



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА ПРЕДШКОЛСКОМ
УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

МАЈ 2023.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА



ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Председник Скупштине Града:

Владимир Павловић

Број : 350-147/2023-1
Дана : 30.05.2023.год.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА ПРЕДШКОЛСКОМ
УСТАНОВОМ „МАСЛАЧАК“
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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



ДИРЕКТОР:
Мирјана ВАШУТ, дипл. простор. планер

Сремска Митровица, мај 2023.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

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.

Никола Симић, дипл. инж. арх.

Владимир Стајчић, грађ. тех.

Биљана Михаиловић, грађ. тех.

Сремска Митровица, мај 2023. год.



ОПШТИ ДЕО

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ПРАВНИ ОСНОВ.....	1
2. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА ПОПИСОМ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	1
2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	2
2.2. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА (ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ).....	4
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА	9
3.1. ИЗВОД ИЗ ГУП-А СМ 2015	9
3.2. ИЗВОД ИЗ ПГР СМ 2009.....	11
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	15
4.1. ПРИРОДНИ УСЛОВИ.....	15
4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	19
4.2.1. НЕПОСРЕДНО ОКРУЖЕЊЕ – УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УТИЦАЈНОГ ПОДРУЧЈА.....	19
4.2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ОБЈЕКТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	19
4.2.3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ	22
4.3. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	23
4.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	25
4.4.1. САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТИ	25
4.4.2. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	26
4.4.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	26
4.4.4. ЗЕЛЕНИЛО	27
4.5. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА	27

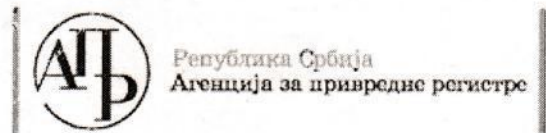
ПЛАНСКИ ДЕО	28
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	28
1.1. Планирана подела на зоне и целине у обухвату Плана	28
1.1.1. Југозападна целина А - планирана подела на зоне.....	30
1.1.2. Средишњи део обухвата Б – планирана подела на зоне.....	37
1.1.3. Југоисточна целина С - планирана подела на зоне.....	41
1.2. Планирана претежна намена површина и објеката и могуће компатибилне намене.....	48
1.2.1. Планирана претежна намена простора	49
1.2.2. Планиране намене површина (по зонама и целинама)	51
1.2.3. Зоне могуће изградње објеката у границама Плана.....	52
1.2.4. Објекти чија је узградња забрањена и врста и намена.....	52
1.3. Јавне површине, садржаји и објекти	53
1.3.1. План регулације	53
1.3.2. Одређивање површина у јавној намени са билансом.....	54
1.3.3. Попис парцела у јавној намени	56
1.3.4. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	56
1.4. Правила парцелације и препарцелације површина са јавном наменом	56
1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне инфраструктуре	57
1.5.1. Саобраћајна инфраструктура.....	57
1.5.1.1. Саобраћајне површине	61
1.5.2. Водна инфраструктура.....	61
1.5.2.1. Снабдевање водом.....	61
1.5.2.2. Одвођење вода.....	62
1.5.3. Енергетска инфраструктура	62
1.5.3.1. Електроенергетски систем.....	62
1.5.3.2. Топловодни систем.....	64
1.5.3.3. Гасоводни систем.....	64
1.5.3.4. Телекомуникациона инфраструктура.....	65
1.5.3.5. Комунална инфраструктура.....	66
1.5.3.6. Обновљиви извори енергије.....	67
1.5.4. Зеленило.....	67
1.5.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе	69

1.6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	69
1.6.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	69
1.6.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	74
1.6.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	75
1.6.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	76
1.6.5. УСЛОВИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ЛИЦИМА	78
1.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ	79
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	81
2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	81
2.1.1. ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА БЛОКА	81
2.1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ.....	82
2.1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПАРЦЕЛЕ.....	83
2.1.3.1. Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу стамбених и стамбено-пословних објеката.....	84
2.1.3.2. Минимална и максимална површина грађевинске парцеле за стамбене и стамбено-пословне објекте.....	85
2.1.3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу пословних објеката.....	86
2.1.3.4. Грађевинска линија.....	86
2.1.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ.....	88
2.1.4.1. Урбанистички показатељи.....	89
2.1.4.2. Типологија објеката према положају на парцели.....	90
2.2. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО.....	92
2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА.....	92
2.2.2. ПЛАНИРАЊЕ ПРЕТЕЖНЕ И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ.....	93
2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗГРАДЕ	94
2.2.3.1. Габарит објекта.....	94
2.2.3.2. Надзиђивање и доградња објеката.....	98
2.2.3.3. Помоћни објекти - правила градње.....	99
2.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	101
2.3.1. А – ЈУГОЗАПАДНА ЦЕЛИНА	101
2.3.2. В – ЦЕЛИНА СРЕДИШЊЕГ ДЕЛА ОБУХВАТА ПЛАНА	118
2.3.3. С – ЈУГОИСТОЧНА ЦЕЛИНА.....	121

2.4.	ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ ЛОКАЦИЈЕ	129
2.5.	УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	129
2.6.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	130
2.6.1.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ	130
2.6.2.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА МРЕЖУ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ.....	131
2.6.3.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ.....	131
2.6.4.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ.....	131
2.6.5.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ТОПЛОВОДНУ МРЕЖУ	131
2.6.6.	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ГАСОВОДНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	131
2.7.	УСЛОВИ ОЗЕЛЕЊАВАЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ	132
2.8.	ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	132

ГРАФИЧКИ ДЕО

01 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - намена површина	(P 1:1000)
02 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ - имовинск структура	(P 1:1000)
03 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - намена површина	(P 1:1000)
04 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - организација простора	(P 1:500)
05 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - подела на типичне целинеи зоне	(P 1:1000)
06 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - хоризонтална регулација са парцелацијом	(P 1:1000)
07 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - саобраћај са уређењем јавних зелених површина	(P 1:1000)
08 ИНФРАСТРУКТУРА - постојећа и планирана	(P 1:1000)
09 ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - спровођење плана	(P 1:1000)



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000115762690

Регистар привредних субјеката

БД 65508/2016

Датум, 16.08.2016. године
Београд

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

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

Име и презиме: Мирјана Вашут

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски број/Матични број: 21218235

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 109656210

Правна форма: Јавно предузеће

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 300.000,00 RSD

Уплаћен: 300.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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

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

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

Надзорни одбор:**Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Радмило Будечевић
ЈМБГ: 2503947710027

Чланови надзорног одбора:

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

Датум оснивачког акта: 29.07.2016 године

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

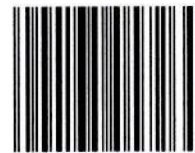


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 6782/2018

Дана, 29.01.2018. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица



5000135057264

Број 51

Датум 31.01. 2018. год.
Сремска Митровица

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

Име и презиме: Никола Митровић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

Образложење

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



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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

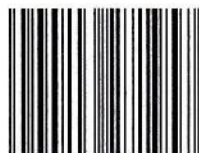
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Милadin МaсТoв




Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000206271957

Регистар привредних субјеката
БД 87029/2022

Дана, 07.10.2022. године
Београд

Јавно предузеће за послове урбанизма
"УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица

Бр-ј 451

Датум 13.10.2022 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, 31/2019 и 105/2021), 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: Мирјана Вашут

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за послове урбанизма Урбанизам Сремска Митровица

Регистарски/матични број: 21218235

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

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

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 87029/2022 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.

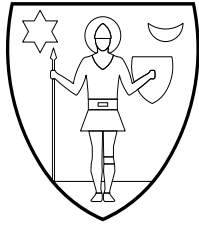
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



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: мај 2023. 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 9/2020 и 52/2020), члан 48 и донете Одлуке Скупштине Града Сремска Митровица (бр. 350-25/2016-I о 22.01.2016.) за обављање послова на изради

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ „МАСЛАЧАК“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

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
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ „МАСЛАЧАК“
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ**

Сања ВУЧЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.

И З Ј А В Љ У Ј Е М

да је План 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 9/2020 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, бр. 32/2019), припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са извештајем о обављеном јавном увиду, и усклађен са планским документима ширег подручја.

Одговорни урбаниста:

Сања ВУЧЕНОВИЋ, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0877 05

Потпис:

Печат:

Место и датум:

Сремска Митровица, мај 2023 . год



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ „МАСЛАЧАК“ У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

1. ПРАВНИ ОСНОВ

У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 – одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС РС, 50/2013 – одлука УС РС, 98/201 Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – други закон, 9/2020 и 52/2021) члан 48, и Одлуке скупштине Града Сремска Митровица о изради планског документа бр. 350-183/2021-I од 29.06.2021. године, обрађивач плана Јавно предузеће за послове урбанизма "УРБАНИЗАМ" Сремска Митровица приступило је изради Плана детаљне регулације СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ „МАСЛАЧАК“ 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. 32/2019) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“ бр. 22/2015).

Саставни део Одлуке је Решење да се за План детаљне регулације СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ „МАСЛАЧАК“ у Сремској Митровици не израђује стратешка процена утицаја на животну средину, по прибављеном мишљењу Градске управе за пољопривреду и заштиту животне средине, број: 501-163/2021-X од 02.06.2021. године.

План се израђује на основу исказаних потреба Града Сремска Митровица и становника, а по Захтеву за израду Плана детаљне регулације Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица.

2. ГРАНИЦА ПЛАНског ДОКУМЕНТА СА ПОПИСОМ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У обухвату Плана је простор површине од око 5,05 ха, који се налази у западној зони Сремске Митровице, између Булеvara Константина Великог на јужној страни и старог православног гробља на северу. На источној страни је регулациони појас Улице жртва фашизма, а западну границу чини западна регулација Улице 16. Дивизије.

У обухвату Плана се налазе катастарске парцеле са следећим бројевима: 3319- део, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324/1, 3324/2, 3324/3, 3324/4, 3324/5, 3324/6, 3324/7, 3324/8, 3324/10, 3324/11, 3324/12, 3324/14, 3325, 3326/1, 3326/3, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332/1, 3332/2, 3332/3, 3333/2, 3334, 3335/1, 3335/3, 3336, 3337/1, 3337/2, 3337/3, 3338, 3339/1, 3340/1, 3340/2, 3341/1, 3341/2, 3343/2 – део, 3507/18-део, све

К.О. Сремска Митровица.

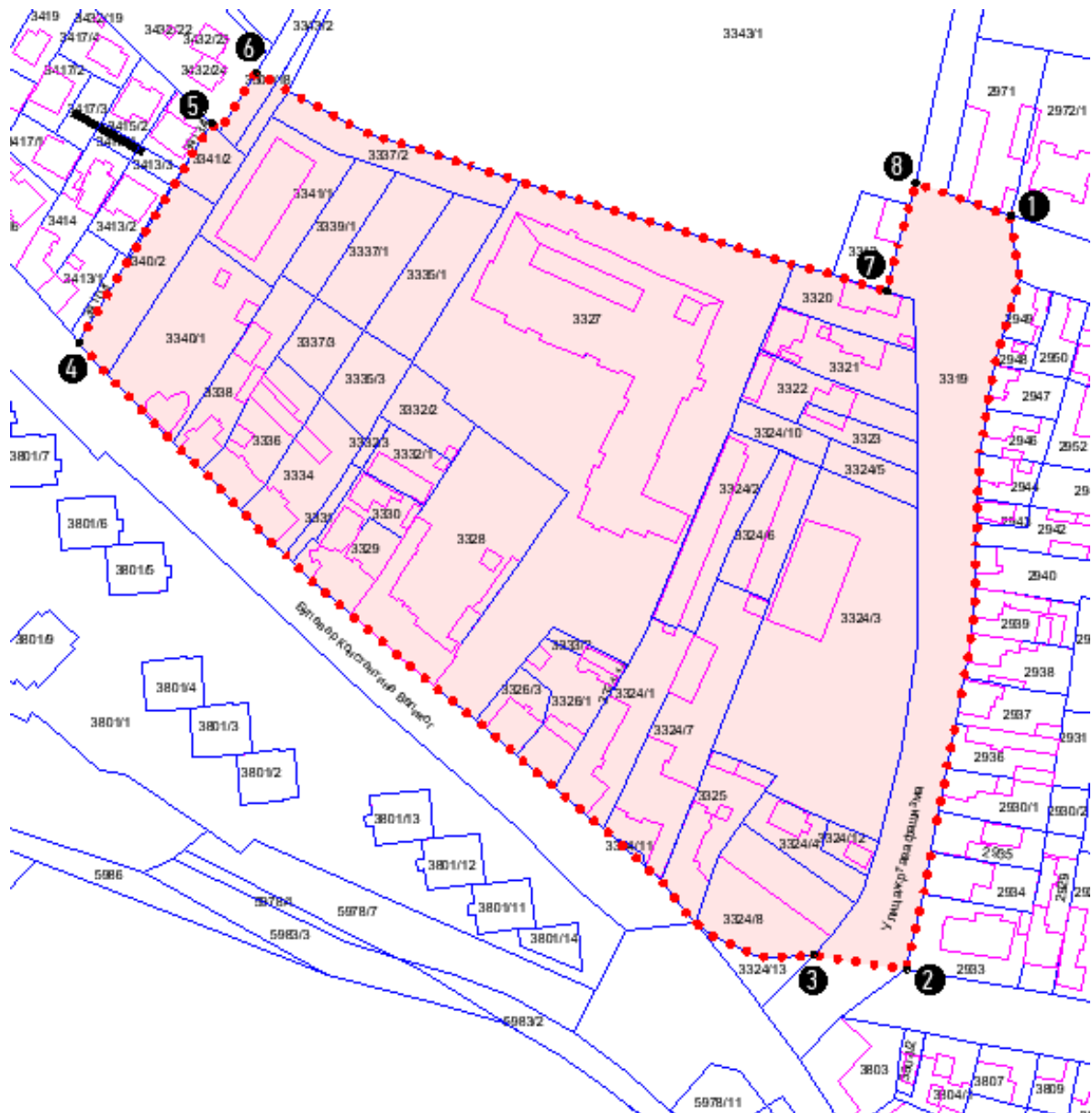
Граница обухвата Плана је промењена у фази израде нацрта Плана како би се приказао прикључак приступне саобраћајнице и пратеће инфраструктуре са северне стране на Улицу 16. дивизије. Имајући у виду да је пре изградње кружног тока код Војарне усвојен План детаљне регулације, зона раскрснице је изузета из коначне зоне обухвата Плана. Површина у обухвату је смањена са 5,44ха на 5,05ха.

