОНА - ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ
- ЗАШТИТНА ЗОНА - ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ ГРАДЊЕ И ПОСТАВЉАЊА ПЛОВНИХ ОБЈЕКТА

## САОБРАЋАЈНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОРИ И САДРЖАЈИ

- АУТОПУТ (ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА)
- ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
- ОПШТИНСКИ ПУТ
- УЛИЧНИ КОРИДОРИ
- КОРИДОР ЖЕЛЕЗНИЦЕ
- КОРИДОР ИНДУСТРИЈСКЕ ЖЕЛЕЗНИЦЕ
- КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА - ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

- ДЕНИВЕЛИСАНО УКРШТАЊЕ - ПЕТЉА

- ДЕНИВЕЛИСАНО УКРШТАЊЕ

- КОЛСКО-ПЕШАЧКИ МОСТ

- ПЕШАЧКИ МОСТ

- НАВОЗ ЗА ПОНТОНСКИ МОСТ

## ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ

- РЕКА САВА
- ВОДОТОК ЗАСАВИЦА
- КАНАЛИ

## ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ

- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

## ШУМСКЕ ПОВРШИНЕ

- ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ

## ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

- ЗОНА УЖЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА
- ЗОНА ШИРЕГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА
- ЗОНА СЕКУНДАРНОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА

## СТАНОВАЊЕ

- СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗОНА (ВИШЕПОРОДИЧНО И ПОРОДНИЧНО СТАНОВАЊЕ И КОМПАТИБИЛНО ПОСЛОВАЊЕ)
- ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА УРБАНОГ ТИПА И СРЕДЊИХ ГУСТИНА
- ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА РУРАЛНОГ ТИПА И МАЛИХ ГУСТИНА
- ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР

## РАДНИ САДРЖАЈИ

- ПОСЛОВНА ЗОНА
- РАДНО-ПОСЛОВНА ЗОНА
- РАДНА ЗОНА

## ЛОКАЦИЈЕ ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ОСТАЛИХ ВАЖНИХ ГРАДСКИХ САДРЖАЈА

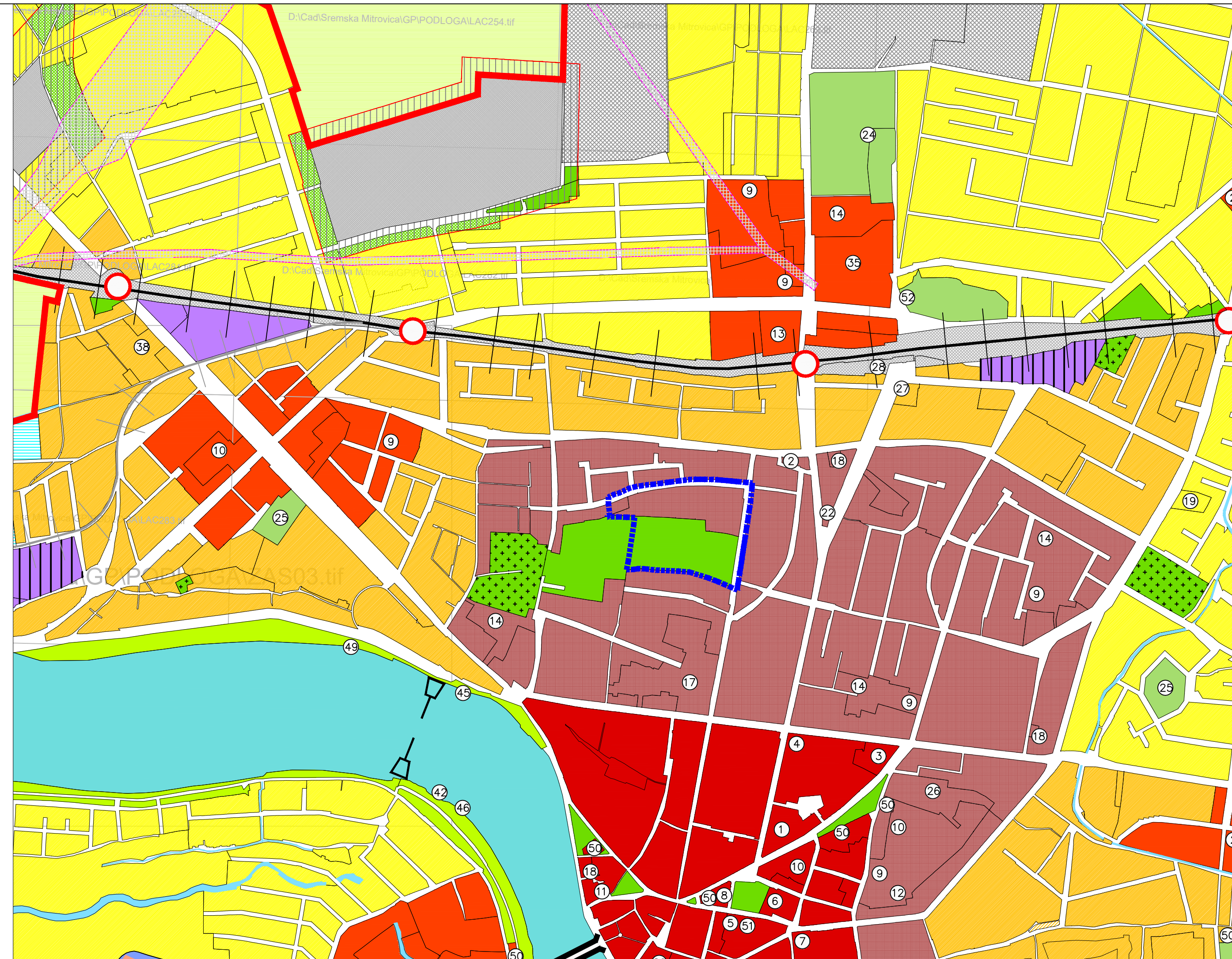
- |   |   |
|---|---|
| 1 АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВНИ ЦЕНТАР ГРАДА    | 27 АУТОБУСКА СТАНИЦА                        |
| 2 ЦЕНТАР МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ                  | 28 ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА                       |
| 3 ОКРУЖНИ И ОПШТИНСКИ СУД                 | 29 ГРАДСКА ПИЈАЦА                           |
| 4 СЛУЖБА ЗА ОБРАЧУН И ПЛАЋАЊЕ             | 30 КВАНТАШКА ПИЈАЦА                         |
| 5 АРХИВ                                   | 31 ИЗВОРИШТЕ ВОДОСНАБДЕВАЊА И ФАБРИКА ВОДЕ  |
| 6 МУЗЕЈ                                   | 32 РЕГИОНАЛАН ДЕПОНИЈА КОМУНАЛНОГ ОТПАДА    |
| 7 ЦАРСКА ПАЛАТА                           | 33 ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА |
| 8 БИБЛИОТЕКА, ГАЛЕРИЈА И ПОЗОРИШТЕ        | 34 ТРАФО СТАНИЦА                            |
| 9 ОСНОВНА ШКОЛА                           | 35 КОМПЛЕКС ЕЛЕКТРО ДИСТРИБУЦИЈЕ            |
| 10 СРЕДЊА ШКОЛА / ГИМНАЗИЈА               | 36 ЦРПНА СТАНИЦА КАНАЛИЗАЦИЈЕ               |
| 11 МУЗИЧКА ШКОЛА                          | 37 ЕНЕРГАНА                                 |
| 12 ПЕДАГОШКА АКАДЕМИЈА                    | 38 КОМПЛЕКС ЈАВНОГ КОМУНАЛНОГ ПРЕДУЗЕЊА     |
| 13 ДОМ УЧЕНИКА                            | 39 ЛОГИСТИЧКИ ЦЕНТАР (РТЦ)                  |
| 14 ДЕЧЈА УСТАНОВА (ОБДАНИШТЕ)             | 40 ЛУКА                                     |
| 15 ЦЕНТАР ЗА СОЦИЈАЛНИ РАД                | 41 ТЕРЕТНО ПРИСТАНИШТЕ                      |
| 16 ГЕРАНТОЛОШКИ ЦЕНТАР                    | 42 ПУТНИЧКО ПРИСТАНИШТЕ                     |
| 17 БОЛНИЦА                                | 43 СПОРТСКО ПРИСТАНИШТЕ                     |
| 18 ЗДРАВСТВЕНА СТАНИЦА                    | 44 СИДРИШТЕ                                 |
| 19 ВЕТЕРИНАРСКА СТАНИЦА                   | 45 МАРИНА                                   |
| 20 ВАТРОГАСНА СЛУЖБА                      | 46 ПРИВЕЗ ЗА ЧАМЦЕ                          |
| 21 МУП - ПОЛИЦИЈСКА УПРАВА                | 47 БРОДОГРАДИЛИШТЕ                          |
| 22 КЛУБ ВОЈСКЕ СРБИЈЕ                     | 48 ГРАДСКА ПЛАНА                            |
| 23 ГРАДСКИ СТАДИОН                        | 49 КУПАЛИШТЕ                                |
| 24 АТЛЕТСКИ СТАДИОН                       | 50 ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ (ЦРКВА)                   |
| 25 ФУДБАЛСКО ИГРАЛИШТЕ                    | 51 ХОТЕЛ                                    |
| 26 СПОРТСКО-ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР - ХАЛА, БАЗЕН | 52 ВОДОТОРАЊ                                |

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА

- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ВАН НАСЕЉА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР-а



НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД: СРЕМСКА МИТРОВИЦА	Печат и потпис:
ОБРАЂИВАЧ:	ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ: ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД ДИРЕКТОР: ВЛАДИМИР ЗЕЛЕНОВИЋ, дипл. инж. маш.	Печат и потпис:
НАЗИВ ПЛАНА:	ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА	Е-број: 2382
НАЗИВ КАРТЕ:	ГЕНЕРАЛНА НАМЕНА ПОВРШИНА НА НИВОУ УРБАНИСТИЧКИХ ЗОНА	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	БРАНИСЛАВА ТОПРЕК, дипл. инж. арх.	Печат и потпис:
УРБАНИСТА САРАДНИК:	МЛАДЕН ВРЗИЋ, дипл. инж. арх. САЊА ЂУРЧИЋ, дипл. инж. арх.	Датум: 2015.
		Бр. листа: 2.3

### **3. ПРИБАВЉЕНИ ПОДАЦИ, УСЛОВИ И МИШЉЕЊА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 178-03/20-7  
Датум: 28.09.2020. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 333/2

Датум 29.09. 2020 год.  
Сремска Митровица

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1, а у складу са чланом 100. став 2. Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр. 71/94, 24/2011, 99/2011), на захтев ЈП за послове урбанизма „УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица, предмет број 178-03/20 од 31.03.2020. године, за потребе израде Плана детаљне регулације дела стамбеног наслеђа „Алеја“, Град Сремска Митровица, из домена своје надлежности, утврђује:

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА  
КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ  
ЗАШТИТУ И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ  
И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

**I** Стављају се ван снаге Услови чувања одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине за потребе израде Плана детаљне регулације дела стамбеног наслеђа „Алеја“, Град Сремска Митровица, које је утврдио Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица број :178-03/20-5 од 29.04.2020.године.