2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница обухвата планског подручја је одређена као коначна и обухвата просторни блок између Улица Жртава фашизма, Булеvara Константина Великог, Улице 16. дивизија и Православног гробља.

Граница Плана полази:

- из тачке 1, односно североисточне тачке парцеле број 3319 и иде на југ пратећи источну страну регулационог појаса Улица Жртава фашизма до тачке 2;
- из тачке 2 која се налази у југозападној тачки парцеле број 2933 граница мења правац, креће ка западу и пресеца регулациони појас Улице Жртава фашизма до тачке 3 на тремећи парцела број 3319, 3324/8 и 3324/13;
- из тачке 3 граница креће ка западу северном регулационом линијом Булеvara Константина Великог, долази до јужне регулационе линије Улице 16. дивизије и долази до југозападне тачке парцеле број 3340/2 у тачки 4;
- у тачки 4 граница поново мења правац и иде на север пратећи западну границу парцела број 3340/2 и 3341/2 до тачке 5;
- из тачке 5 граница кратко иде на исток па поново на север источном границом парцеле број 3507/18 и долази до тачке 6;
- у тачки 6 граница креће ка истоку пресецајући парцеле број 3507/18 и 3343/2 (регулациони појас Улице 16. дивизије), наставља северном границом парцела број 3337/2, 3327 и 3320 и долази до тачке 7 ;
- из тачке 7 граница иде на север западном границом парцеле број 3319 и долази до тачке 8;
- у тачки 8, пресеца регулациони појас Улице Жртава фашизма , прати северну границу парцеле број 3319 и затвара границу обухвата у тачки 1.



Илустрација 1 – обухвај Плана

Граница обухвата Плана заузима површину од око 5,05ha.

Приступ парцелама у обухвату Плана је са постојећих градских саобраћајница, Булеvara Константина Великог, улица 16. дивизије и Жртва фашизма. Унутарблоковска, насељска саобраћајна мрежа не постоји.

2.2. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

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

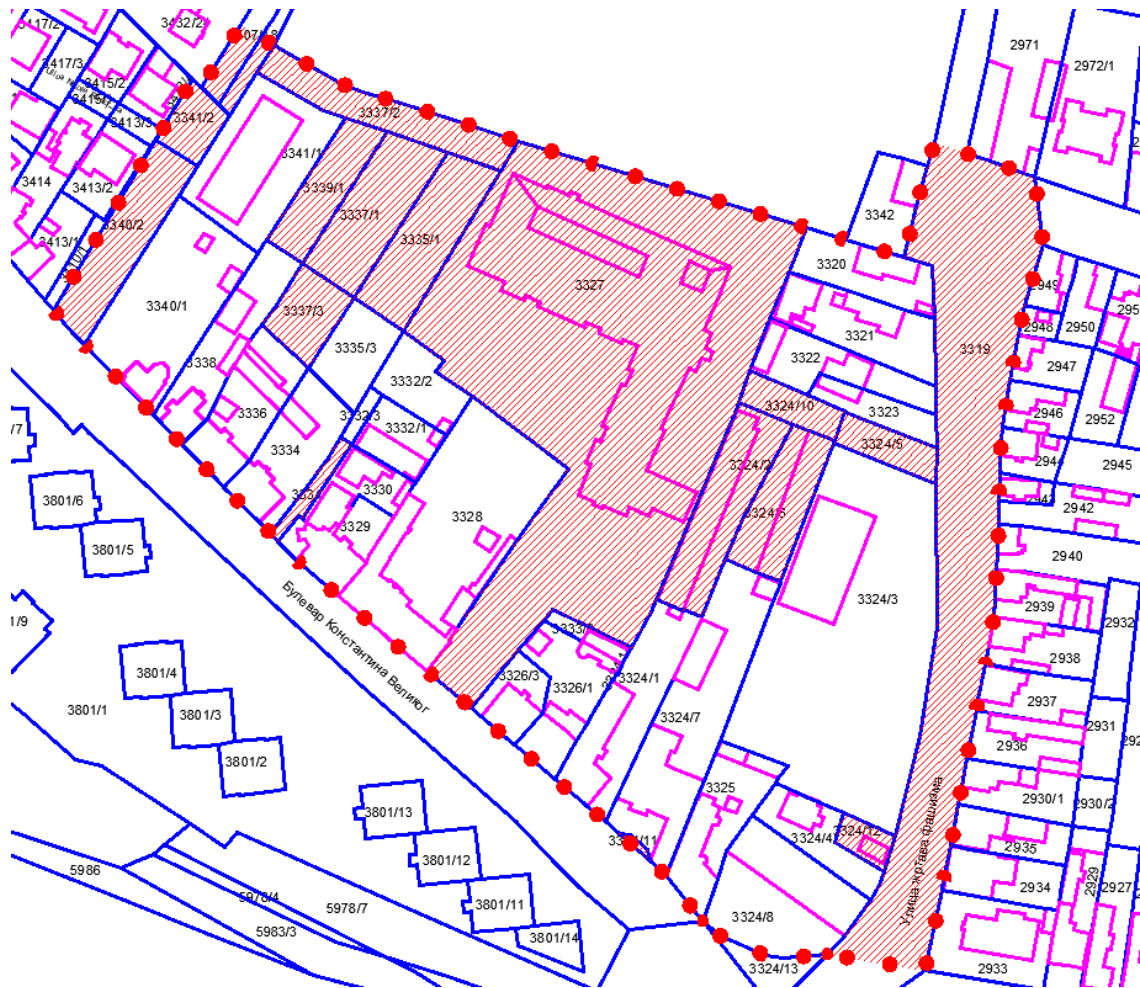
Бр.	Бр. парцеле к.о. Ср. Митровица	Потес/ Улица	Култура/ начин коришћења	Врста земљишта	Укупна површина парцеле ha-a-m ²	ДЕО прицеле у обухвату ha-a-m ²	Врста права и облик својине	Имаоци права на парцели, корисник/власник
1.	3319	ГРАД	Земљиште под зградом и другим објектом/ УЛИЦА	Јавно грађевин. земљиште	00-73-22	00-56-01	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
2.	3320	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под зградом и другим објектом/ Њива 2. класе/ Стамбено-пословна зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-06-61		Право коришћења/ Државна својина	Николић Божана 1/2 Николић Војко 1/2 РЕПУБЛИКА СРБИЈА 1/1
3.	3321	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под зградом и другим објектом/ Воћњак 2. класе Породична стамбена зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-08-89		Приватна својина/ Право коришћења/ Државна својина	Бјелобрк Владимир Бјелобрк Ђорђе РЕПУБЛИКА СРБИЈА
4.	3322	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под зградом и другим објектом/ Њива 2. класе/ Породична стамбена зграда-део	Земљиште у грађевин. подручју	00-06-83		Право коришћења/ Државна својина	Власници посебних делова/ РЕПУБЛИКА СРБИЈА
5.	3323	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под делом зграде/ Уз зграду и други објекат	Земљиште у грађевин. подручју	00-03-50		Право коришћења/ Државна својина	Власници посебних делова/ РЕПУБЛИКА СРБИЈА
6.	3324/1	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Њива 2. класе/ Стамбено-пословна зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-11-42		Приватна својина	Ђурђевић Марко
7.	3324/2	ГРАД	Земљиште под зградом и другим објектом/ Остало вештачки створено неплодно земљиште	Земљиште у грађевин. подручју	00-10-23		Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
8.	3324/3	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под зградом и другим објектом/ Њива 2. класе/ Остале зграде	Остало грађевин. земљиште	00-51-52		Приватна својина	Стрниша Влада
9.	3324/4	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под зградом и другим објектом/ Стамбено-пословна зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-05-33		Право коришћења/ Државна својина	Ђирић Зорица РЕПУБЛИКА СРБИЈА

10.	3324/5	ГРАД	Земљиште под зградом и другим објектом/ Некатегорисани ПУТ	Јавно грађевин. земљиште	00-03-31	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
11.	3324/6	ГРАД	Земљиште под зградом и другим објектом	Земљиште у грађевин. подручју	00-07-67	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
12.	3324/7	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Њива 2. класе/ Пословна зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-19-08	Право коришћења/ Државна својина	Копривица Дамјан РЕПУБЛИКА СРБИЈА
13.	3324/8	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под зградом и другим објектом/ Остало вештачки створено неплодно земљиште/ Зграда трговине	Земљиште у грађевин. подручју	00-13-63	Право коришћења/ Државна својина	"ВОЈВОДИНА" ХОЛДИНГ Т.П. НА ВЕЛИКО И МАЛО"ТЕХНОХЕМИЈА"Д.Д. РЕПУБЛИКА СРБИЈА
14.	3324/10	ГРАД	Остало вештачки створено неплодно земљиште	Јавно грађевин. земљиште	00-03-20	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
15.	3324/11	ГРАД	Њива 2. класе	Земљиште у грађевин. подручју	00-00-20	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
16.	3324/12	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под зградом и другим објектом	Земљиште у грађевин. подручју	00-01-79	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
17.	3324/14	Булевар Константин а Великог	Земљиште под делом зграде	Земљиште у грађевин. подручју	00-00-01	Приватна својина	Ратковић Рајко 1/2 Ратковић Јелена 1/2
18.	3325	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Породична стамбена зграда/ Помоћна зграда/ Земљиште уз зграду и други објекат	Земљиште у грађевин. подручју	00-08-40	Приватна својина	Шмит Јефа
19.	3326/1	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Породична стамбена зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-07-74	Приватна својина	Ратковић Рајко 1/2 Ратковић Јелена 1/2
20.	3326/3	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Породична стамбена зграда	Земљиште у грађевин. подручју	0003-87	Приватна својина	Гаталица Ђорђе 2/3 Гаталица Надежда 1/3
21.	3327	Улица Жртава Фашизма	Земљиште под зградом и другим објектом/ Зграда у функцији осталог - образовање	Јавно грађевин. земљиште	01-11-42	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22.	3328	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Стамбена зграда за колективно становање	Земљиште у грађевин. подручју	00-12-21	Приватна својина/ Јавна својина/ Државна својина	Весковић Владимир/ Весковић Нада/ ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА/ РЕПУБЛИКА СРБИЈА
23.	3329	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Породична стамбена зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-05-17	Приватна својина	Цвјетковић Љиљана
24.	3330	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Породична стамбена зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-04-35	Државна својина/ Право коришћења	РЕПУБЛИКА СРБИЈА/ Тешић Мирослав
25.	3331	ГРАД	Остало природно неплодно земљиште	Земљиште у грађевин. подручју	00-01-52	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
26.	3332/1	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Породична стамбена зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-04-05	Право коришћења/ Државна својина	Новковић Мира/ РЕПУБЛИКА СРБИЈА
27.	3332/2	ГРАД	Земљиште под делом зграде/ Њива 2. класе	Земљиште у грађевин. подручју	00-04-84	Приватна својина	Татић Иван
28.	3332/3	ГРАД	Њива 2. класе	Земљиште у грађевин. подручју	00-00-80	Право коришћења/ Државна својина/ Приватна својина	Ловрић Верица 5/12 РЕПУБЛИКА СРБИЈА 7/12 Татић Иван 5/12 Татић Божидар 2/12
29.	3333/2	ГРАД	Земљиште под зградом и другим објектом/ Породична стамбена зграда-део	Земљиште у грађевин. подручју	00-01-30	Приватна својина	Ратковић Рајко 1/2 Ратковић Јелена 1/2
30.	3334	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Њива 1. класе Стамбено-пословна зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-08-89	Приватна својина	Ловрић Вера 1/2 Ловрић Петар 1/2
31.	3335/1	ГРАД	Воћњак 2. класе	Земљиште у грађевин. подручју	00-09-76	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
32.	3335/3	ГРАД	Воћњак 2. класе	Земљиште у грађевин. подручју	00-05-19	Приватна својина	Ловрић Вера 1/2 Ловрић Петар 1/2