**II** Утврђују се следећи услови чувања одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине за потребе израде Плана детаљне регулације дела стамбеног наслеђа „Алеја“, Град Сремска Митровица:

- у зони обухвата предметног Плана детаљне регулације налази се део **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље у статусу евидентираног добра** - евиденциони лист бр. 175 и дела његове заштићене околине, односно у обухвату предметног Плана налази се део евидентираног добра ПКИЦ Спомен гробље који чине следеће парцеле: 3124/1, 3124/5, 3125, 3126/1, 3126/3, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1 К.О. Сремска Митровица, и део зоне заштићене околине наведеног евидентираног добра који чине следеће парцеле: 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65, 3218/67 К.О. Сремска Митровица;

- за парцеле 3124/1, 3124/5, 3125, 3126/1, 3126/3, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1 К.О. Сремска Митровица на којима се налази **Просторно културно-историјска целина Спомен гробље** издају се следећи услови и мере:

-није дозвољена промена положаја, изгледа, намене, материјализације и презентације постојећих обележја спомен комплекса;

-дозвољава се обнова, санација, конзервација и рестаурација споменичких обележја (Урне и камених скултура) у складу са дозвољеним конзерваторским методама усклађеним са природом материјала од којих су направљени.

-затрављене, постојеће шетне стазе вратити у функцију, чишћењем и материјализацијом трасе, према оригиналном решењу дефинисаном Пројектом аутора Богдана Богдановића;

- урбанистичко и хортикултурно опремање, уређење и одржавање зелене површине и постојећег мобилијара као и постављање расвете и видео надзора дозвољено је искључиво према условима које утврђује Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;

-на парцели 3135/1 – канала дозвољава се делимично зацевљење источног и западног крака и привођење у функцију приступног пута преко зацевљеног дела.

-на парцелама 3130, 3132 3133/1 које се северном ивицом наслањају на канал дозвољава се изградња приступне саобраћајнице са формираним паркинг простором у функцији Спомен комплекса према улици Јована Цвијића;

-на парцели 3218/67 КО Сремска Митровица која чини заштићену околину Просторно културно-историјске целине Спомен гробље дозвољава се препарцелација, дозвољава се изградња објеката за породично становање спратности П+1+Пк, са изградњом проступне саобраћајнице и изградња паркинг простора на улазу из улице Десанке Масимовић;

-површину јужно од новопланиране саобраћајнице хортикултурно уредити у складу са постојећим хортикултурним решењем Спомен комплекса;

-није зовољена висинска денивелација јужно од постојећег канала на парцели 3135/1 к.о. Сремска Митровица;

- на парцелама 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65 КО Сремска Митровица које чине заштићену околину Просторно културно-историјске целине Спомен гробље максимална дозвољена спратност изграђених објеката је П+2;

#### Археологија

- Обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

-Обавезно извођење контролних заштитних археолошких истраживања на северном делу катастарске парцеле 3218/67 пре извођења земљаних радова - насипањем, а на источном делу парцеле 3218/66 и 3218/46 КО Сремска Митровица приликом извођења радова на инфраструктурним прикључцима;

- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи на осталом подручју у обухвату Плана;

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

- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

III Нацрт предметног Плана детаљне регулације доставити надлежној установи заштите на мишљење.

### Образложење

Стручно веће Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица дана 28.09.2020 је извршило је ревизију Услови чувања одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине за потребе израде Плана детаљне регулације дела стамбеног наслеђа „Алеја“, Град Сремска Митровица, које је утврдио Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица број :178-03/20-5 од 29.04.2020.године, руководећи се статусом и карактером добра, његовим постојећим окружењем, посебно водећи рачуна о заштити споменичког комплекса, очувању, будућој презентацији, повећању доступности и унапређењу простора у ширем окружењу. Стручно веће је заузело став да предложена решења у нацрту плана не умањује значај споменичке структуре и првобитне концепције утврђене у пројекту аутора Богдана Бограновића.

Увидом у садржај ових докумената утврђено је да највећи део обухвата предметног Плана чини део **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље у статусу евидентиарног добра** - евиденциони лист бр. 175 и дела његове заштићене околине, те је дефинисано како је горе наведено.

Са становишта археологије, утврђено је да се у јужном делу обухвата плана, на катастарским парцелама 3125 и 3126 КО Сремска Митровица налазе остаци базилике светог Синерота, а да је подручје које окружује ранохришћанску базилику претежно хришћанска некропола из 3. и 4. века н.е. Остаци некрополе (две касноантичке зидане гробнице) пронађени су случајно 2017. године у улици Десанке Максимовић бр. 38 (ободни део обухвата плана), приликом изградње стамбеног објекта са подрумским простором..



в.д. ДИРЕКТОР

Љубиша Шулаја

**Достављено:**

- ЈП за послове урбанизма „УРБАНИЗАМ“ Краља Петра Првог бр. 5 22 000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА
- Документацији,
- Архиви,

**3.3. Попис катастарски парцела у обухвату ПДР/имовинско стање/август 2020.**

Бр	Бр. парцеле к.о. Срем. Митровица	Потес	Начин коришћења	Површина ha-a-m <sup>2</sup>	Врста права и облик својине	Имаоци права на парцели /корисник-власник/	Имаоци права на објекту /корисник-власник/
1	3124/1	Град	Ливада 2. класе	01-53-75	Јавна својина	Град СМ	-
2	3124/3	Град	Ливада 2. класе	00-03-43	Јавна својина	Град СМ	-
3	3124/5	Град	Ливада 2. класе	00-03-18	Јавна својина	Град СМ	-
4	3125	Град	Ливада 3. класе	00-08-40	Јавна својина	Град СМ	-
5	3126/1	Град	Улица	00-61-32	Јавна својина	Град СМ	Град СМ
6	3126/3	Град	Улица	00-02-33	Јавна својина	Град СМ	Град СМ
7	3131/1	Град	Ливада 3. класе	02-96-88	Јавна својина	Град СМ	-
8	3131/3	Град	Ливада 3. класе	00-09-53	Јавна својина	Град СМ	-
9	3130	Град	Шума 2. класе	00-61-85	Јавна својина	Град СМ	-
10	3132	Град	Јаруга	00-03-24	Јавна својина	Град СМ	-
11	3133/1	Град	Шума 2. класе	00-15-04	Јавна својина	Град СМ	-
12	3133/2	Град	Шума 2. класе	00-16-16	Јавна својина	Град СМ	-
13	3135/1	Град	Канал	00-12-52	Државна својина	ВОДОПРИВРЕДНО ПРИВРЕДНО ДРУШТВО ХИДРОСРЕМ Д.О.О. СМ	-
14	3218/20	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-65	Приватна својина	Лађиновић Славица	Лађиновић Славица
15	3218/21	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Приватна својина	Милиновић Илија	Милиновић Илија
16	3218/22	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Држава РС	Република Србија	Доланић Зора
17	3218/23	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Право коришћења	Република Србија	Ујфалуш Милош и Иван
18	3218/24	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Приватна својина	Миленковић Драган	Миленковић Драган
19	3218/25	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-50	Држава РС	Република Србија	ВЕЛЕМИР МИРОСЛАВ Светлана
20	3218/26	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-14-42	Држава РС	Република Србија	Молнар Даница и Франђа
21	3218/27	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-80	Држава РС	Република Србија	Раић Горан
22	3218/28	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-13	Приватна својина	ЛАНГЕНЕКЕР ЂОРЂЕ и Снежана	ЛАНГЕНЕКЕР ЂОРЂЕ и Снежана
23	3218/29	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-05	Приватна својина	Росић Нина и Стеван	Росић Нина и Стеван
24	3218/30	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-15	Држава РС	Република Србија	Ивковић Живан
25	3218/31	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-52	Приватна својина	Рауковић Сениша	Рауковић Сениша
26	3218/32	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-52	Приватна својина	Утвић Никола и Бранислава	Утвић Никола и Бранислава
27	3218/33	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-67	Приватна својина	Миловановић Јованка и Поповић Ђорђе	Миловановић Јованка и Поповић Ђорђе

28	3218/34	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-41	Приватна својина	Дугошија Милан и Никола	Дугошија Милан и Никола
30	3218/35	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Држава РС	Република Србија	Котарлић Стеван
31	3218/36	Град	Породична стамбена зграда	00-05-10	Приватна својина	Мићашевић Стеван	Мићашевић Стеван
32	3218/37	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Приватна својина	Ђурђевић Мина и Мирјана	Ђурђевић Мина и Мирјана
33	3218/46	Град	Улица	00-48-56	Јавна својина	Град СМ	-
34	3218/51	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Држава РС	Република Србија	Маленковић Јелица и Љубиша
35	3218/52	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Држава РС	Република Србија	Чубра Драгица и Миле
36	3218/53	Јована Цвијића	Породична стамбена зграда	00-05-10	Приватна својина	Симњановски Данијела	Симњановски Данијела
37	3218/54	Град	Њива 2. класе	00-00-21	Држава РС	Република Србија	Утвић Никола и Бранислав
38	3218/55	Град	Њива 2. класе	00-00-73	Држава РС	Република Србија	Поповић Дорђе
39	3218/56	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-47	Приватна својина	Миљковић Радован и Весна	Миљковић Радован и Весна
40	3218/57	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-20	Држава РС	Република Србија	Вотјеховски Вера
41	3218/58	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-25	Држава РС	Република Србија	Берисављевић Зоран
42	3218/59	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-24	Држалац приватна	Република Србија	Максимовић Мирослав и Весна
43	3218/60	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-12	Приватна својина	Приватна својина	Павловић Мирјана
44	3218/61	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-00	Приватна својина	Приватна својина	Мабетовић Весна и Снежана
45	3218/62	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-05-08	Држава РС	Приватна својина	Цолић Раде и Јелица
46	3218/63	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-99	Приватна својина	Приватна својина	Станојловић Бранко и Мирослава
47	3218/64	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-94	Приватна својина	Приватна својина	Косић Дејан и Миланка
48	3218/65	Д. Максимовић	Породична стамбена зграда	00-04-97	Држава РС	Приватна својина	Јовановић Злата и Мирослав
49	3218/66	Град	Улица	01-09-30	Јавна својина	Град СМ	Град СМ
50	3218/67	Град	Ливада 3. класе	02-18-98	Јавна својина	Град СМ	Град СМ

Табела 1- катастарске парцеле у обухвату



Број

121/8

Датум

01.05.2020 год.

Сремска Митровица



Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица

Сремска Митровица, Фрушкогорска бб, телефон +381 22 630555, телефакс +381 22 630222

ПР-ЕНГ-02.17/4

Сремска Митровица, 28.04.2020.

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА  
"УРБАНИЗАМ"

Број: 89.1.1.0-Д-07.06-102237/2-20

КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ 5

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

**ПРЕДМЕТ: Услови за израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

Поводом Вашег захтева бр. 121/20 од 30.03.2020. године који је код нас заведен под бројем 89.1.1.0-Д-07.06-102237/20 од 01.04.2020. у којем тражите услове за израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ, обавештавамо Вас следеће:

У зони обухвата плана постоје електроенергетски објекти (у даљем тексту: ЕЕО) који се укрштају или паралелно воде са будућим обухватом плана, а власништво су Огранка Електродистрибуција Сремска Митровица. Огранак Електродистрибуција Сремска Митровица задржава у даљој употреби све постојеће трасе и коридоре своје електроенергетске инфраструктуре у простору из обухвата плана.

У делу простора из обухвата плана на локацијама на којима се планира изградња нових објеката за које је потребно прикључење на дистрибутивни систем ел.енергије предвидети изградњу подземне нисконапонске ел.мреже као што је приказано на скици у прилогу услова. За напајање будућих стамбених објеката обезбедити трасе (коридоре) за полагање кабловских водова 1kV до сваке будуће зграде. Кабловски водови су типа: 1kV, РР00-АУ 4x150mm<sup>2</sup> и полажу се у ров на дубину 0,8-1m.

### Електроенергетски објекти 20 kV

Развојним плановима Огранка Електродистрибуција Сремска Митровица, на средњем напону је предвиђена изградња објеката за 20kV напонски ниво. Објекти се граде као подземни ( кабловски водови 20kV ). Кабловски водови 20kV се изводе каблом ХНЕ 49А 3x(1x150)mm<sup>2</sup>. Оријентациона дубина на коју се полажу каблови износи од 0,8 до 1 метра, у односу на површину тла.

### Трансформаторске станице

Предвиђена је градња трансформаторских станица искључиво за 20/0,4kV 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

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд



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 35м<sup>2</sup> ( 1х630кВА), до 45м<sup>2</sup> (2х630кВА). Оптимална удаљеност МБТС од других објеката би требало да је најмање 3м ( ова удаљеност ни у ком случају не сме износити мање од 1м).

### **Електроенергетски објекти ниског напона**

Нисконапонска ел. мрежа се гради као надземна и као подземна (кабловска). Надземна ел. мрежа се гради на АБС и ЧРС, дужине 9 и 10 метара, углавном са проводником СКС Х00/0-А 3х70+50/8+2х16мм<sup>2</sup>, а ређе са проводником Ал-Че 4х50+16мм<sup>2</sup>. Кабловске нисконапонске ел. мреже се изводе каблом типа, РР00-У А 4х150мм<sup>2</sup>. Оријентациона дубина на коју се полажу каблови износи од 0,8 до 1 метра, у односу на површину тла.

### **Укрштања електроенергетске са осталом инфраструктуром**

При укрштању и паралелном вођењу постојећих ЕЕО са будућим објектима потребно је поштовати одредбе „Правилника о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V“ објављеног у "Сл. Лист СФРЈ", бр. 4/74 и 13/78, „Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских надземних водова“ објављеног у "Сл. Лист СФРЈ", бр. 6/92 и „Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова напона од 1 кV до 400 кV" објављеног у "Сл. Лист СФРЈ" број 65/88 и "Сл. Лист СРЈ" број 18/92, као и остале прописе везане за предметну област:

#### **Укрштање са дистрибутивном гасном мрежом**

Минимална растојања гасовода од постојећих подземних ел. енергетских кабловских водова износи:

- При паралелном вођењу 50 – 100 цм
- При укрштању 30 – 50цм. Укрштајни угао треба да је што ближи 900 , а не мањи од 450.
- На местима укрштања гасоводне цеви полагају испод електроенергетских каблова.
- Гасовод од стубова надземне нисконапонске ел. мреже мора бити удаљен најмање 1 метар. Уколико се ово растојање не може задовољити, полагање гасоводних цеви наспрам стубова извести подбушивањем земљишта у дужини од 2м, са обе стране стуба.
- Гасоводне цеви полагају праволинијски у односу на стубове ел. мреже, трафостанице и кабловске слободностојеће разводне ормане. Не дозвољава се лучно заобилажење ових објеката.

#### **Укрштања са топловодом**

Минимално растојање енергетских каблова од топловода износи:

- При укрштању и паралелном вођењу 50цм, за каблове 20 и 1 кV.
- На местима укрштања, топловод се по правилу полаже испод ел. каблова. Укрштајни угао треба да је што ближи 900 , а не мањи од 450.

#### **Укрштање са Т.Т. мрежом**

Минимална растојања енергетских каблова од ТТ каблова износи:

- При укрштању 50цм.
- При паралелном вођењу 30цм за каблове 1кV, а 50цм за каблове 20 и 10кV.
- На местима укрштања ТТ кабл се по правилу полаже испод ел. каблова.
- Укрштајни угао треба да је што ближи 900 а не мањи од 450.
- Не дозвољава се паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад ТТ каблова, изузев при укрштању.

ТТ каблови од стубова НН надземне ел. мреже морају бити удаљени најмање 1м. Није дозвољено полагање ТТ каблова у трасу НН ел. мреже и лучно заобилажење стубова НН ел. мреже.

#### Укрштање са водоводном ( канализационом) мрежом

- Хоризонтални размак водоводне цеви од енергетског кабла, треба да износи најмање 0,5м.
- Није дозвољено паралелно вођење водоводних цеви изнад или испод енергетских каблова
- При укрштању водоводна цев се може полагати испод енергетског кабла на растојању од најмање 0,4м

Водоводне цеви од стубова надземне нисконапонске ел. мреже морају бити удаљене најмање 1 метар. Уколико се ово растојање не може задовољити, полагање водоводних цеви наспрам стубова извести подбушивањем земљишта у дужини од 2м са обе стране стуба.

Ако се постојећи план за који су издати ови услови мења или допуњује, потребно је да нам се обратите са новим захтевом за издавање услова уз обавезну доставу одлуку о изменама и допунама планског документа.

У складу са чланом 218. Закона о енергетици („Сл.гласнику РС“ бр.145/2014.) у заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, 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 вода од крајњег фазног проводника.

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

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

Сви уцртани постојећи ЕЕО у оквиру графичког прилога су приближног положаја. Пре отпочињања радова, потребно је тачно лоцирати исте.

Инвеститор објеката због чије изградње је потребна заштита и измештање постојећих ЕЕО, дужан је да реши све имовинско-правне односе коју су проузроковани измештањем, заштитом постојећих ЕЕО као и изградњом потребних будућих ЕЕО за напајање објеката у који су у функцији подсистема за наводњавање.

Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити и искључиво у сврху израде планске документације, и у друге сврхе се не могу користити.

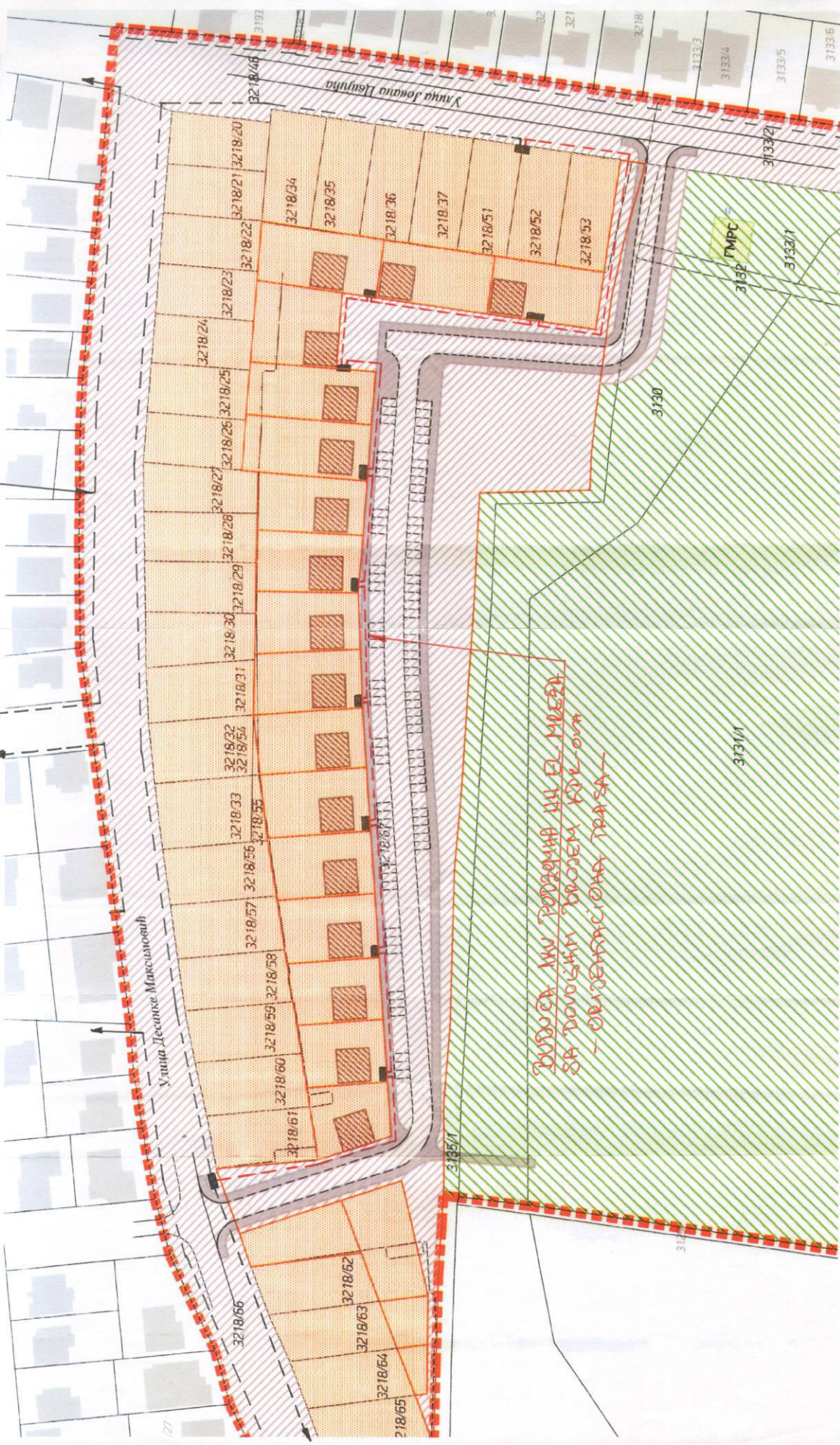
Доставити:

- Наслову
- Служби за енергетику
- Писарници

Директор  
Ђорђе Фабр, дипл. инж. ел.