33.	3336	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Породична стамбена зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-08-46		Право коришћења/ Јавна својина/ Државна својина	РЕПУБЛИКА СРБИЈА/ ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
34.	3337/1	ГРАД	Воћњак 2. класе	Земљиште у грађевин. подручју	00-09-70		Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
35.	3337/2	ГРАД	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ	Јавно грађевин. земљиште	00-08-00		Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
36.	3337/3	ГРАД	Воћњак 2. класе	Земљиште у грађевин. подручју	00-04-60		Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
37.	3338	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Воћњак 2. класе/ Породична стамбена зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-08-79		Приватна својина	Крчединац Бранислав
38.	3339/1	ГРАД	Воћњак 2. класе	Земљиште у грађевин. подручју	00-06-18		Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
39.	3340/1	Булевар Константин а Великог	Земљиште под зградом и другим објектом/ Њива 2. класе/ Пословна зграда за коју није утврђена делатност	Земљиште у грађевин. подручју	00-16-92		Приватна својина	Мајсторовић Зоран
40.	3340/2	Булевар Константин а Великог	Остало вештачки створено неплодно земљиште/ Њива 2. класе	Јавно грађевин. земљиште	00-09-15		Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
41.	3341/1	Улица 16 Дивизије	Земљиште под зградом и другим објектом/ Воћњак 2. класе/ Стамбено-пословна зграда	Земљиште у грађевин. подручју	00-14-11		Приватна својина	Носиоци права на објекту (4 пословна простора и 59 стамбене јединице)
42.	3341/2	ГРАД	Земљиште под зградом и другим објектом/ Улица	Јавно грађевин. земљиште	00-03-08		Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
43.	3343/2	ГРАД	Јаруга	Јавно грађевин. земљиште	00-03-81	00-01-19	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
44.	3507/18	ГРАД	Земљиште под зградом и другим објектом/ Улица	Јавно грађевин. земљиште	00-29-91	00-01-67	Јавна својина	ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
УКУПНА ПОВРШИНА					05-05-25			

Табела 1 – имовинско-правна структура власништва на парцелама у обухвату Плана



Илустрација 2 - имовинско-правна структура власништва на парцелама у обухвату Плана (означене парцеле су у јавној својини Града Сремска Митровица)

Велики део површине у обухвату је у јавној својини Града Сремска Митровица, око 51% од укупне површине у обухвату Плана. Највећу површину заузима парцела бр. 3327 (11 142m²), парцела јавног грађевинског земљишта са изграђеним објектом – предшколском установом „Маслачак“ и свим приступним саобраћајним површинама. Парцела заузима око 20% површине у обухвату Плана.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Постојеће и планирано стање у обухвату овог плана је разматрано кроз планску документацију на вишим нивоима урбанистичког планирања и то:

Генерални урбанистички плана Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 04/2015)(У даљем тексту „ГУП 2015“);

План генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 11/2009)(У даљем тексту „ПГР 2009“).

Плански основ за израду овог Плана је Генерални урбанистички план Града Сремска Митровица („Сл. лист Града Сремска Митровица“, бр. 4/2015), у даљем тексту „ГУП СМ 2015“, а План генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр. 11/2009), у даљем тексту „ПГР СМ 2009.“, се користи као документациона основа и доношењем овог Плана његове одреднице ће престати да важе у том делу.

3.1. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА СРЕМСКЕ МИТРОВИЦЕ

(Сл. Лист Града СМ, 4/2015)

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

Према ГУПу простор обухвата Плана налази се у просторној Целина 1 - Централни део насеља Сремска Митровица.

У целини 1 преовлађујуће намене су: зона ужег градског центра, зона ширег градског центра и стамбено-пословна зона (породично и вишепородично становање и комбибилно пословање). Поред уличних коридора, у обухвату су још два тробља, а у значајној мери су засињене 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 неодређена урбана матрица са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова. Локацијске карактеристике пошенирају обавезујућу урбо-планерску реакцију на стање неизграђених, пољопривредних и девестираних 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 осталој грађевинској земљишта, као и преовлађујућа намена.

СТАНОВАЊЕ:

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

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

Као прашеће активности у зонама становања могу се јавити:

- снабдевање становника,
- задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих,
- здравствена и социјална заштите,
- културне, спортиске и друштвене активности одлике карактера,
- уједињене услуге и
- обављање занатских, пословних и услужних делатности компанибилних становању."

Зона породичној становања урбаног типа

У зони је доминантна намена породично становање урбаног типа средњих тупина. Могуће је вишепородично становање, али ниже степености (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 неодређена урбана матрица са значајним неактивним површинама у унутрашњости блокова. Локацијске карактеристике појенцирају обавезујућу урбо-планерску реакцију на стање неизграђених, пољопривредних и девестираних унутар-блоковских простора у центру града, планирањем примерених садржаја јавној и комерцијалној карактера, у комбинацији са породичним и вишепородичним становањем. Планском разрадом ће се за конкретан блок/локацију дефинисати унутар-блоковско раздвајања површина јавне намене од осталој грађевинској земљишта, као и преовлађујућа намена простора (становање - пословање - јавне функције).

.....

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИЦА:

Основни услов за све ујне 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 сејарисано).

.....

Општи услови за приступне насељске саобраћајнице су:

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

.....

ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА:

На основу података прибављених од Завода за заштитну споменика културе Сремска Митровица, на простору обухваћеном ГУПом евидентирана су нејојекрејна културна добра, са циљем њихове даље правне заштите и заштите кроз урбанистичко планирање а у обухваћу овој Плана је нејојекрејно културно добро "Војарна. У нејосредном окружењу је прасволавно прође.

.....

ЗОНА ЈАВНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА:

Зона јавних зелених површина обухваћа паркове, скверови, улично зеленило и зелене површине око административних и друћих јавних објеката, као зелене површине јавној коришћења, укујне површине 15,95 ха у обухваћу ГУПа. Оне ће својом слободном достујиношћу за све становнике и начином коришћења испуњити најважније социјалне функције.

.....

Пошребно је формирати мање парковске површине у оквиру секундарних градских центара, који нису озелењени, а мање зелене површине у склоју уличних коридора, становања и око административних објеката уредити парковски у форми сквера.

Јавне зелене површине, односно зелене површине јавној коришћења, треба повезати са осталим категоријама зеленила у сисћем зелених површина преко уличној зеленила и зелених коридора (зеленило приобаља, канала и доминанћних пућних праваца).

3.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА СРЕМСКЕ МИТРОВИЦЕ, ЛАЂАРКА И МАЧВАНСКЕ МИТРОВИЦЕ 2009_ (у складу са ГУП-ом 2015)

(стр. 15) „Типичне градске целине (ТГЦ) ойредељене су према локацијским карактеристикама унућар Урбанистичке зоне у којој се налази. Ојиси, објашњења и дефинисање специфичности ТГЦ даћи су према усвојеним критеријумима који подразумевају карактеристичне урбане показатеље, форме, мајрице, морфологију и историјити урбаной шкива-блока оивичених површинама у јавној функцији.

Унућар сваке ТГЦ даља диференцијација, са становитића моћуће изградње, извршена је према типичним параметрима основних морфолошких јединица - блокова, а заћим према основним карактеристикама типичне парцеле (заћечене изграћености, висине, заузетости земљића).“

Простор обухваћен овим планом дефинисан је као Типична градска целина 4 (ТГЦ4) – мешовити блокови централне градске зоне и секундарни центри.

ТИПИЧНА ГРАДСКА ЦЕЛИНА 4 (МЕШОВИТИ БЛОКОВИ ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ ЗОНЕ И СЕКУНДАРНИ ЦЕНТРИ)

Ову ТГЦ карактеристике мешовити приватно-јавна намена простора у великим блоковима са ивичном индивидуалним стамбено-пословним струкћурама, док су у унућрашности блокова реализовани јавни урбани садржаји (насеља колективной становања или специјализовани градски центри) изразићой урбаной интензитића. Такође не мали део унућар блоковской простора предствављају неактивни простори бащита-окућница и низак шерен - баре.

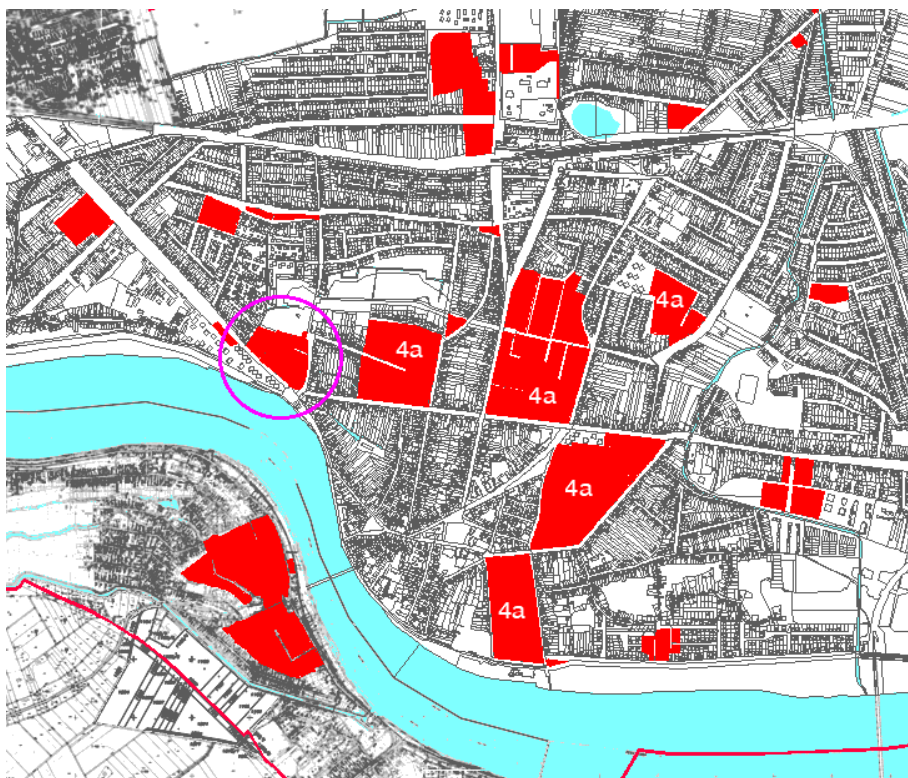
ТГЦ4 у Сремској Митровици формира континуирани појас (заједно са ТГЦ3) и ствара просторни систем у односу на градско језиро-нуклеус (просторну ТГЦ1-2).

Простор ТГЦ4 подразумева површине центара града и то : Насеље колективної становања "Деканске башће"; Блок школског центара (три школе) и Спортски центар "Пинки" са насељем колективної становања; Насеље колективної становања "М.Хуђи" са прашећим садржајима (школа, обданиште, секундарни центар); Блок болничког комплекса;

Такође, овој ТГЦ4 припадају простори и блокови секундарних центара са централним функцијама Лаћарака и Мацванске Митровице, као и простори и блокови источної, западној и северној дела Сремске Митровице са карактеристикама секундарних центара. Главна одлика централних простора Лаћарака и Мацванска Митровица је урбана мешавина ивичној индивидуалној становања са услужним делатностима и јавне функције школе, цркве и сл.

ТИПОЛОГИЈА БЛКОВА ТГЦ4:

- блокови 4а : мешовити блокови централне зоне: 5 блокова – стамбена насеља,
- блокови 4б : секундарни центри Лаћарака и Мацванске Митровице и остали мешовити блокови у градским зонама: 12 блокова.



Илустрација 3 – ПГР - ТГЦ 4
мешовити блокови централне градске зоне и секундарни центри
(заокружена зона је у обухвату предметној ПДР-а)

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

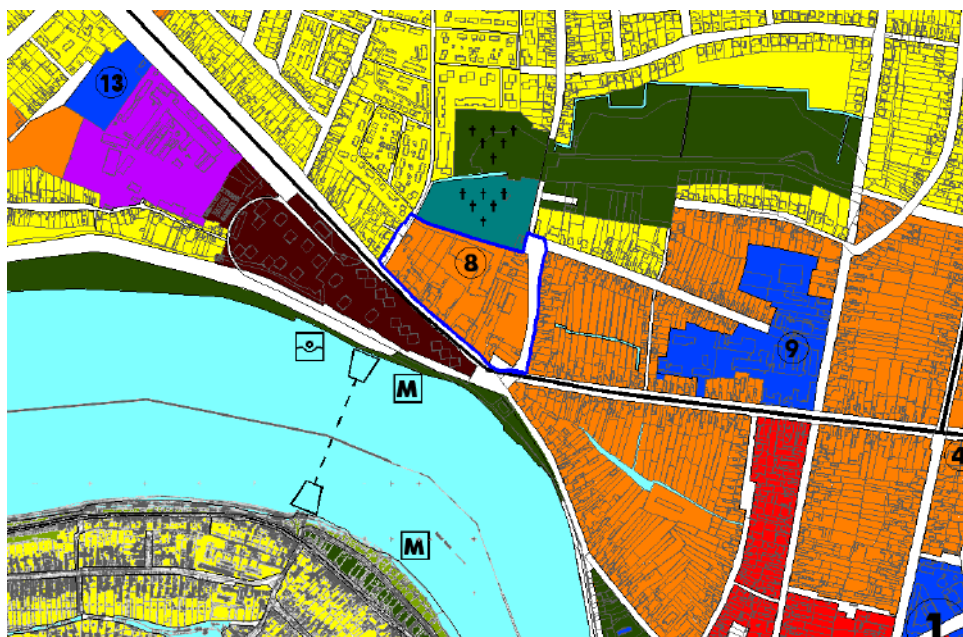
За блокове ове ТГЦ4 планира се присувању реконструкцији јавних површина: повлачење трасе нових колско-пешачких саобраћајница и нова регулација и евентуално парцелација према будућим Плановима детаљне регулације чија израда је уртенна.

За појединачну изградњу на рубовима блокова, пре доношења Плана детаљне регулације, на постојећим парцелама се може подизати и други стамбени објекти, али


















уз задату дефиницију задње траћевинске линије). Овакве интервенције прошињавања зонирања урбаног ткива ће се радити на основу Урбанистичких пројеката архитектонско-урбанистичког решења.

...

Такође, овој ТГЦ4 припадају простори и блокови секундарних центара са централним функцијама Лаћарака и Маћванске Мићровице, као и простори и блокови источної, западной и северной дела Сремске Мићровице са карактеристикама секундарних центара. Главна одлика централних простора Лаћарака и Маћванска Мићровица је урбана мешавина ивичной индивидуалной станавања са услужним делатностима и јавне функције школе, цркве и сл. За ове блокове ТГЦ4 неойходна је израда Планава делатне реулације у циљу формирања целовитой решења.



Илустрација 4 – ПГР – иланирана намена површина
(иловом линијом је означен обухват предметной ПДР-а)

легенда		јавни објекти и специјализовани центри	јавни објекти и специјализовани центри :		обданиште
		опште градски центар и историјско језгро			болница
		станавање, са делатностима малих густина			служба за обрачун и плаћање
		станавање средњих густина			болница
		станавање великиг густина			фудбалско игралиште
		привредно технолошке зоне, комплекси и објекти			
		гробље			
		уређене зелене површине			
		водене површине			
		купалиште			
	марина				
	навоз понтонског моста са три нивоа				

ПРАВИЛА ГРАДЊЕ

За ободне делове блокова са објектима постојеће породичног становања предвиђена је урбана реконструкција као замена породичног становања вишейородичним становањем. Постојећи објекти породичног становања (до 4 стана у објекту) могу да се реконструишу у циљу неопходног инвестиционог и текуће одржавања.

Код изградње нових објеката, обавезна је у целини примена постојећих правила градње за објекте вишейородичног становања. У складу с овим правилом, на парцелама бившег породичног становања парцелација се условљава са стањем на суседним парцелама и што иако да се укрупњавањем обезбеде величине погодне за изградњу објеката за вишейородично становање.

За блокове ТГЦ4 неопходна је израда Плана детаљне регулације у циљу формирања целиковног решења блокова-насеља "Деканске баште", "Машије Хући", блока СЦ"Пинки", блока Болничког комплекса и др.

ТИПОЛОГИЈА МЕШОВИТИХ БЛОКОВА ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ ЗОНЕ И СЕКУНДАРНИ ЦЕНТРА - ТГЦ4 :**Блокови тип 4а - мешовити блокови централне зоне**

...

- Блок између улица: Цветина, Јулићева, Стари шор, Горана Ковачића, Жеља. Површине око 10,4 ха.

- Блок између улица: Старо православно гробље, Жртва фашизма, Булевар Константина Великог, 16. дивизије. Површине око 4,4 ха.

Такође, овој ТГЦ4 припадају простори и блокови секундарних центара са централним функцијама Лаћарака и Маџванске Мишровице, као и простори и блокови источне, западне и северне дела Сремске Мишровице са карактеристикама секундарних центара. Главна одлика централних простора Лаћарака и Маџванска Мишровица је урбана мешавина типичне индивидуалне становања са услужним делатностима и јавне функције школе, цркве и сл.

Блокови тип 4б – секундарни градски центри ...

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

4.1. ПРИРОДНИ УСЛОВИ



Илустрација 5 – ортофото подручја обухваћеног Планом (2013.год)

ГЕОГРАФСКА ОБЛАСТ

Простор Града простира се између гребена Фрушке Горе и плодне мачванске равнице. Средишњим делом Града у смеру запад-исток протиче међународна река Сава.

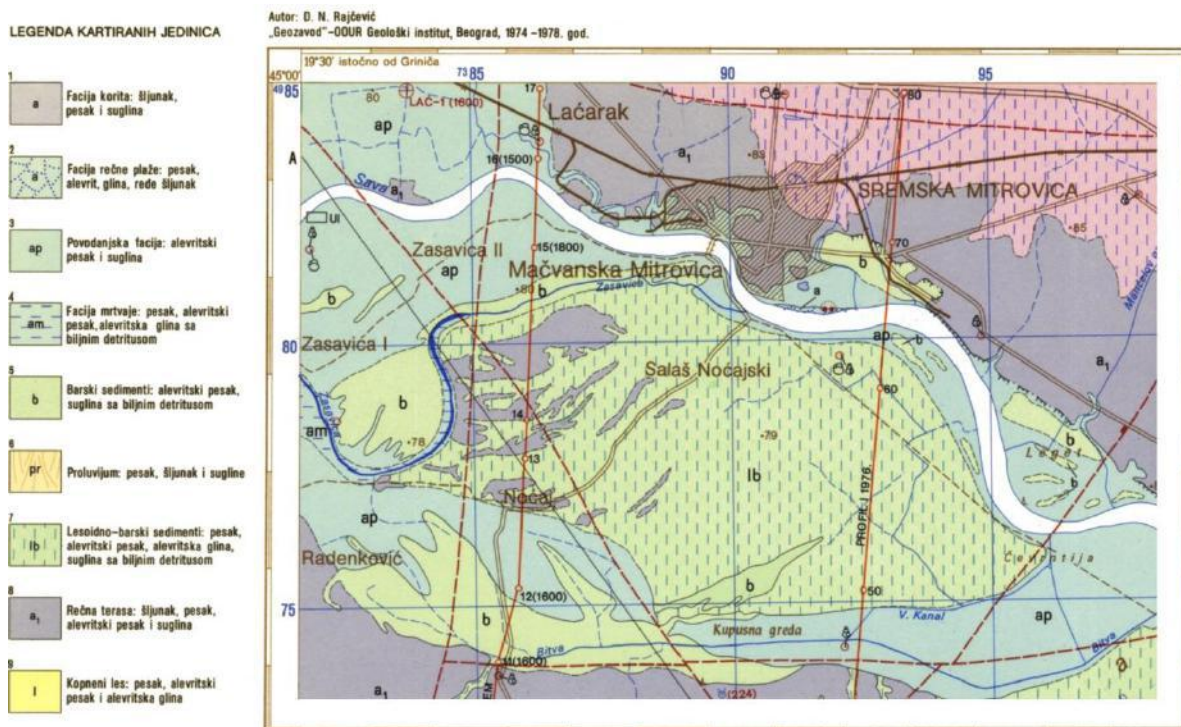
По свом макро географском Град Сремска Митровица налази се у склопу Панонске области, у јужном делу Покрајине, на контакту алувијалне равни реке Саве на југу и обронака Фрушке Горе на северу. Унутар територије Града издвајају се четири основна морфолошка облика: ниска алувијална равна реке Саве, лесна тераса и лесна зараван и обронци Фрушке Горе.

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

ГЕОЛОШКЕ И ГЕОМОРФОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Алувијална равна реке Саве има знатно већу површину северно него јужно од реке. Код Сремске Митровице она је најужа. Нагнутост равни према реци Сави је веома мала, тако да су скоро сви јужнофрушкогорски потоци у својим доњим токовима добили канале. Релеф насеља није изражен што му даје типичан равничарски карактер. Простор у обухвату Плана је такође веома раван са благим нагибом од севера ка југу са просечном надморском висином од 86мНВ.

У геолошком смислу на простору обухвата Плана се налази речна тераса, барски седименти и речно корито са песковима, суглинама и шљунковима фација корита и поводња.



Илустрација 6– геолошки састав

ХИДРОГРАФСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Површинске воде

Површинске воде се јављају у облику сталних и повремених водотока, бара и вештачких акумулација. Већина ових водотока креће са Фрушке горе и са њених обронака, а хране се водом од једног или више сталних извора који избијају у врховима долина испод самог била планине. Већина водотока има правац тока од Фрушке горе према реци Сави.

Река Сава је основни природни водоток којем гравитирају сви водотоци и која има све карактеристике равничарске реке са разликом између минималног и максималног водостаја 8,02 m. На подручју Града Сремска Митровица река Сава се протеже од km 118+000 до km 191+000 на левој обали и од km 127+700 до km 163+562 на десној; односно територија Града лежи на левој обали у дужини од 73,0 km, а на десној у дужини од 35,86 km.



Илустрација 7- удаљености реке Саве од планом обухваћеној подручја

Обухваћено подручје налази се у близини леве обале реке Саве. Од зоне приобаља дели га Булевар константина Великог и насеље вишепородичног становања „Стари мост“.

Подземне воде

Алувијална равна Саве образована је од лесоидних седимената и преталоженог леса који представљају добре колекторе подземне воде. Фрушкогорски део Града који је састављен од кварталних седимената представљен је првенствено дебелим наслагама леса, које као порозне имају велики значај за хидрогеолошке односе. У њима долази до губљења атмосферских и површинских вода у коритима фрушкогорских водотока, постепеним процеђивањем и понирањем воде до водонепропусних слојева.

Кретање подземних вода на територији Града Сремска Митровица прати се путем мреже осматрачких бунара.

КЛИМАТСКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Клима на простору обухвата Плана је умерено континентална са микроклиматским специфичностима због утицаја планинског подручја Фрушке Горе.

Средња годишња температура ваздуха износи 10,9°C. Најхладнији месец је јануар са средњом температуром од -1,4°C, а најтоплији јули са +24,4°C. Први мраз се јавља у

периоду од 1. до 16. новембра, а у вишим пределима од 16. новембра до 1. децембра. Ово се објашњава утицајем шумског појаса у нижим брдовитим пределима.