ПОСТОЈЕЋА ПОДЗЕМНА МРЕЖА



Улица Десанке Максимовић

Улица Јована Ђисрића

ПОДУКА МРЕЖА ПОДЗЕМНА МРЕЖА  
СА ДОВОДНИМ ПРОЈЕКТОМ  
— ОРГАНИЗАЦИОНА ТРАСА —

ПРИЛОГ 1. УСЛОВИМА БР. 89.1.0.0-01.06.1012.37/1-10



Сремска Митровица, Стари шор 114,  
Централа (022) 624-500, факс (022) 624-521  
Рачун: 355-1000968-53 – Војвођанска банка  
Рачун: 205-82378-13 – Комерцијална банка  
Рачун: 160-131001-20 – Банка Интеза  
Уписано код Агенције за привредне регистре у Београду,  
Решењем бр. ВД33024/2005 од 07.07.2005.г.  
Матични број јединственог регистра 8234752  
Регистарски број 23408234752  
Шифра делатности 90000. Порески број 100792579

Ј.П. ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“  
Сремска Митровица  
Краља Петра I бр. 5

ЈКП Комуналије  
Сремска Митровица  
Број 1399-1/20  
Датум 29.04.2020 год.

Предмет: Претходни услови за израду плана детаљне регулације

На основу захтева за издавање претходних услова за израду ПДР-а дела стамбеног насеља „Алеја“;  
Град Сремска Митровица, бр. 121 од 30.03.2020. године, достављамо Вам следеће претходне услове.

Основни предуслови за несметано прикупљање и изношење комуналног отпада из предвиђеног дела насеља тј. објеката унутар обухвата плана детаљне регулације су:

- Индивидуална домаћинства за одлагање комуналног отпада користе једну или више канти запремине 120 лит. За стамбено-пословне објекте, простор за одлагање комуналног отпада се прилагођава контејнерима запремине 1,1 м<sup>3</sup>. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера или канте и лакше манипулације истим;
- Планом организације простора, требало би предвидети један посебан простор за постављање контејнера за примарно селектовање отпада (ткз. рециклажно острво) – по један контејнер запремине 1,1 м<sup>3</sup> за пластику, папир и картон. (три по рециклажном острву);
- Саобраћајнице за прилаз контејнерским местима требало би да имају минималну ширину 3,6 м, висину пролаза 4,0 м и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила смећара, чија је максимална бруто тежина 26 тона.

С поштовањем,

Јавно предузеће за послове урбанизма  
„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица

Број 121/7  
Датум 30.04.2020 год.  
Сремска Митровица

Директор ЈКП „КОМУНАЛИЈЕ“  
Сремска Митровица  
Радошлав Јефремовић, дипл. економиста

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту  
09.29 Број 217- 5312/20  
Дана 02.04.2020. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица  
Број 121/5  
Датум 28.04.2020 год.  
Сремска Митровица

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА "УРБАНИЗАМ"  
Срем. Митровица, Краља Петра Првог бр.5

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, на основу чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), решавајући по захтеву Јавног предузећа за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" из Срем. Митровице, Краља Петра Првог бр.5, број 121 од 30.03.2020. године, за добијање услова у погледу мера заштите од пожара за израду Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „АЛЕЈА“ у Срем. Митровици, наручиоц израде плана Град Срем. Митровица, издаје:

#### УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за део стамбеног насеља „АЛЕЈА“ у Срем. Митровици, наручиоц израде плана Град Срем. Митровица, према достављеној документацији чији је обрађивач Јавно предузеће за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" из Срем. Митровице, Краља Петра Првог бр.5.

У вези израде овог Плана, обавештавамо вас да овај орган **НЕМА** посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметних објекат 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 објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), чл. 16. став 2. Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/15 и 117/2017) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19).

Ови услови су ослобођени плаћања административне таксе сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18 и 38/19).

/НВ/

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
ПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ  
Степан Пејић



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А335-145559/1-2020

ДАТУМ: 29.05.2020.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број

121/10

Датум

04.06.

2020 год.

Сремска Митровица

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“  
Краља Петра Првог бр. 5, 22000 Сремска Митровица

## ПРЕДМЕТ: Претходни услови

Поступајући по вашем захтеву број: 121 од 20.05.2020 године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама „Службени гласник РС“ број 62/14, Законом о планирању и изградњи „Службени гласник РС“ број 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020 Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката „Службени гласник РС“ број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, „Службени гласник РС“ број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објеката Извршне јединице Нови Сад, Предузећа за телекомуникације „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се:

## ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ-САГЛАСНОСТ

За израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“ Град Сремска Митровица.

У прилогу, достављамо оријентациону ситуацију постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре и то: оптичке каблове који су од посебног значаја за функционисање телекомуникационог саобраћаја (маркирано плаво) и бакарне каблове (маркирано црвено).

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима „Телекома Србије“ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ (Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/610-829) извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2

Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

Такође пре почетка извођења било каквих грађевинских радова инвеститор или извођач радова је у обавези да 7 радних дана пре почетка радова у писаној форми обавести Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица са седиштем у улици Краља Петра I број 2 у Сремској Митровици, ради вршења стручног надзора.

Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација.

На местима укрштања коловоза или тротоара са подземним телекомуникационим објектима паралелно истим поставити, на одговарајућој дубини, 1ПВЦ цев  $\phi$  110 мм чија дужина прелази по 1,5 м ширину изграђене саобраћајнице са обе стране. Крајеве цеви обезбедити од продора земље и нечистоћа.

Хоризонтална угаљеност коловоза или тротоара и телекомуникационих објеката треба да буде 1м, а на местима где то није могуће минимално 0,5м. Уколико овај услов није могуће испоштовати мора се обезбедити одговарајуће измештање телекомуникационог објекта.

Трошкове измештања, као и трошкове израде техничког решења на основу кога ће се измештање извести сноси инвеститор.

Приликом извођења радова у близини подземних телекомуникационих објеката не вршити нивелисање терена или мењање коте или категорије земљишта површинског слоја, односно обезбедити да телекомуникациони објекти остану на прописаној дубини. Уколико то није могуће обезбедити, мора се изместити телекомуникациони објекат према раније описаној процедури.

Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација.

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).

У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);

Ови услови-сагласност важе све време важења Локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења Грађевинске дозволе.

Представници Одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, везано за овај предмет, су Анђелка Марковић, дипл. инж., инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639 и Вера Јаношевић, техничар за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-911.

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

  
Милош Словић

Прилог:

- Ситуациони приказ: .цртеж



Naziv objekta:

PDR naselje "ALEJA"

Razmjera:

1:1500

List:

1





Предузеће за одржавање улица и путева  
"Сирмијум пут" д.о.о.  
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13  
е mail preduzese.sirmijumpm@yahoo.com  
контакт телефон 022 618-040

Регистарски / матични број 20940956  
Порески идентификациони број ПИБ 108151781  
Шифра делатности 4211  
Управа за трезор Рн. бр. 840-0000000785743-96  
Банка Интеза 160-392935-15

Предузеће за одржавање улица и путева

"Сирмијум пут" д.о.о.

Сремска Митровица, Светог Димитрија 13

Број : 193-1/2020

Датум : 03.04.2020.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПОСЛОВЕ  
УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“  
КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР.5  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"Урбанизам" Сремска Митровица

Број 121/6

Датум 28.04.2020. год.  
Сремска Митровица

"Сирмијум пут" д.о.о. из Сремске Митровице, поступајући по захтеву ЈП ЗА ПОСЛОВЕ  
УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица, издаје:

**УСЛОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ  
НАСЕЉА "АЛЕЈА"  
К.О.СРЕМСКА МИТРОВИЦА ,ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Ови услови имају важност од једне године и могу се користити за потребе израде Плана детаљне регулације ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "АЛЕЈА" -циљ предметног ПДР-а подразумева урбанистичко обликовање слободних неизграђених простора за потенцијалну градњу са компатибилним јавним наменама.

Планиране саобраћајнице ускладити са постојећим саобраћаним системом, приоритетним правцима и Планом техничког регулисања саобраћаја.  
Планирати ситуационо решење саобраћајница тако да морају да испуне све услове за усвојено меродавно возило (комунално возило).  
Нивелационим планом предвидети усклађеност планираних и постојећих саобраћајница.  
Планом је потребно предвидети решења саобраћајних површина за све видове саобраћаја (моторни, мирујући-паркинг површине, бициклички и пешачки саобраћај).  
Предметне инсталација и заштитне цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи мин дубине од 1,35-1,5м  
Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1-1,2 м

Решити прихватање и одводњавање површинских вода са простора обухвата Плана и ускладити са системом одводњавања уличне мреже.  
Према члану 37 Закона о јавним путевима, оградe и дрвеће поред јавних путева подиже се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја.  
За све предвиђене интервенције (раскрсница, саобраћајни прикључак) и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) локалног пута потребно је да се обратите управљачу пута, за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације изградње и постављање истих у складу са важећом законском регулативом (унети у текст плана)

Свим објектима у обухвату плана мора бити обезбеђен прилаз са јавне површине, односно непосредни приступ на јавни пут у ширини која испуњава критеријуме за проходност меродавног возила сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.Лист СРЈ“ бр.8/95).

Предузеће за одржавање улица и путева  
"Сирмијум пут" д.о.о.  
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13  
е mail preduzece.sirmijumputm@yahoo.com  
контакт телефон 022 618-040

Регистарски / матични број 20940956  
Порески идентификациони број ПИБ 108151781  
Шифра делатности 4211  
Управа за трезор Рн. бр. 840-0000000785743-96  
Банка Интеза 160-392935-15

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

Денивелација у виду степеника, од регулационе до предње грађевинске линије није дозвољена.

Денивелација се савлађује унутар објекта.

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

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

Обрадила:

Светлана Радосављевић дипл. инж. саобраћаја

ДИРЕКТОР  
"Сирмијум пут" д.о.о.  
Сремска Митровица

Мирослав Кесер



Датум: 25-5-1/20 Јавно предузеће за послове урбанизма  
Број: 06.чл. 2020 УРБАНИЗАМ Сремска Митровица  
Урбанизам  
Сремска Митровица

Број 121/3

Датум 10.04. 2020 год.  
Сремска Митровица

Предмет: Услови за израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ  
НАСЕЉА „АЛЕЈА“ Град Сремска Митровица

Везано за Ваш захтев број 25-5/20 од 31.03.2020. године ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица као енергетски субјект и оператер дистрибутивног система природног гаса даје услове за израду ПДР, увидом у техничку документацију, изведено стање дистрибутивне гасне мреже као и приложене ситуације.

У простору обухваћеног планом у Сремској Митровици на к.п. 3218/46 и 3133/2 к.о. Сремска Митровица постоји изграђен дистрибутивни гасовод 0 бар <math>MO\leq 4\text{ bar}</math> пречника  $d160$  у зеленом појасу поред пута како је дато у приложеној ситуацији постојећег стања. Постоје техничке могућности и капацитет за изградњу новог уличног вода са којег би се напајали новоизграђени објекти.

Услови ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица:

- постоје технички услови за изградњу уличног вода дистрибутивне гасне мреже и прикључење предметних парцела,
- пројектовање продужетка дистрибутивне гасне мреже је у надлежности ЈП „Срем-гас“, могуће је ангажовати друго правно лице да у име ЈП „Срем-гас“ изради пројектну документацију,
- пројектовање и изградња прикључног гасовода и потребне мерно регулационе станице (МРС) за нове објекте је у надлежности ЈП „Срем-гас“,
- за пројектовање и извођење унутрашње гасне инсталације ЈП „Срем-гас“ даје услове након поднетог захтева за прикључење издавањем решења којим се одобрава прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу ЈП „Срем-гас“.

Остали општи услови за прикључење:

- објекат мора да поседује грађевинску или употребну дозволу,
- инвеститор са ЈП „Срем-гас“ закључује уговор о прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу,
- трошкове пројектовања и изградње прикључног гасовода и МРС сноси инвеститор или корисник и зависе од капацитета и техничког решења гасног прикључка,
- инвеститор или корисник пројектује унутрашњу гасну инсталацију за објекат и након сагласности техничке службе ЈП „Срем-гас“ на исту, врши изградњу унутрашње гасне инсталације.

Остали технички услови према „Правилнику о условима за несметану и безбедну дисрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ (Сл. гласник РС, бр 86/2015) су:

- Изнад трасе а дуж осе дистрибутивног гасовода притиска 0 бар <math>\leq \text{МОП} \leq 4 \text{ бар}</math> није дозвољена изградња коловозне конструкције саобраћајних површина.
- Код укрштања минимална дубина уклапања челичних гасовода, мерена од горње ивице цеви до горње коте коловозне конструкције пута је 1,35м а угао укрштања је 90°.
- Минимална дозвољена хоризонтална растојања, челичних подземних гасовода 0 бар <math>\leq \text{МОП} \leq 4 \text{ бар}</math> од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су 1м.
- Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 0 бар <math>\leq \text{МОП} \leq 4 \text{ бар}</math> са инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м <sup>3</sup> а највише 100 м <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 м <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 м <sup>3</sup> а највише 60 м <sup>3</sup>	-	10,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

\* растојање се мери до габарита резервоара

- Власници и носиоци других права на непокретностима које се налазе испод, изнад или поред енергетског објекта не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без претходне сагласности енергетског субјекта који је власник, односно корисник енергетског објекта.

У циљу обезбеђења надзора за праћење радова, дужни сте пре почетка извођења радова, благовремено обавестити ЈП „Срем-гас“ о времену почетка и планираног завршетка радова како би наше стручне службе биле свакодневно упознате са током радова.

Све трошкове извођења, измештања, заштите и евентуалне штете које могу настати по ЈП „Срем-гас“ на дистрибуцији природног гаса и гасоводу у току реконструкције, сноси инвеститор.

Прилог:

Ситуација постојећег гасовода на парцели 3218/46 и 3133/2 к.о. Сремска Митровица, у улици Јована Цвијића.

Обрадио:

Техничка служба

Давид Кароглан дипл.инж.маш.



ЈП „Срем-гас“ Сремска Митровица

в.д. директора

Данила Недић дипл.правник



Razmera 1:500

31335

Ulica Jovana Cvijica

PE DGM d160

PE DGM d160

PE DGM d160

C DN100

PE DGM d160

31331

31332

3130

31334

321867

OL2428



JKP  
**TOPLIFIKACIJA**  
**SREMSKA MITROVICA**

Zmaj Jovina 26, 22000 Sremska Mitrovica

PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU TOPLOTNE ENERGIJE

Broj 634/20  
Datum 03.04.2020.

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 121/2  
Датум 10. 04. 2020. год.  
Сремска Митровица

JP ZA POSLOVE URBANIZMA  
"URBANIZAM" SREMSKA MITROVICA  
Kralja Petra I br.5  
Sremska Mitrovica


**Predmet:** *Uslovi za izradu plana detaljne regulacije dela stambenog naselja "ALEJA", Grad Sremska Mitrovica*

Povodom Vašeg zahteva br. 621/20 od 01.04.2020. (Vaš broj 121 od 30.03.2020.) za uslove za izradu plana detaljne regulacije dela stambenog naselja "ALEJA", Grad Sremska Mitrovica, obaveštavamo Vas sledeće:

- Trasa postojećeg toplovoda ucrtana je na crtežu u prilogu ovog dopisa.
- Toplovod koji je lociran u obuhvatu plana izveden je kao predizolovan toplovod u zemljanom rovu na dubini od oko 1m.
- Ukoliko se planiraju radovi u zoni postojećeg toplovoda neophodno je preduzeti mere zaštite postojećeg toplovoda.

**Prilog:** Situacija sa ucrtanom instalacijom toplovoda.

Rukovodilac investicija

  
dipl.ing. Zorica Dimitrić

Izvršni direktor za tehničke poslove

  
dipl.ing. Milan Živanić

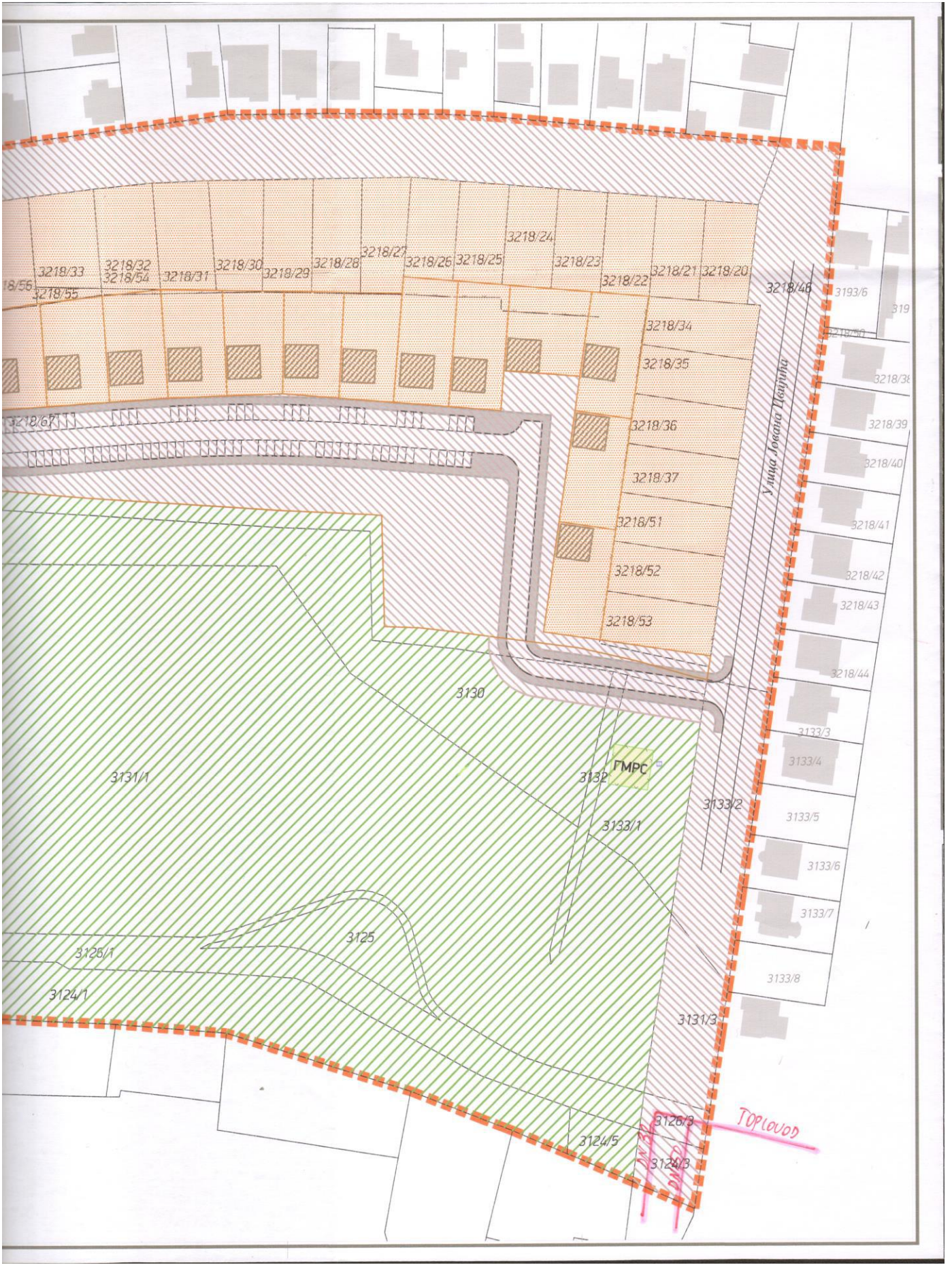


Direktor JKP "Toplifikacija"

  
Slavko Sladojević dipl.pravnik

Dostaviti:

Podnosiocu zahteva  
Službi investicija  
a/a





555/1  
07.04.2020.

**ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“**  
**Сремска Митровица**

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 121/4  
Датум 10.04. 2020 год.  
Сремска Митровица

**Предмет: Претходни технички услови за израду ПДР дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици**

Поступајући по Вашем захтеву бр.121, а у складу са Законом 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, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019, а у циљу заштите водова комуналне инфраструктуре, након прегледа достављене документације; материјала за рани јавни увид и ситуационог обухвата израде плана, техничка служба ЈКП "Водовод"-а издаје претходне услове за потребе израде ПДР дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, град Сремска Митровица.

Обавештавамо Вас да је у улицама Десанке Максимовић и улици Јована Цвијића изведена комунална инфраструктура; водоводна мрежа и фекална канализација, тако да постоје технички услови продужења постојеће инфраструктуре у новоформираној улици у оквиру обухвата плана уз проверу кота фекалне канализације у наведеним улицама решавањем слива фекалне канализације.

У обе предметне улице изведена је водоводна мрежа ДН 100 тако су створени технички услови за прикључење на комуналну инфраструктуру уз могућност прикључења и хидрантским противпожарним прикључком уколико се пројектном документацијом буде захтевала иста.

Расположиви притисак у водоводној мрежи на предметној локацији, у дану максималне потрошње није већи од 2,80 бара, тако да пројектант треба проверити кроз хидраулички прорачун потребу за монтажу уређаја за повишење притиска до крајњег потрошача (хидранта) у мрежи.

Надлежност ЈКП "Водовод"-а Ср.Митровица код одржавања инсталација завршава се закључно са главним водомером постављеним у шахту. Унутрашње водоводне инсталације иза главног водомера **не одржава** ЈКП Водовод, већ инвеститор о свом трошку.

Дефинисана су правила градње водоводне мреже према ГУП –у.

- Трасу водоводне мреже полагасти између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагасти 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. Мин. растојање од других инсталација је 1,0м, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин.0,5м).
- Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0м, али тако да не угрожава стабилност објеката.
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0м мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећу цевовод, дубину прикључка 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.1,0м са сваке стране.