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

Кише падају у облику пљускова у јуну месецу. Просечна количина падавина је 650 l/m^2 . Падавине у облику снега су ограничене на период од децембра до половине марта.

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

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

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

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

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

СЕИЗМИКА

Подручје у обухвату Плана се налази у зони VII степена ЕМС-98 скале сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година. Према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени листи СФРЈ“, број 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) основа за планирање и пројектовање је сеизмички интензитет приказан на Сеизмолошкој карти за повратни период од 500 година.

У сваком случају овакве сеизмичке карактеристике обавезују да се код грађења примењују одређене мере заштите, али не представљају ограничавајући фактор за организацију простора и градњу на предметном подручју, уколико се поштују одговарајући прописи и стандарди из ове области.

ПЕДОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

На територији Града Сремска Митровица заступљени следећи педолошки типови земљишта са својим варијететима: чернозем, ливадска црница, ритска црница, алувијум гајњача, парарендзина на лесу, мочварно глејно земљиште, минерално барско земљиште и пароподзол. Минеролошки састав терасног леса, услед испирања карбоната више подсећа на глину.

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

4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

4.2.1. НЕПОСРЕДНО ОКРУЖЕЊЕ –УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ УТИЦАЈНОГ ПОДРУЧЈА

Површина у обухвату Плана се налази у источном делу централне зоне града, уз северну регулацију главне градске саобраћајнице у правцу исток – запад – Булевар Константина Великог, између улица 16. Дивизије и Жртава фашизма и старог Православног гробља. Обухват Плана тангира кружну раскрсницу Војарна са припадајућим прикључцима на укрштању Булевара са Старим шором.

Простор обухвата Плана се налази, у ширем смислу, између стамбеног насеља вишепородичног становања (П+4 и П+8) "Стари мост" на левој обали реке Саве, стабеног насеља "Никола Тесла" са објектима једнопородичног становања (П+0) и вишепородичног становања (од П+2 и П+3).

У непосредном окружењу је православно гробље и Спомен парк , зелени простори под заштитом.

У доминантној кружној раскрсници сучичу се главне насељске саобраћајнице – улице Сатри шор, Рибарска обала и Булевар Константина Великог.

4.2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ОБЈЕКТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

У простору обухвата Плана налазе се :

- Предшколска установа – вртић "Маслачак" са неодређеним и недефинисаним двориштем. Зелене површине дворишта су неадекватне; простор око објекта је отворен и користи се као вишенаменска, зелена јавна површина. Вртић има приступ из Улице 16. дивизије, Жртава фашизма и са Булевара Константина Великог са паркингом. Ови приступи су недовољно дефинисани у саобраћајном смислу. Пешачке комуникације су спонтане преко зелених површина. Формиране су "стазе" које се користе и за комуникацију према стамбеном насељу "Никола Тесла" што је ограничавајући фактор рада предшколске установе. Простор унутрашњости блока, односно простор око предшколске установе није опремљен јавном расветом нити урбаним мобилијаром те делује запуштено и неуређено.



Илустрација 8- Прилаз вртићу из Булевара Константина Великог



Илустрација 9 - прилаз вртићу из Улице жртва фашизма

- Једнопородични стамени објекти на Булевару Константина Великог су објекти значајне старости и атрактивних архитектонско урбанистичких елемената, али је већина у лошем стању, неодржавана. Објекти су у непрекинутом низу са ајнфортима, а дворишта изграђена помоћним и додатним стамбеним објектима.



*Илустрација 10 – Булевар Константина Великог
(објекти породичног становања са пословањем)*

- У Улици 16. дивизије, на самом углу са булеваром је грађара скромнијег капацитета са безусловним укључењем интерних саобраћајница у зони раскрснице (семафоризоване) чији рад је отежан а намена простора није компатибилна претежном стамбеном окружењу.



Илустрација 11 – грађара на углу Улице 16. Дивизије и Булеvara

У наставку улице , као резултат почетка урбане трансформације је вишепородични стамбени објекат (П+3). У продужетку улице, а ван обухвата Плана су такође вишепородични стамбени објекти (П+2+Пк).



Илустрација 12 – објекат вишепородичног становања П+3 у Улици 16. Дивизије

- У непосредном окружењу кружне раскрснице налази се објекат "Војарна" у статусу непокретног културног добра – споменика културе од великог значаја (у власништву физичког лица). Објекат је под заштитом али је пожељно његово уређење са променом намене.



Илустрација 13 – „Војарна“ – живи матаџин на Сави

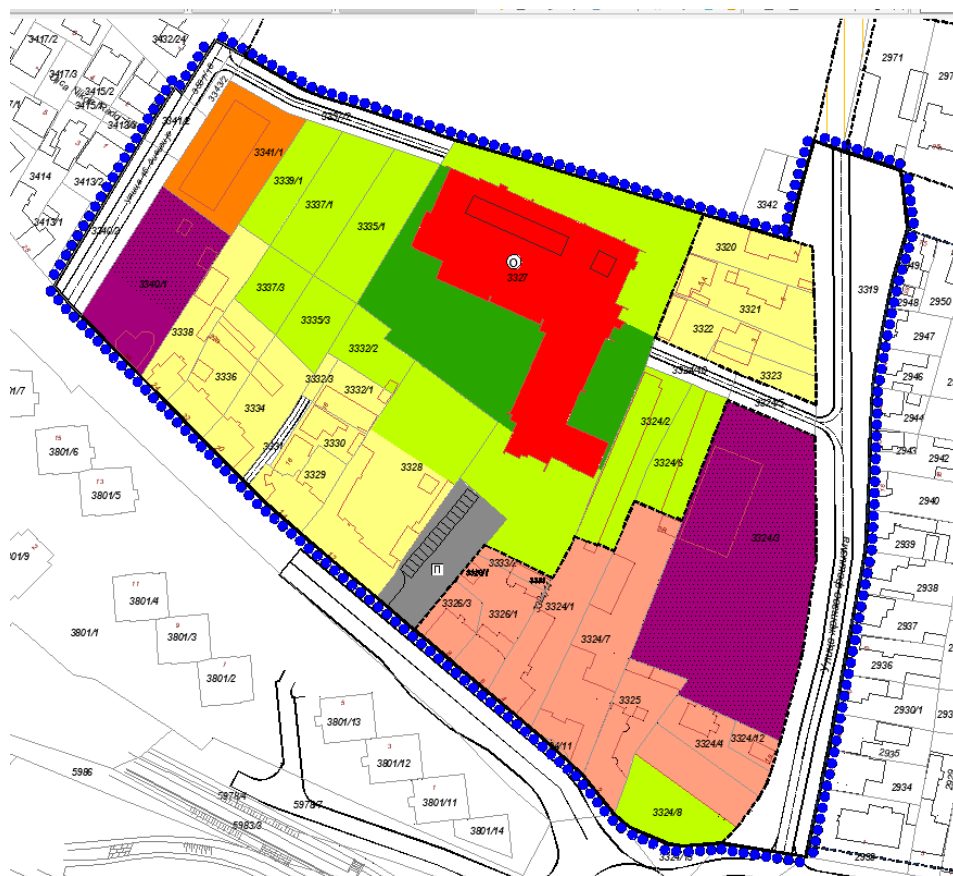
- У Улици Жртава фашизма у улазном делу је такође грађара, а рад грађаре (бука и прашина) угрожава рад предшколске установе и стамбено окружење. Број стамбених објеката у овој зони је скроман (4) (П+Пк). Ова зона служи и као приступни пут православног гробљу, Спомен парку (недовољно и неадекватно наглашен), вртићу недовољно уређен и наглашен, пролаз ка стамбеном насељу и улици Нови шор.



Илустрација 14 – трађара у Улици 16. дивизије

4.2.3. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ








У простору обухвата овог Плана преовлађујућа намена је породично становање, са тенденцијом повећања густине становања, трансформацијом простора неадекватне анмене у зоне вишепородичног становања. У обухвату је и простор у јавној намени – школство – предшколска установа "Маслачак", а умањој мери пословање – две грађаре, намена коа није компатибилна становању.



Илустрација 15 – постојећа намена површина у обухвату ПДР-а


ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

	површине породичног становања	0,83 ha	16,4 %
	површине вишепородичног становања	0,14 ha	2,8 %
	површине мешовите намене	0,65 ha	12,9 %
	површине за образовање и дечију заштиту ПУ "Маслачак"	0,40 ha	7,9 %
	уређене зелене површине	0,30 ha	5,9 %
	неизграђене површине	1,08 ha	21,4 %
	неуређено земљиште		

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА





коридори јавне и друмске инфраструктуре

	улица у насељу	0,87 ha	17,2 %
	паркиралиште	0,10 ha	2,0 %

ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

	површине за комерцијалне делатности - грађара	0,68 ha	13,5 %
--	---	---------	--------

ГРАНИЦЕ:

	граница плана детаљне регулације	површина обухвата	5,05 ha
	граница грађевинске парцеле		
3324/3	број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)		
	регулациона линија		
	постојећи објекти (у обухвату плана)		

ЛЕГЕНДА – постојећа намена површина са процентом заступљености у зони обухвата Плана

4.3. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Уређење простора у обухвату Плана заснива се на начелима одрживог развоја и рационалним коришћењем грађевинског земљишта унутар граница грађевинског подручја за изградњу објеката ниско и високоградње на јавном грађевинском земљишту и у приватном поседу.

ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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

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;
- подизање степена урбанитета;
- 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;
- редефинисање решења јавних зелених површина;
- 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.

ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Посебан циљ израде Плана је уређење унутарблоковског простора, односно уређење простора предшколске установе и промена намене простора.

Концепција уређења простора у обухвату Плана се заснива на одређивању планских решења која ће :

- омогућити утврђивање јавног интереса за регулацију и изградњу планиране унутарблоковске - секундарне саобраћајнице у јавној намени са припадајућим зеленим површинама које ће обезбедити правилан приступ предшколској установи;
- обезбедити услове за одређивање површине дворишта, површина за спорт и зелених површина предшколске установе у складу са прописаним нормативима;
- обезбедити комуникацију пешака унутар простора блока као приступ предшколској установи али и везу између Булевара и Улице 16. дивизије у складу са навикама становништва;
- опремање инфраструктуром и урбаним мобилијаром у зонама јавних зелених површина;
- на просторима постојећих грађара омогућити изградњу вишепородичних стамбених објеката са урбанистичким параметрима у складу са планом вишег реда и максималном искоришћеношћу простора (повећање густине становања) и других планских решења која ће допринети уређењу блока са карактеристичним објектом предшколске установе;
- уређење постојећих стамбених објеката на булевару у складу са њиховом наменом и историјским значајем.

4.4. 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

4.4.1. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Јавне површине у обухвату плана сачињавају појас регулације улица Жртава фашизма, 16. Дивизије и унутарблоковских приступних улица. То је простор од општег интереса намењен за изградњу саобраћајница, паркинга, бициклических и пешачких површина, уређене зелене површине и комуналне инфраструктуре .

У поменутих улицама постоје изграђени коловози и пешачке стазе без осталих саобраћајних површина. Бициклическе 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.

4.4.2. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

На предметној локацији изведена је транзитна водоводна мрежа ТПЕ ДН 600mm и секундарна ТПЕ ДН 110mm који су реконструисани пре 10-так година и као такви испуњавају услове за прикључење планираних објеката на водоводну мрежу.

Обухват плана не налази се у непосредној зони санитарне заштите изворишта водовода у Сремској Митровици. Ниво подземних вода налази се на 1,50m – 2,50m испод коте терена.

Фекална канализација

На предметној локацији изведена је фекална канализација ПВЦ ДН 250mm која испуњава услове за прикључење планираних објеката на фекалну канализациону мрежу.

Атмосферска канализација

У обухвату плана постоји делимично изграђена атмосферска канализација која ће се интегрисати са планираном мрежом дефинисаном овим планом.

4.4.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа и објекти

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.

На парцели бр. 3343/1 на делу где је планирана пешачко-бицикличка стаза налази се МБТС 20/0,4кV „16.Дивизије” са прикључним кабловским водовима 20 кV.

На парцели бр.3324/3 налази се МБТС 20/0,4кV „ВОЈАРНА” са прикључним кабловским водовима 20кV.

Гасоводна инфраструктура

У простору обухваћеног планом на територији града Сремска Митровица постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска $МОП \leq 4 \text{ bar}$ према евидентираном ситуационом решењу . На парцелама 3337/2 и 3333 постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа ПЕ д40- прикључни гасовод за ПУ „Маслачак“. Траса планиране улице се поклапа са трасом прикључног гасовода.

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

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 и бакарне телекомуникационе каблове

На грфичком приказу, који је део услова надлежног ТТ предузећа плавом бојом је уцртана траса оптичких каблова, а црвеном бојом траса бакарних каблова .

Топловодна мрежа

Топловодна мрежа није изграђена у обухвату Плана .

4.4.4. ЗЕЛЕНИЛО

У оквиру границе Плана постоје уређене зелене површине у у појасевима регулације постојећих улица. Обзиром да су и саобраћајне површине изграђене мимо савремених прописа и стандарда, тако су и постојеће зелене површине у незадовољавајућем нивоу, без претходно израђене пројектне документације.

У унутрашњости блока су велике, слободне, зелене, неуређене површине, без јасно дефинисане намене, испресецане спонтано насталим правцима кретања пешака.

4.5. ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА

АРХИТЕКТУРА

Структуру добара у посматраном подручју предметног Плана чине:

ДЕО Просторно културно-историјске целине "Војарна" у Сремској Митровици у статусу евидентиране непокретности - ев.лист бр. 170 од 24.09.2019. (Сремске Новине бр. 3057 од 02.09.2019.), а који обухвата следећа непокретна културна добра - споменике културе од великог значаја:

Житни магацин на Сави - Војарна , Сремска Митровица , на адреси Жиртава фашизма 1, на парцели 3324/8, у статусу непокретног културног добра-споменика културе од великог значаја (Решење ЗЗСКСМ бр. 103 од 05.04.1966., Одлуком Извршног већа Скупштине Покрајине Војводине ХП бр. 633-7/91 од 12.12.1991., објављеној у Сл.листу АПВ бр. 28/91 од 30.12.1991. утврђен је за непокретно културно добро од великог значаја);

и објекте са споменичким вредностима:

- зграда на адреси Булевар Константина Великог 14 на парцели 3329 КО Сремска Митровица и
- Булевар Константина Великог 16 на парцели 3330 КО Срем. Митровица (некадашња кућа породице Жунтер);

ДЕО заштићене околине Просторно културно историјске целине "Војарна" чине следеће парцеле: 3324/8, 3324/4, 3324/12, 3325, 3329, 3330, 3328 и 3331 КО Сремска Митровица;

ПЛАНСКИ ДЕО

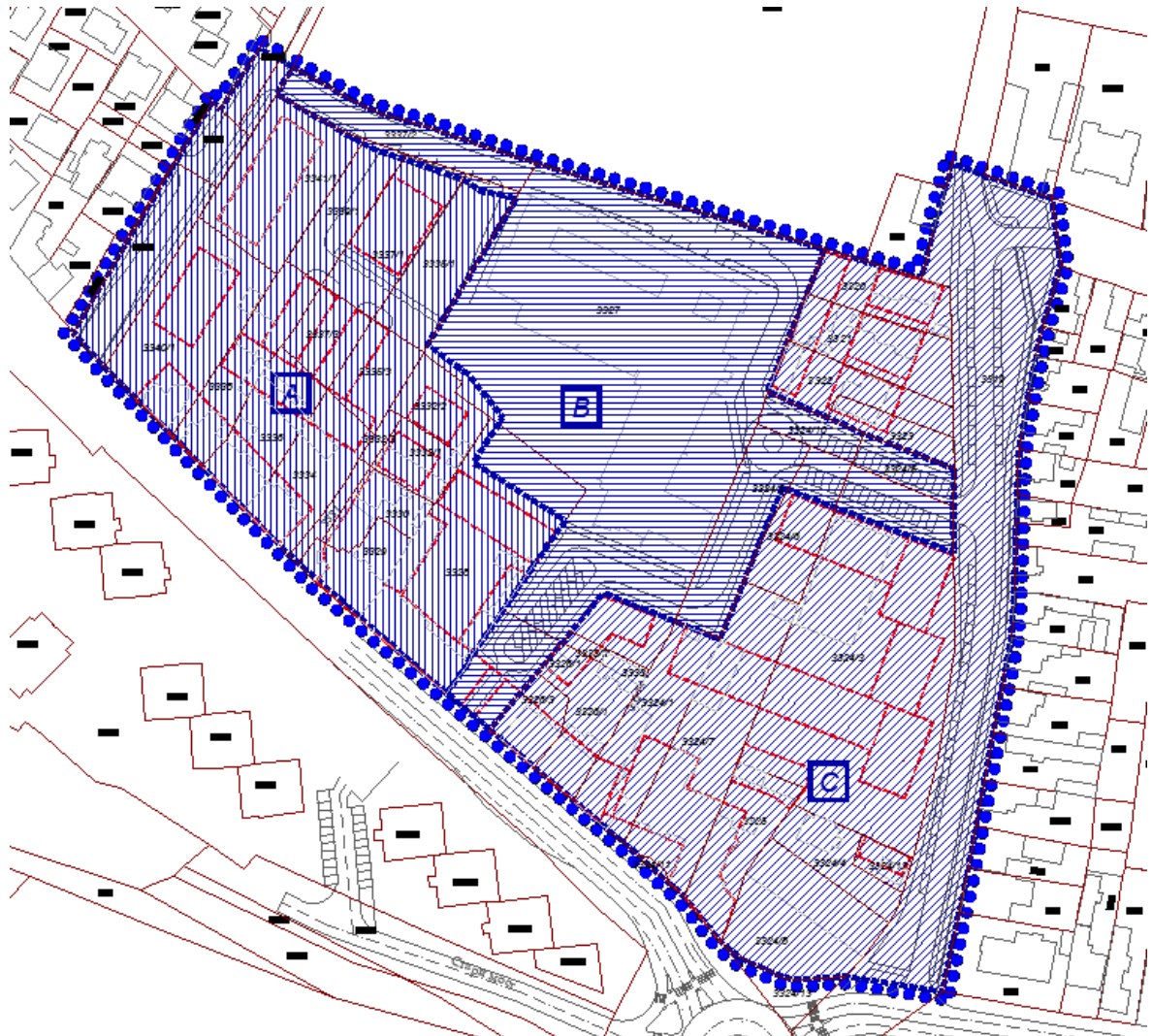
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПЛАНИРАНА ПОДЕЛА НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

(граф. прилој бр.5 – ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ подела на целине и зоне)

Свака од ових целина има своју функционалну шему која условљава диспозицију планираних објеката и решење саобраћајних токова и инфраструктуре.

Укупна површина у обухвату ПДР-а (5,05ha) подељена је на три целине и петнаест зона према морфолошким и планским карактеристикама. Две целине са претежном стамбеном наменом, заузимају западни - А и источни део обухвата плана - С уз Булевар Константина Великог и сабирне градске саобраћајнице - улице 16. дивизије (запад) и Жртва фашизма (исток). Централни део обухвата плана чини целину В са претежном јавном наменом - објекат предшколске установе и унутарблоковска саобраћајна мрежа.



Илустрација 16 – подела на урбанистичке ЦЕЛИНЕ

1. **целина А** (1,51ha) – у затеченом стању, у блоку постоји велика неизграђена површина која није организована као уређена, парковска површина имајући у виду непосредно окружење – парк „Спомен гробље“ и зелену површину у унутрашњости блока уз објекат дечије предшколске установе „Маслачак“. Планирана је трансформација породичног становања у вишепородично и породично са делатностима, у складу са специфичностима локације, уз строго поштовање урбанистичких параметара у вези мирујућег саобраћаја. Ова трансформација је већ започета у улици 16. дивизије; изграђен је објекат вишепородичног становања, спратности П+3, а у Булевару Константина Великог породично становање је делимично трансформисано у мешовиту стамбено-пословну намену.
Планирано је повећање густине становања блока имајући у виду непосредно окружење и јавни садржај у блоку, предшколску установу са бруто површином објекта од око 4000m², капацитета око 420 деце различитих старосних група, као и друге садржаје са јавном функцијом у ближем окружењу, основну школу „Свети Сава“, градску болницу, велики комерцијални центар, спортско рекреативне површине – спомен парк, градски кеј - шеталиште уз реку Саву, средњу економску школу, као и добру повезаност локације са другим деловима Града – обухваћено подручје се наслања на регулациони појас Државног пута IIА реда број 120, тј. највећи градски булевар.

2. **целина В** (1,43ha) – претежна намена ове целине је јавна – постојећи објекат предшколске установе Пчелица – „Маслачак“ са планираним формирањем затвореног дворишта са спортским тереном и експонатима дечијег игралишта и унутарблоковска саобраћајна мрежа првенствено у функцији предшколске установе; из Улице 16. дивизије формиран је економски приступ док је главни прилаз објекту и велики простор за мирујући саобраћај планиран са источне стране из Улице жртава фашизма. Да би се омогућио бољи саобраћајни проток кроз блок, постојећи колски прилаз објекту са јужне стране, из Булевара Константина Великог се задржава уз неопходну реконструкцију. Ново решење произилази из измене функционалне, архитектонске организације унутар објекта предшколске установе. Главни улаз у објекат, према архитектонском решењу, пројектован је и изведен са јужне стране, па је са те стране формиран и простор за мирујући саобраћај са приступном саобраћајницом. У дужем временском периоду, објекту је измењена функционална структура; улаз са јужне стране је затворен, а главни улаз у објекат је са источне стране. Паркинг простор са јужне стране је изгубио своју првобитну функцију па представља проблем његово одржавање. Планским решењем прилаз објекту из Улице 16. дивизије је проширен двосмерном саобраћајницом, двостраним попречним паркингом, појасом линијског зеленила и пешачким прилазима. Испред зграде предшколске установе планирана је кружна окретница/ раскрсница ради бољег саобраћајног протока и функције, а и уређења простора испред главног улаза са уређеним, декоративним зеленим острвом у средишту.
Имајућу и виду измену функционалне организације предшколске установе и размештање главног улаза са јужне на источну страну објекта, на јужној страни целине В, планирана је изградња објекта пословне или пословно-стамбене намене, са парцелом под габаритом и јавним пролазом гроз објекат без могућности ограђивања/затварања. То је једина, планирана

нејавна површина ове целине. Имајући у виду атрактивност локације, и потребу за формирањем компактних градских блокова у зонама велике саобраћајне фреквенције, планираним решењем и формирањем непрекинутог низа, спречава се продор буке и загађења у унутарблоковски простор и зону предшколске установе.



Илустрација 17– постојеће стање - непрекинути низ објеката у Булевару Константина Великог

3. **целина С** (2,11ha) – најатрактивнији део обухвата плана чини површина на углу улица Булевар Константина Великог и Улице жртава фашизма. Садржина је мешовита, од просторно културно-историјске целине „Војарна“, реперне тачке булевара у зони кружне раскрснице, па до породичног становања и прилазу старом православном гробљу као и зеленој оази- спомен парку „Спомен гробље“. Затечени пословни/комерцијални садржаји, грађаре и складишта, као и неуређене и неизграђене површине се трансформишу у становање средњих густина са пословањем. У овој целини је неопходна прерасподела земљишта пре изградње са циљем решавања приоритетних јавних функција унутар блока.