- На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожаних хидраната.
- Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова.
- Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са ЈКП "Водовод", а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог
- За коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у планираним индустријским и радно комерцијалним зонама потребно је обезбедити воду из сопствених изворишта - бунара, а воду за санитарно хигиј. потребе прикључењем на јавни водовод

Фекалну канализацију планиране новоформиране улице потребно је решити кроз пројектну документацију провером постојећих ката ФК на планираним местима улива пројектоване гравитационе фек. канализације и решавања слива канализације. Трасу канализације по могућности планирати у зеленом појасу уз саобраћајницу са извођењем потребног броја ревизионих шахтова, а све према техничким прописима и условима изградње комуналне инфраструктуре.

Атмосферске воде није дозвољено упуштати у фекалну канализацију, већ предвидети њихово упуштање у зелену површину и отворену каналску мрежу, према условима Градске управе за опште и заједничке послове и имовину Града Сремске Митровице. Услове за изградњу атмосферске канализације не доставља ЈКП Водовод којем је само поверено одржавање затворене атмосферске канализације.

#### ПРОЦЕДУРА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

На основу Одлуке о водоводу изашле у «Сл. листу општина Срема» бр.13/2009, 9/2011, 4/2014 и 5/2014, потребно је израдити пројекат прикључка у ЈКП "Водовод"-у, на основу којег се издају Услови за раскопавање јавних површина у доо „Сирмијум пут“ Среmsка Митровица, па се у Градској управи за заједничке и опште послове и имовину регулише накнада за комунално опремање парцеле, те се Решење о прикључењу планираног објекта издаје у Градској управи за урбанизам и стамбено комуналне послове Града Ср. Митровица. Прикључење на комуналну инфраструктуру (водоводну мрежу) изводи се на основу Решења о прикључењу, Грађевинске дозволе издате у Градској управи Сремска Митровица и обострано потписаног уговора о прикључењу пословног објекта у ЈКП «Водовод» Сремска Митровица.

Обухват плана не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,50-2,5м испод коте терена.

Претходни услови се издају за потребе израде ПДР дела стамбеног насеља „Алеја“ и у друге сврхе се не могу употребити.

Рок важности претпројектних услова је 2 године.

Обрадила :



Радмила Адамовић Рауковић, д.инг.грађ.

С поштовањем,

в.д.директор ЈКП "Водовод":



Борислав Бабић, маст.екон.

**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА**  
Светог Димитрија 10, 22000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621 568, 613794  
e-mail: sm.zzsksm@neobee.net

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 121/9  
Датум 11.05. 2020 год.  
Сремска Митровица

**УСЛОВИ ЧУВАЊА ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА  
КУЛТУРНИХ ДОБАРА КАО И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ  
ЗАШТИТУ И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ  
И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

У Сремској Митровици, април 2020. године

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 178-03/20-5  
Датум: 29.04.2020. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица

Број 121/9  
Датум 11.05.2020 год.  
Сремска Митровица

ЈП за послове урбанизма „УРБАНИЗАМ“  
Краља Петра Првог бр. 5  
22 000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1 Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр. 71/94, 24/2011, 99/2011), на захтев ЈП за послове урбанизма „УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица, предмет број 121 од 30.03.2020. године, за потребе израде Плана детаљне регулације дела стамбеног наслеђа „Алеја“, Град Сремска Митровица, из домена своје надлежности, утврђују се следећи:

**УСЛОВИ ЧУВАЊА ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА  
КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ  
ЗАШТИТУ И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ  
И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

I Утврђују се услови чувања одржавања и коришћења културних добара као и добра која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине за потребе израде Плана детаљне регулације дела стамбеног наслеђа „Алеја“, Град Сремска Митровица:

- у зони обухвата предметног Плана детаљне регулације налази се део **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље у статусу евидентног добра** - евиденциони лист бр. 175 и дела његове заштићене околине, односно у обухвату предметног Плана налази се део евидентног добра ПКИЦ Спомен гробље који чине следеће парцеле: 3124/1, 3124/5, 3125, 3126/1, 3126/3, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1 К.О. Сремска Митровица, и део зоне заштићене околине наведеног евидентног добра који чине следеће парцеле: 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65, 3218/67 К.О. Сремска Митровица;

- за парцеле **3124/1, 3124/5, 3125, 3126/1, 3126/3, 3130, 3131/1, 3132, 3133/1, 3135/1 К.О. Сремска Митровица** на којима се налази **Просторно културно-историјска целина Спомен гробље** издају се следећи услови и мере:

- дозвољава се обнова, санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе

објеката или обележја под заштитом; сви радови морају бити обављени по појединачним условима службе заштите;

- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање, уређење и одржавање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта или обележја под заштитом; сви радови морају бити обављени по појединачним условима службе заштите;

- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објеката или обележја под заштитом;

- забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на објекта или обележја под заштитом као и било каква друга измена истих без добијања одобрења и појединачних услова надлежне службе заштите;

- забрањује се измештање објеката или обележја осим у посебним случајевима и тек након добијања појединачних услова надлежне службе заштите;

- забрањује се складиштење отпадних и штетних материја у непосредној околини објеката или обележја под заштитом;

- забрањује се подизање објеката у непосредној околини објеката или обележја под заштитом који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити њихова споменичка својства.

**-на парцели 3218/67 КО Сремска Митровица која чини заштићену околину Просторно културно-историјске целине Спомен гробље забрањује се изградња;**

- на парцели 3218/67 КО Сремска Митровица дозвољено је једино сађење појаса заштитног зеленила и ако је неопходно приступног пута у функцији одржавања тог појаса или самог културног добра;

- на парцелама 3218/34, 3218/35, 3218/36, 3218/37, 3218/51, 3218/52, 3218/53, 3218/62, 3218/63, 3218/64, 3218/65 КО Сремска Митровица које чине заштићену околину Просторно културно-историјске целине Спомен гробље максимална дозвољена спратност изграђених објеката је П+2;

Археологија

- Обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

- Обавезно омогућити извођење контролних заштитних археолошких истраживања на северном делу катастарске парцеле 3218/67, источном делу парцеле 3218/66 и парцели 3218/46 КО Сремска Митровица;

- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи на осталом подручју у обухвату Плана;

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

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

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

- Обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

II Обавезно доставити Нацрт предметног Плана детаљне регулације надлежној установи заштите непокретног културног наслеђана мишљење.

### Образложење

Дана 31.03.2020. Заводу се обратило ЈП за послове урбанизам „Урбанизам“ Сремска Митровица са горе наведеним захтевом да издавање услова, у прилогу је достављен материјал за рани јавни увид. Увидом у достављену документацију констатовано је да је предмет Плана формирање уличног низа са јужне старане парцела на јужној страни улице Десанке Максимовић и са западне стране парцела на западној страни улице Јована Цвијића, као и формирање улице са низом паркинга обострано, све на парцелама 3218/67, 3135/1, 3130, 3132 и 3133/1 КОСМ. Циљ израде овог Плана је формирање уличног фронта ка комплексу Спомен гробља, на делу парцеле 3128/67 КОСМ.

У претходним поступцима служба заштите непокретног културног наслеђа је два пута третирали предметно подручје кроз услове за планску документацију, и то: Републички завода за заштиту споменика културе Београд - Услови чувања, одржавања и коришћења културних добра добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за израду Генералног урбанистичког плана Града Сремске Митровице 0401 бр. 4/836 од 29.04.2011. и Завод у Сремској Митровици - Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добра, непокретних културних добра од великог значаја и евидентираних непокретности и њихове заштићене околине и објекти који уживају заштиту према закону о ратним меморијалима и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације Целине 1-централни део града Сремска Митровица- **пр. бр. 391-03/19-9 од 25.10.2019.**

Увидом у садржај ових докумената утврђено је да највећи део обухвата предметног Плана чини део **Просторно културно-историјске целине Спомен гробље у статусу евидентног добра** - евиденциони лист бр. 175 и дела његове заштићене околине, те је дефинисано како је горе наведено.

Са становишта археологије, утврђено је да се у јужном делу обухвата плана, на катастарским парцелама 3125 и 3126 КО Сремска Митровица налазе остаци базилике светог Синерота, а да је подручје које окружује ранохришћанску базилику претежно хришћанска некропола из 3. и 4. века н.е. Остаци некрополе (две касноантичке зидане гробнице) пронађени су случајно 2017. године у улици Десанке Максимовић бр. 38 (ободни део обухвата плана), приликом изградње стамбеног објекта са подрумским простором. С обзиром на нове резултате које смо добили са археолошког надзора, може се са претпоставити да је она заузимала и северни део обухвата предметног Плана, северно од некадашње „Мајурске баре“. У будућем раду, са становишта археологије, би нам било значајно да тачно дефинишемо њене оквире. Северозападна некропола Сирмијума: Са археолошким локалитетом северозападна некропола започела су прва археолошка истраживања Симијума А. Хитрека 1882/83. године. Приликом истраживања на њој су откривене надгробне плоче са посветама, базилика (мартриј) светог Синерота димензија 30,3×19,3 м, као и 50 гробова и делова саркофага. У време када су започела прва

ископавања на локалитету, он се налазио на јужној падини Мајурске баре која је током 20. века исушена одводним каналима. Археолошки локалитет је истраживан, такође, 1960. и 1961. године, када су откривене 23 гробнице и два слободно укопана гроба. Систематска истраживања уследила су 60-их година прошлог века. Тада су откривена још 332 гроба. Као што је наведено, сви истражени гробови опредељени су у период III и IV века.



Број: 129/1  
Датум: 14 JUL 2020

Јавно предузеће за послове урбанизма  
„УРБАНИЗАМ“ Сремска Митровица

Број: 129/11  
Датум: 15.07.2020 год.  
Сремска Митровица

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА  
ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА  
„УРБАНИЗАМ“  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Предмет : Издавање услова за израду ПДР-а

На Ваш захтев бр. 121 од дана 19.06.2020. за издавање услова за израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“ - Град Сремска Митровица, достављамо Вам следеће:

## ТЕХНИЧКИ ПОДАЦИ

	Назив канала	Стационажа канала - пропуста (км)	Кота постојећег дна канала (мнм)	Кота терена лева обала/ десна обала (мнм)	Постојећа ширина дна канала (м)	Нагиб косина канала	Број катастарске парцеле	Примедба:
1	Канал кроз Алеју	0+209	77,60	79,66/79,66	1,00	1:1	3135/1 КО Срем Митровица	Пешачки пропуст Ø1000
2	Канал кроз Алеју	0+433	77,40	79,01/78,74	0,80	1:1,5		
3	Канал кроз Алеју	0+462	77,68	79,11/78,89	1,00	1:1,5		
4	Канал кроз Алеју	0+664	77,79	79,10/80,81	0,80	1:1,3		

Канал кроз Алеју са налази унутар границе ПДР-а дела стамбеног насеља „Алеја“ од км 0+209 до км 0+676.