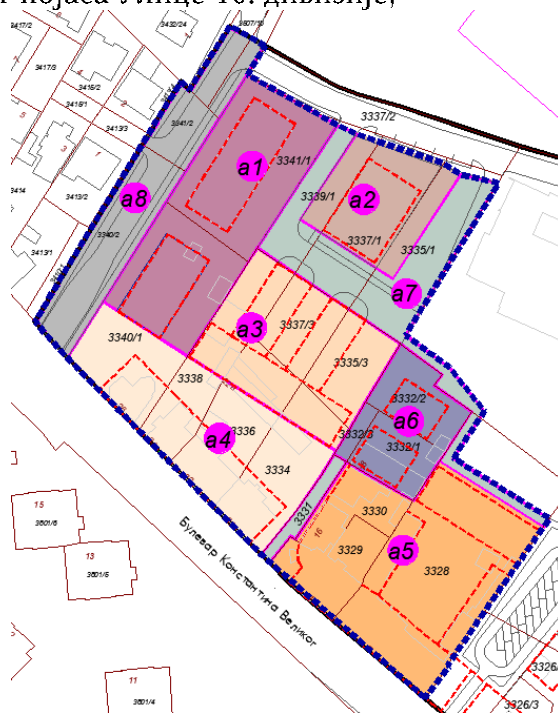
1.1.1. ЈУГОЗАПАДНА ЦЕЛИНА А - ПЛАНИРАНА ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

Целина А (1,51ha – 29,9% површине у обухвату Плана) подељена је на осам зона:

- **зона а1**–(0,24ha – 4,8% површине целине А) ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, слободностојећи објекти са припадајућим околним земљиштем ;
- **зона а2**–(0,11ha – 7,28% површине целине А) ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, планирани, слободностојећи објекат са подземном гаражом на припадајућој парцели;
- **зона а3**–(0,19ha – 15,23% површине целине А) ПОРОДИЧНО ИЛИ ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, објекти у низу унутар блока, на припадајућим парцелама са гаражама;
- **зона а4**–(0,23ha – 15,23% површине целине А) МЕШОВИТА ЗОНА, породично становање са пословањем објеката у низу на регулацији Булевара Константина Великог;
- **зона а5**–(0,31ha – 20,53% површине целине А) МЕШОВИТА ЗОНА,

становање са пословањем објеката у непрекинутом низу, у компактном блоку - на регулацији Булевару Константина Великог;

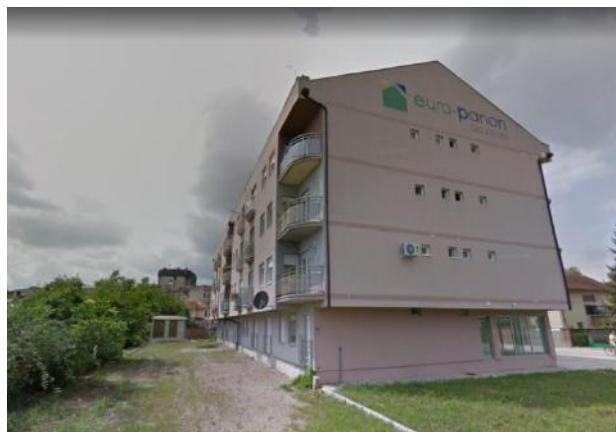
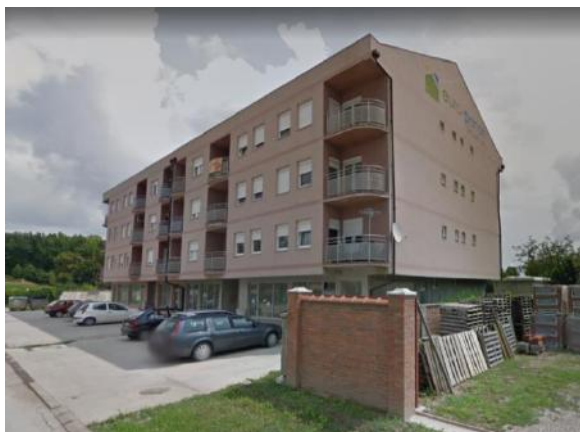
- **зона а6**—(0,10ha – 6,62% површине целине А) ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ, слободностојећи објекти;
- **зона а7**—(0,18ha – 11,92% површине целине А) ЈАВНЕ УНУТАРБЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ, приступне саобраћајнице, паркиралишта и уређене зелене површине.
- **зона а8**—(0,15ha – 9,93% површине целине А) ЈАВНИ ПУТ, део регулационог појаса Улице 16. дивизије;



Илустрација 18- планирана подела на ЗОНЕ у оквиру ЦЕЛИНЕ А

ЗОНА а1 – слободностојећи објекти вишепородичног становања са припадајућим земљиштем око објеката;

У зони 1 планирана су два, слободностојећа објекта вишепородичног становања, на припадајућим парцелама, спратности П+3 (приземље и 3 спратне етажe). Главном фасадом оријентисани су према Улици 16. дивизије. Објекат на парцели бр. 3341/1 је већ изграђен (илустрација 19).



Илустрација 19: ЗОНА 1-Улица 16. дивизије, објекти вишепородичног становања

Објекат је изграђен према смерницама задатим у ПГР града СМ, из чега следи да је на парцели неопходно формирати број паркинг места за возила према броју станова и површини пословног простора у приземљу.

Паркинг испред главне фасаде у Улици 16. дивизије је изграђен без грађевинске дозволе, и делом прелази на јавну површину, парцелу регулационог појаса улице. На парцели није дозвољено формирање више колских улаза из Улице 16. дивизије из чега следи да се паркинг простор мора формирати у залеђу зграде; од задње грађевинске линије до границе парцеле је око 10,5m. Паркинг простор могуће је формирати и са планиране, јавне, унутарблоковске површине (*графички прилог бр.04-орјанизација простора*).

За изградњу другог, планираног слободностојећег објекта у зони а1, исте спратности П+3, претходи израда пројекта парцелације и формирање парцеле према предлогу датом у планском решењу. Предње и задње грађевинске линије су у правцу грађевинске линије већ изграђеног објекта на парцели бр. 3341/1. Подземна грађевинска линија је задата посебно на графичком прилогу организације простора и разликује се од надземне грађевинске линије.

Према планском решењу, испред главне фасаде објекта је уређена зелена површина, као тампон зона до саобраћајнице, са пешачким прилазима објектима и урбаним мобилијаром.

ЗОНА а2 –планирани, слободностојећи објекат вишепородичног становања са подземном гаражом на припадајућој парцели;

Зону 2 чини планирани објекат вишепородичног становања без пословања, спратности П+3, са подземном гаражом. Пројектом парцелације и препарцелације неопходно је формирати нову парцелу за изградњу од парцела број 3335/1, 3337/1 и 3339/1, све три су тренутно у својини Града Сремска Митровица. Преостали део наведених парцела постаје јавно грађевинско земљиште. Грађевинске линије надземних и подземне етажне су дефинисане графичким прилогом.

У постојећем стању, ово земљиште чини неуређена зелена површина са спонтано насталим пешачким пролазима. Имајући у виду непосредно окружење, предшколску установу значајног капацитета, планира се повећање густине становања, а зелена површина се своди на меру унутарблоковске, уређене површине између два објекта у функцији трајног или привременог боравка.



Илустрација 20: ЗОНА 2 - планирани објекат вишепородичног становања По+П+3

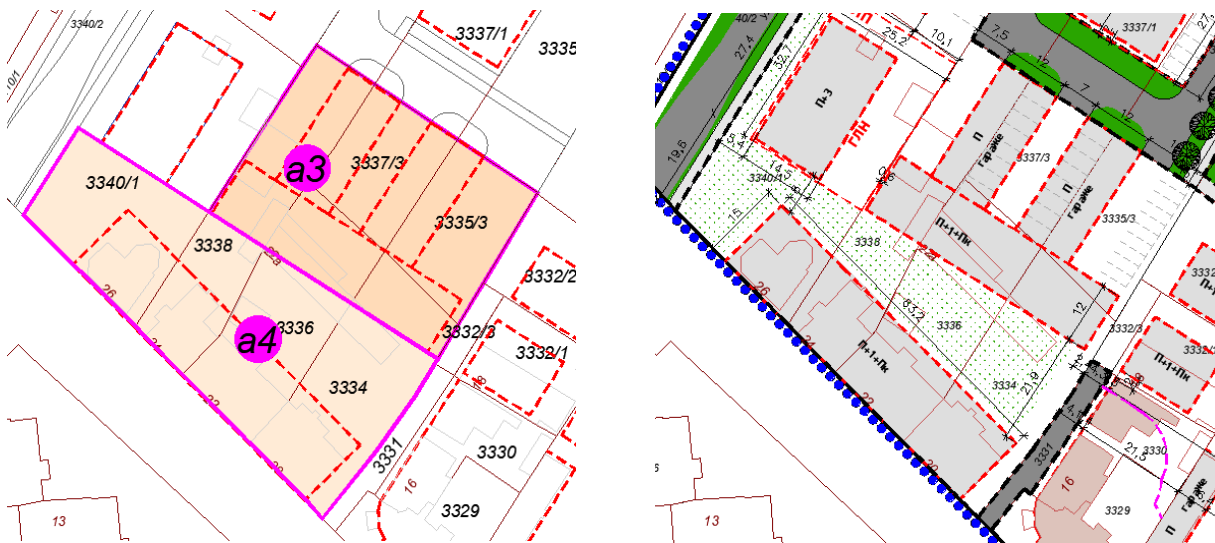
ЗОНА а3 –стамбено (породични или вишепородични) објекти у непрекинутом низу на припадајућим парцелама са гаражама;

Зону 3 чине планирани, нови стамбени објекти са више стамбених јединица; у зависности од укупног броја стамбених јединица, објекти су породични (до 3 стана) или вишепородични. Мешовита стамбено – пословна намена могућа је само у деловима приземне етаже објеката.

Стамбени објекти у низу почињу од објекта на парцели број 3338, а завршавају се на парцели 3334 и 3335/3. Крајњи објекти низа су типа прекинутог низа, једноструко узидани. Максимална дубина низа је 12m, а у приземљу није обавезно формирање ајнфорта – колског пролаза кроз објекат уз услов колски прилаз парцели постоји из Булеvara Константина Великог. Уз задњу фасаду објеката је обавезно формирање површина за мирујући саобраћај, гаржа и паркинга, без могућности промене намене у пословни или стамбени простор. Над гаражама није дозвољено формирање нових етажа, максимална спратност је приземна.

Планирани стамбени објекти се могу градити тек након пројекта парцелације и препарцелације и формирање парцела на којој су објекти зоне 3 други објекти на припадајућим парцелама. За изградњу другог објекта на парцели, објеката зоне 3, неопходна је провера Урбанистичким пројектом архитектонске разраде локације.

Максимална спратност низа је П+1+Пк, са косим кровом, а кровни венац се формира дуж предње и задње грађевинске линије, уз могућност формирања забатних зидова на почетку и крају низа. Испред јужне / главне фасаде, према низу објеката у Булевару Константина Великог, обавезно је формирање зелене, незастрте површине без покривања грађевинским елементима и формирања површина за паркирање.



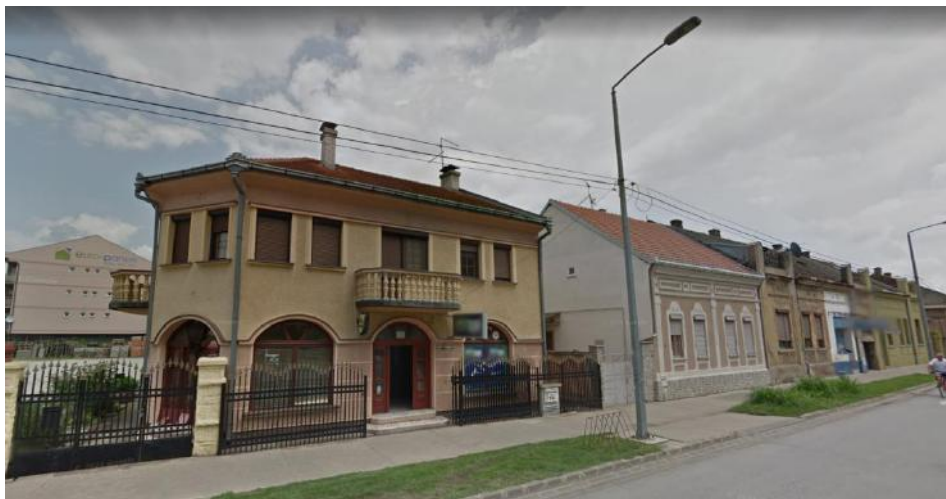
Илустрација 21 и 21а: ЗОНА 3 и 4 – ил. стамбени и стамбено-пословни објекти са гаражама

ЗОНА а4 –мешовита зона породичног становања и пословања у низу на регулацији улице (Булевар Константина Великог);

На десној страни регулације Булеvara Константина Великог, од кружне раскрснице „Војарна“ ка Лаћарку, препознатљиву амбијенталну целину чине затечени објекти породичног становања. Карактеристични су једноставни кубуси високог приземља са косим кровом, изузетним стилским карактеристикама које се односе на пропорцију и орнаментуку- фасадну пластику и отворе. Неки од ових објеката су у

ближој прошлости реконструисани, појединим је промењена намена – становање у пословање, а неки су замењени објектима подударног габарита.

Планирани објекти су типа непрекинутог и прекинутог низа (први и последњи), а максимална спратност П+1+Пк. Кровови су коси са традиционалним кровним покривачем како би се нови објекти стилски ускладили са објектима под заштитом у непосредном окружењу као и структура традиционалне изградње која чини типични, препознатљиви амбијент града.