Техничку документацију израдити тако да се обезбеди:

- Слободан протицајни профил и постојећи водни режим
- Стабилност косина и дна канала
- Несметану реконструкцију канала грађевинском механизацијом

Прилог:

Ситуациони приказ



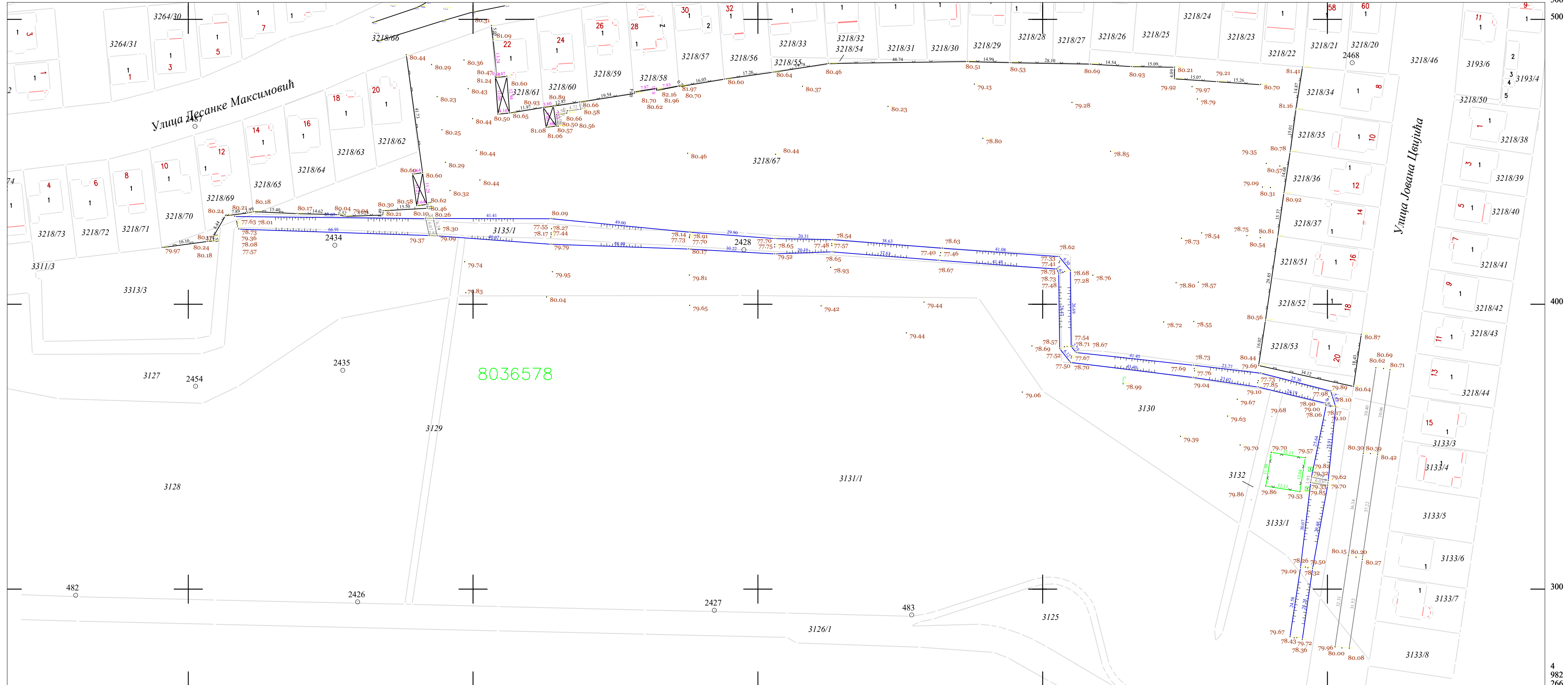
Директор:

Горан Звонар дипл. грађ. инж.





## **4. КОРИШЋЕНЕ ПОДЛОГЕ И КАРТЕ**



8036578

4  
982  
506  
500  
400  
300  
300  
266  
390  
676

**6. ИЗВЕШТАЈИ О ОБАВЉЕНОЈ  
СТРУЧНОЈ  
КОНТРОЛИ ПЛАНА**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,  
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА  
Број: 350-43/2020-VI  
Дана: 02.07.2020. год.  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 254

Датум 30.07.2020 год.  
Сремска Митровица

На основу члана 45а став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009 и 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС и 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020) и члана 43 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/2019), Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта Града Сремска Митровица по обављеном раном јавном увиду Материјала за израду Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, сачињава следећи:

## ИЗВЕШТАЈ

### I УВОДНИ ДЕО:

Скупштина града Сремска Митровица на седници одржаној 29.05.2020. године по прибављеном мишљењу Комисије за планове града Сремска Митровица, донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици број 350-71/2020-I, („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 12 /2020).

Материјал за израду Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, за рани јавни увид израдило је Јавно предузеће за послове урбанизма „Урбанизам“, Сремска Митровица.

### II ПОДАЦИ О ОГЛАШАВАЊУ:

Оглашавање раног јавног увида објављено је у локалном листу „Сремске новине“ и „М новине“ од 11.03.2020. год..

Материјал за рани јавни увид био је изложен у холу зграде Градске куће Сремска Митровица, Трг Светог Димитрија, број 13 у трајању од 15 дана и то од 11. до 25. марта 2020. године.

Седница Комисије за планове одржана је после излагања Материјала за рани јавни увид 12. јуна 2020. године у просторијама Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта Града Сремска Митровица, у Сремској Митровици са почетком у 10,30 часова.

Седници Комисије присуствовали су чланови Комисије: Синиша Рауковић, Драган Бекавац, Славко Јонић, Драгана Дунчић и Драгана Мијатовић, представници Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта и представници обрађивача Плана.

### III ПРИМЕДБЕ:

Током раног јавног увида од стране јавности није било примедби ни сугестија на Материјал за израду Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици.

Комисија је изнела следеће примедбе:  
Драгана Мијатовић – Потребно је кориговати шрафуре, односно другачије шрафирати канал и слободне површине уличног коридора у нацрту Плана.  
Након изнетих примедби донет је следећи

#### Закључак

Усваја се Материјал за Рани јавни увид Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици.



**ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ**

**Синица Рауковић, дипл. инж. грађ.**

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,  
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА  
Број: 350-85/2020-VI  
Дана: 08.10.2020. год.  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица  
Број 366  
Датум 12.10.2020 год.  
Сремска Митровица

На основу члана 49 став 6 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/209-др. закон и 9/2020) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), Комисија за планове Града Сремска Митровица по извршеној стручној контроли Нацрта Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, сачињава следећи:

## ИЗВЕШТАЈ

### I УВОДНИ ДЕО:

Нацрт Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, састоји се из текстуалног и графичког дела:

#### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА I ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

1. правни и плански основ
2. граница планског документа
3. извод из планског документа вишег реда
4. постојеће стање, начин коришћења простора и основна ограничења

#### 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 1.1. подела на урбанистичке целине, зоне и блокове
- 1.2. детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене
- 1.3. јавне површине, садржаји и објекти
- 1.4. правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом
- 1.5. трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре
- 1.6. услови и мере заштите простора у обухвату плана
- 1.7. мере енергетске ефикасности

#### 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 2.1. општа правила грађења
- 2.2. урбанистички параметри и посебна правила грађења по урбанистичким зонама и блоковима
- 2.3. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила
- 2.4. услови прикључења објеката на комуналну инфраструктуру
- 2.5. локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације и урбанистичког пројекта
- 2.6. фазе реализације
- 2.7. очекивани ефекти планирања

#### ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:

1. Постојеће стање - намена површина са сателитским снимком
2. Постојеће стање - катастар зеленила
3. Планирано стање - намена површина
4. Планирано стање - организација простора
5. Планирано стање - подела на типичне зоне и целине

- 5а. Планирано стање – план разлике - подела на јавно и остало земљиште
6. Планирано стање - хоризонтална и вертикална регулација са предлогом парцелације
7. Планирано стање - саобраћај и уређене зелене површине
8. Инфраструктура – постојећа и планирана
9. Планирано стање – спровођење плана

Комисија је именована решењем број 020-4/2018-I од 16.10.2018.год. Скупштине града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 12/2018), решењем број 02-93/2017-I од 29.09.2017.год. Скупштине града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 13/2017), решењем број 02-20/2019- I од 22.03.2019.год. Скупштине града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 3/2019) и решењем број 02-134/2016-I од 23.11.2016.год. Скупштине града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 17/2016).

Комисија броји пет чланова у следећем саставу:

1. Синиша Рауковић, дипл. инж. грађевине - председник
2. Драган Бекавац, дипл. инж. архитектуре - члан
3. Славко Јонић, дипл. инж. архитектуре - члан
4. Драгана Дунчић, дипл. прост. планер - члан - испред органа АПВ
5. Драгана Мијатовић, дипл. инж. архитектуре - члан - испред органа АПВ

Седница Комисије присуствовали су сви чланови Комисије.

Седница Комисије је одржана 29.09.2020. год. у канцеларији начелнице градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица, са почетком у 10,30 часова.

У раду Комисије учествовали су и начелник Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Весна Вујановић и представници ЈП „Урбанизам“ Сремска Митровица Мирјана Вашут, Сања Вученовић, Милица Хрустић и Обрад Вученовић.

## II ПРИМЕДБЕ:

У дискусији су учествовали:

- Драгана Мијатовић - Легенде на цртежима се не слажу. Пошто се ради једна саобраћајница, треба је јасно дефинисати и раздвојити постојеће и нове саобраћајнице, приступне путеве и стазе на парковским површинама.

-На цртежима исправити регулацију постојећег канала. Треба да иде по парцели канала ако се регулација не мења или дати аналитичко геодетске елементе за нову регулацију уколико се иста мења. Постојећа парцела нацртана је танком сивом линијом, није јасно шта представља љубичаста дебља линија?

-За дискусију - Да ли је потребно раздвојити регулационом линијом парковску површину од планиране саобраћајнице за приступ зони планираног породичног становања?

- Драгана Дунчић - попис парцела са имовинским стањем не треба да буде део плана него део документационе основе.

Након дискусије донет је следећи

## Закључак

Усваја се Нацрт Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, и након исправки по наведеним примедбама, упућује на јавни увид.

НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ,  
Весна Вујановић, дипл. правник,



ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ  
Синиша Рауковић, дипл. инж. грађевине





РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Градска управа за урбанизам,  
просторно планирање и изградњу објеката  
Број: 350-85/2020-VI  
Дана: 04.01.2021.год.  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Јавно предузеће за послове урбанизма  
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Број 17  
Датум 15.01.2021 год.  
Сремска Митровица

На основу члана 50 став 2 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020) и члана 67, став 4 Правилника о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019), Комисија за планове Града Сремска Митровица по обављеном јавном увиду нацрта Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, сачињава следећи:

### ИЗВЕШТАЈ

#### I - УВОДНИ ДЕО - КРАТАК ПРИКАЗ АКТИВНОСТИ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ПОСТУПАК ДОНОШЕЊА ОДЛУКЕ, УГОВАРАЊЕ, ИЗРАДУ И СТРУЧНУ КОНТРОЛУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

– Одлуку о изради Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици припремила је Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката и ЈП за послове урбанизма „Урбанизам“, Сремска Митровица.

– На седници Комисије за планове Града Сремска Митровица одржаној 05.03.2020. године прибављено је позитивно мишљење на Одлуку о изради Плана детаљне дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици, Град Сремска Митровица.

– Одлука о изради Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици усвојена је на седници Скупштине града Сремска Митровица дана 29.05.2020. године („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 12/2020).

– Средства за израду Плана детаљне регулације обезбеђена су у складу са Законом.

– Нацрт Плана детаљне регулације израдило је Ј.П. за послове урбанизма „Урбанизам“, Сремска Митровица.

– Стручна контрола Нацрта Плана детаљне регулације извршена је од стране Комисије за планове Града Сремска Митровица на седници одржаној дана 29.09.2020. године.

#### II - ПОДАЦИ О ОГЛАШАВАЊУ И СПРОВОЂЕЊУ ПОСТУПКА ЈАВНОГ УВИДА, КАО И ПОДАЦИ О ОДРЖАВАЊУ СЕДНИЦЕ КОМИСИЈЕ

– Оглашавање јавног увида о нацрту Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици објављено је у локалном листу „М новине“ и „Сремске новине“ од 04.11.2020. године и дневном листу „Информер“ од 04.11.2020. год.

– Нацрт Плана детаљне регулације био је изложен на јавни увид у холу зграде Градске куће Града Сремска Митровица, Трг Светог Димитрија број 13, у трајању од 30 дана, од 04-ог новембра до 04-ог децембра 2020. године.

– Седница Комисије је одржана 23.12.2020. године у просторијама Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката у Сремској Митровици са почетком у 10,30 часова.

Седници су присуствовали чланови Комисије: Синиша Рауковић, Драган Бекавац, Славко Јонић, Драгана Мијатовић и Драгана Дунчић, начелник Градске управе за урбанизам,

просторно планирање и изградњу објеката Весна Вујановић и представници Ј.П. „Урбанизам“ Сремска Митровица Јелена Савић Лацковић, Сања Вученовић и Милица Хрустић.

### III - ПРИМЕДБЕ

У току јавног увида упућена је један приговор Славенке Митровић - Лазаревић, улица Стевана Сремца број 113, Сремска Митровица који се састоји од три примедбе, на које је обрађивач дао писмене одговоре које је изнела Сања Вученовић:

#### **Примедба број 1:**

У вези са генезом планског и реализованог решења неправедно је у плану изостављен документ измена и допуна ДУП Алеја из 1983. године (ТД107/83). Наиме, овим документом је планиран концепт улица овакав какав је и реализован и објашњено због чега је дошло до измене у реализацији. Такође, у истом документу је графички приказана намена предметног простора као проширење Спомен парка, односно постепеност прелаза са зоне парка на зону становања, што је у складу са овим предложеним решењем.

#### **Одговор обрађивача: Примедба се прихвата.**

У део текста 4.2. Развој и настанак насеља „Алеја“, након илустрације број 13, страна 14, – план саобраћајница / терен који треба насути – ДУП насеља „Алеја“ из 1973, убацује се текст:

„Припрема земљишта за индивидуалну стамбену изградњу у насељу „Алеја“, била је условљена изменом Детаљног урбанистичког плана, тј. прерађена је II фаза изградње насеља у површини од 5ha и прилагођена тада расположивим условима за изградњу фекалне канализационе мреже.

Измена и допуна детаљног урбанистичког плана „Алеја“ у Сремској Митровици усвојена је 02. марта 1983. године, на основу којих насеље има данашњи изглед.

Имајући у виду да је Измена и допуна Детаљног урбанистичког плана насеља „Алеја“ из 1973. год. рађена услед техничке немогућности реализације, а да је План урађен са циљем да зелена оаза Спомен гробља добије просторни оквир објектима који не доминирају простором, индивидуалним, породичним објектима, „лицем“ окренутим ка Спомен парку, Детаљни урбанистички план насеља „Алеја“ из 1973. године остаје полазна основа новог Плана са напоменом да се планско решење не мења.

#### **Примедба број 2:**

Услови ЗЗСКСМ су строжији од предложеног решења, у вези са условима за радове на постојећој парцели 3218167, што пише на страни 27, пасус 10. и 11. Можда је требало затражити додатне услове којима би овакав опис дефинисао само простор преосталог дела парцеле. Овако је део текста плана у колизији са планом.

#### **Одговор обрађивача: Примедба се не прихвата.**

Завод за заштиту споменика културе је 29.09.2020. год. доставио Мишљење на Нацрт Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“- Град Сремска Митровица, број 178-03/20-8 од 29.09.2020.год, и Услове чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и њихове заштићене околине и утврђене мере заштите за потребе израде Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“, Град Сремска Митровица, број 178-3/20-7, од 28.09.2020.године.

Наведеним условима, претходни услови ЗЗСК број 178-03/20-5 од 29.04.2020.год. се стављају ван снаге. ЗЗСК сремска Митровица је дао позитивно мишљење на Нацрт Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“- Град Сремска Митровица.

#### **Примедба број 3:**

Планирани завршетак саобраћајнице са изласком на улицу Јована Цвијића се налази на простору који је дефинисан планом вишег реда као зелена зона Спомен парка, културно -

историјка целина меморијалног карактера, можда је требало цело саобраћајно решење дефинисати са слепим завршетком из насеља, на тај начин би био сачуван дефинисани простор Спомен парка, али и смањена циркулација непотребног саобраћаја поред гробља, а нова улица би била мирна и користила би само становницима новог дела улице.

Одговор обрађивача: **Примедба се не прихвата.**

Планским решењем предвиђена је приступна улица која је у функцији планираних објеката породичног становања и садржаја у обухвату плана. Саобраћајница са „слепим завршетком“ из насеља није рационално саобраћајно решење јер би се на тај начин знатно повећао обим саобраћаја на раскрсници улица Јована Цвијића и Десанке Максимовић, а затим и у улици Десанке Максимовић. Поред повећања обима саобраћаја знатно би се повећао и број левих скретања на наведеним локацијама, што би имало неповољан утицај на безбедност саобраћаја на посматраном подручју.

Планирана приступна саобраћајница са јавном расветом је линија разграничења зелене површине и зоне становања, рубна зона парка би на тај начин била приступачна и осветљена. У зони приступа из улице Јована Цвијића нема планираних објеката високоградње. Улицом са „слепим“ завршетком ободна, неприступачна зона парка не би у потпуности била решена.

Уз централну зону саобраћајнице нису планиране површине за паркирање како би се смањила саобраћајна фреквенција у овој зони. Јавни паркинг за возила планиран је у контактної зони са улицама Десанке Максимовић и Јована Цвијића за приступ зеленој парковској површини.

Правац приступне саобраћајнице није праволинијски, од улице Јована Цвијића до улице Десанке Максимовић ломи се под правим углом 5 пута што свакако успорава саобраћај. Имајући у виду малу саобраћајну фреквенцију, бициклически саобраћај је интегрисан са моторним возилима, а асфалтиране површине сведене на неопходне и минималне површине. Саобраћајне површине за моторна возила и пешаке су опремљене јавном расветом 24h.

На затвореној седници донет је следећи

#### Закључак

**ПРИХВАТАЈУ СЕ** ставови обрађивача према примедбама приспелим током јавног увида на Нацрт Плана детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици и План се упућује у **процедуру усвајања у складу са Законом.**

НАЧЕЛНИК ГРАДСКЕ УПРАВЕ,  
ВЕСНА ВУЈАНОВИЋ, дипл. правник.



ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ  
СЕНИША РАУКОВИЋ, дипл. инж. грађ.

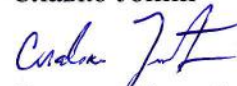


ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

Драган Бекавац



Славко Јонић



Драгана Дунчић

Драгана Мијатовић

## **6. ОДЛУКА О ДОНОШЕЊУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

На основу члана 35 став 7 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број: 72/2009, 81/2009-исправка, 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) и члана 41. тачка 6. Статута Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 3/2019 и 5/2019), Скупштина Града Сремска Митровица на седници одржаној 23.02.2021. године донела је

**О Д Л У К У**  
**О Д О Н О Ш Е Њ У П Л А Н А Д Е Т А Љ Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е**  
**ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА „АЛЕЈА“**  
**У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

Број 103  
Датум 24.02.2021 год.  
Сремска Митровица

**Члан 1.**

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације дела стамбеног насеља „Алеја“ у Сремској Митровици (у даљем тексту: План детаљне регулације).

**Члан 2.**

План детаљне регулације саставни је део Одлуке и састоји се из текстуалног и графичког дела.

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**  
**I ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

1. правни и плански основ
2. граница планског документа
3. извод из планског документа вишег реда
4. постојеће стање, начин коришћења простора и основна ограничења

**1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

- 1.1. подела на урбанистичке целине, зоне и блокове
- 1.2. детаљна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене
- 1.3. јавне површине, садржаји и објекти
- 1.4. правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом
- 1.5. трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре
- 1.6. услови и мере заштите простора у обухвату плана
- 1.7. мере енергетске ефикасности

**2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

- 2.1. општа правила грађења
- 2.2. урбанистички параметри и посебна правила грађења по урбанистичким зонама и блоковима
- 2.3. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила
- 2.4. услови прикључења објеката на комуналну инфраструктуру
- 2.5. локације за које је обавезна израда пројекта парцелације односно препарцелације и урбанистичког пројекта
- 2.6. фазе реализације
- 2.7. очекивани ефекти планирања

**ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:**

1. Постојеће стање - намена површина са сателитским снимком
2. Постојеће стање - катастар зеленила
3. Планирано стање - намена површина
4. Планирано стање - организација простора

5. Планирано стање - подела на типичне зоне и целине
- 5а. Планирано стање – план разлике - подела на јавно и остало земљиште
6. Планирано стање - хоризонтална и вертикална регулација са предлогом парцелације
7. Планирано стање - саобраћај и уређене зелене површине
8. Инфраструктура – постојећа и планирана
9. Планирано стање – спровођење плана

#### **Члан 3.**

Елаборат Плана детаљне регулације израђује се у довољном броју примерака у аналогном и дигиталном облику.

Све примерке Плана детаљне регулације у аналогном облику потписује обрађивач плана, одговорни урбаниста и председник Скупштине Града.

Потписане примерке Плана детаљне регулације у аналогном облику оверава обрађивач плана, одговорни урбаниста и Скупштина Града Сремска Митроваца.

#### **Члан 4.**

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чувају се у архиви Скупштине Града.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном облику и два примерка у дигиталном облику чувају се у Градском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог Плана детаљне регулације у дигиталном облику чува се у Покрајинском секретаријату надлежном за послове урбанизма.

Један примерак донетог Плана детаљне регулације у дигиталном облику доставља се Републичком геодетском заводу ради формирања Централног регистра планских докумената.

#### **Члан 5.**

О спровођењу Плана детаљне регулације стараће се Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица.

#### **Члан 6.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Сремска Митровица“.

**СКУПШТИНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Број: 350-35/2021-I  
Дана: 23.02.2021.године  
Сремска Митровица

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА  
*Илија Недић, мастер историчар*