Илустрација 22: ЗОНА 4 – објекти на регулацији Булеvara Константина Великог - зајед

Атрактивност ове зоне и велика саобраћајна фреквенција, води ка формирању комерцијалних садржаја унутар објеката и пренамену унутрашњег простора. Парцеле на којима су ови објекти су недовољне ширине за велику промену максималне дозвољене спратности. Повећање густине становања планирано је другим објектом на парцели и већим индексом заузетости парцеле (зона 3).

На парцелама зоне а4 обавезно је формирање уређених, зелених површина (30% од површине дела парцеле која је у обухвату парцеле) без покривања грађевинским елементима и формирања површина за паркирање.

ЗОНА а5 – мешовита стамбено-пословна зона објеката у компактном блоку у непрекинутом низу;

Зону 5 чине постојећи и новопланирани, стамбени објекти, различите типологије; у зависности од укупног броја стамбених јединица, објекти су породични или вишепородични. Мешовита стамбено – пословна намена могућа је само у објектима уз јавне путеве, у овој зони уз регулациони појас Булеvara Константина Великог.

Компактни блок чине објекти у Булевару Константина Великог, број 16 уз колски прилаз на парцели број 3331, број 14 – објекат са споменичким вредностима (некадашња кућа породице Жунтер), број 12. Наведени стамбено-пословни низ и унутарблоковски, новопланирани, стамбени објекат на парцели бр. 3328, са објектима за гаражирање возила формирају унутрашње двориште. Дубина низа на регулацији булеvara се исклађује са ширином постојећег објекта који се задржава, а то је 14,5m, док је максимална дубина унутарблоковског објекта 12m. Објекат унутар блока, на парцели бр. 3328, максималне спратности П+1+Пк, повлачи се у

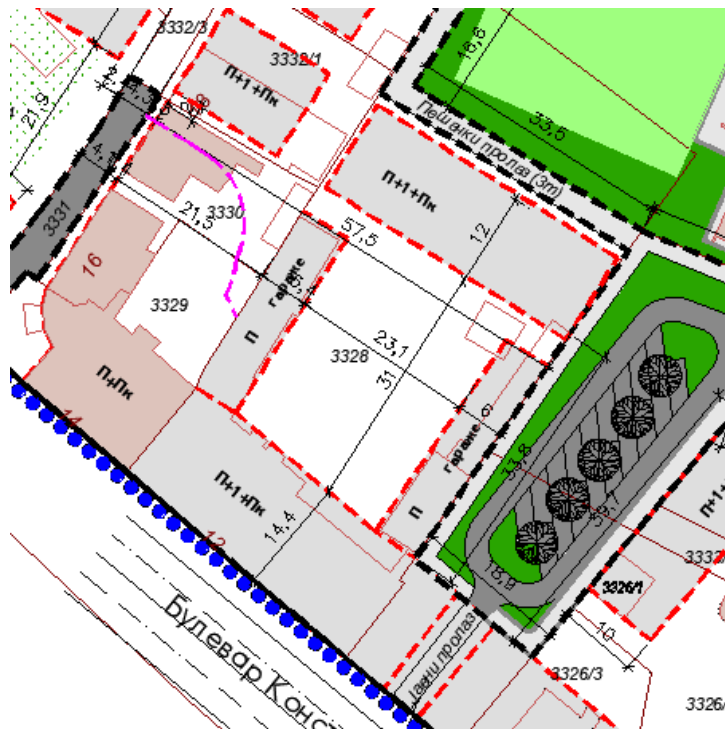
унутрашњост парцеле 1,5m од планиране, северне, регулације блока.

Планирана изградња у оквиру зоне 5 детерминисана је габаритом објеката на југозападном углу зоне („некадашња кућа породице Жунтер“).



Илустрација 23: ЗОНА 5 – некадашња кућа породице Жунтер
Булевар Константина Великог, број 14 и 16

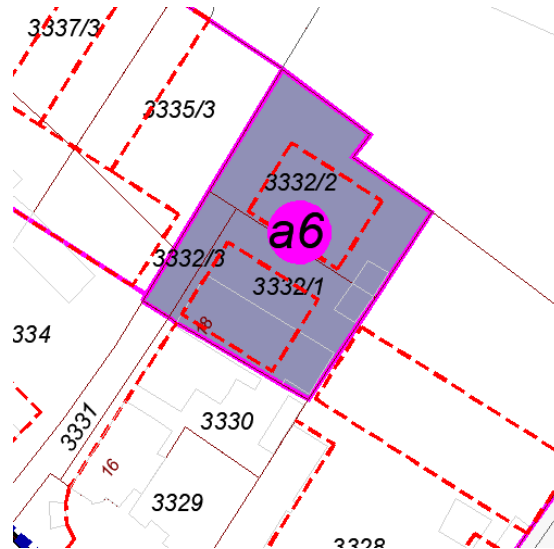
Према условима заштите непокретног културног наслеђа, обавезно је очување габарита и стилских карактеристика објекта. Услови заштите су дефинисали исту висину поткровног венца на планираним објектима у непосредном окружењу. На парцелама број 3329 и 3330, дата је граница до које није дозвољена изградња нових објеката (граф. прилог бр. 4 – планирана организација простора).



Илустрација 24: ЗОНА 5 – планирана организација простора

ЗОНА а6 – зона слободностојећих објеката породичног становања;

У зони 6 затечено стање парцелације се не мења, а планирана су два, слободностојећа објекта породичног становања, на припадајућим парцелама, спратности П+1+Пк (приземље, спратна етажа и поткровље). Ова зона тангира зону предшколске установе, па је планирано становање малих густина са објектима искључиво стамбене без пословања.



Илустрација 25 и 25а: ЗОНА 6 – породични стамбени објекти

ЗОНА а7 – зона јавне намене унутарблоковске приступне саобраћајне мреже са уређеним зеленим површинама;

Активирање неизграђеног земљишта и изградња планираних објеката подразумева реорганизацију саобраћаја и изградњу унутарблоковске саобраћајне мреже.

Зона 7 подразумева приступне саобраћајнице планираним објектима у средишту блока, прилазе гаражама и површинама за паркирање возила на осталом грађевинском земљишту.

Како би се испоштовали спонтано формирану пешачки пролази кроз унутрашњост блока, планским решењем се формира регулациони појас пешачко-бициклических стаза, а колски прилаз постојећим објектима на парцели број 3331 се задржава у постојећој ширини.



Илустрација 26: ЗОНА 7 – унутарблоковске јавне површине

ЗОНА а8 – зона јавне намене, део регулационог појаса јавног пута (Улица 16. дивизије);

Регулациони појас Улице 16. дивизије – секундарне градске саобраћајнице има довољну ширину саобраћајнице за путничка возила за потребне планиране капацитете. Остали неопходни, планирани садржаји подразумевају изградњу бицикличких и пешачких стаза и формирање линијског зеленила.

Источна регулациона линија се коригује према Плану детаљне регулације стамбеног насеља Никола Тесла, а дефинише се према начину коришћења земљишта. Западна регулациона линија, према обухваћеној, унутарблоковској површини се задржава. У затеченом стању, паркинг места су неплански изграђена делом на парцели број 3341/1, а делом на јавној површини. Неопходна је реконструкција и формирање недостајућих садржаја у оквиру постојећег регулационог појаса Улице 16. дивизије према смерницама задатим планским решењем.

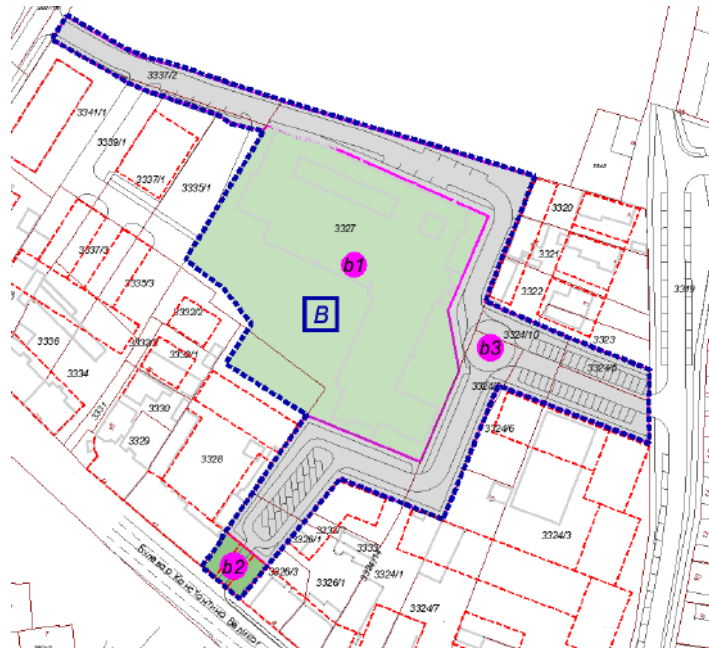


Илустрација 27: ЗОНА 6 – Улица 16. дивизије

1.1.2. СРЕДИШЊИ ДЕО ОБУХВАТА Б - ПЛАНИРАНА ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

Целина В (1,45ha – 28,7% површине у обухвату Плана) подељена је на три зона:

- **зона b1** – (0,75ha – 51,72 површине целине В)
ЈАВНА УСТАНОВА ОБРАЗОВАЊА И ДЕЧИЈЕ ЗАШТИТЕ, са уређеним зеленим површинама, дечијим игралиштем – површинама за спорт и рекреацију ;
- **зона b2** – (0,03ha – 2,06% површине целине В)
ПОСЛОВНО СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ, са јавним, колским пролазом – објекат који повезује два прекинута низа објеката на регулацији Булеvara Константина Великог у непрекинути низ;
- **зона b3** – (0,65ha – 44,82% површине целине В)
УНУТАРБЛОКОВСКА, ПРИСТУПНА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА објекту дечијег образовања и заштите са површинама за мирујући саобраћај и линијским зеленилом.



Илустрација 28: планирана подела на ЗОНЕ у оквиру ЦЕЛИНЕ В

ЗОНА b1 – зона јавне намене, објекат образовања и дечије заштите са уређеним зеленим површинама, површинама за спорт и рекреацију (игралиште за децу);

Зона b1 обухвата објекат „Маслачак“, Предшколска установа „Пчелица“, са припадајућим земљиштем око објекта – уређене зелене и спортске површине у његовој функцији. Комплетна зона и све граничне површине су у јавној намени.

По пројекту арх. Бранке Митровић, објекат је изграђен 1981. године. Разуђене основе, изведен је правилним геометријским структурама материјализованим натур бетоном и опеком, а раздвојеним трапезним зидовима. Кровни покривач је лим, а нагиб крова је мали, прилагођен габариту.

Објекат је у потпуности изведен у складу са савременим нормативима за градњу предшколских установа. Садржи два атријума, фискултурну салу, собе за боравак деце са терасама, кухињу, трпезарију, санитарне чворове, просторије опште службе и остале садржаје у складу са важећим стандардима за децу различитих старосних група. Објекат је пројектован за боравак око 420 деце.

У складу са Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Сл. гласник РС – Просветни гласник“, бр.1/2019 и 16/2022), двориште предшколске установе је отворен, слободан и заједнички простор за децу, запослене и родитеље, служи за игру и учење деце, а користи се и за комуникације и приступ пешака. Величина дворишта износи најмање 8m² по детету.

Структура локације предшколске установе „Маслачак“:

- укупна површина комплекса ПУ је 7500m² (18m² по детету);
- површина затвореног дела објекта ПУ „Маслачак“ је око 3690m² (9m² по детету);
- површина атријума 262m²;
- површина отвореног дела дворишта 3550m² (8,5m² по детету).



Илустрација 29: ЗОНА b1- Предшколска установа „Маслачак“ - јужни изглед, главни улаз у објекат који није више у функцији



Илустрација 29a: ЗОНА b1- Предшколска установа „Маслачак“ - западни изглед са економским улазом у објекат са задње стране

На објекту су неколико пута вршене мање измене проузроковане променом функционалне организације простора, првенствено измештањем главног улаза у објекат са јужне на источну страну. Главном улазним холу, из првобитног решења, намена је промењена у заједничку просторију и играоницу најмлађих старосних група деце. Главни прилаз и улаз у објекат је формиран из Улице 16. дивизије уз просторије опште службе. Оваква реорганизација простора се показала оправдано уз вишедеценијску потврду.

Због разуђености основе и малог нагиба кровних равни, сложени кров над приземном етажом је више пута реконструисан. Неопходно је целовито архитектонско решење и замена лименог кровног покривача у целости, као и санација свих лантерни и светларника као последица дугогодишњег прокишњавања.

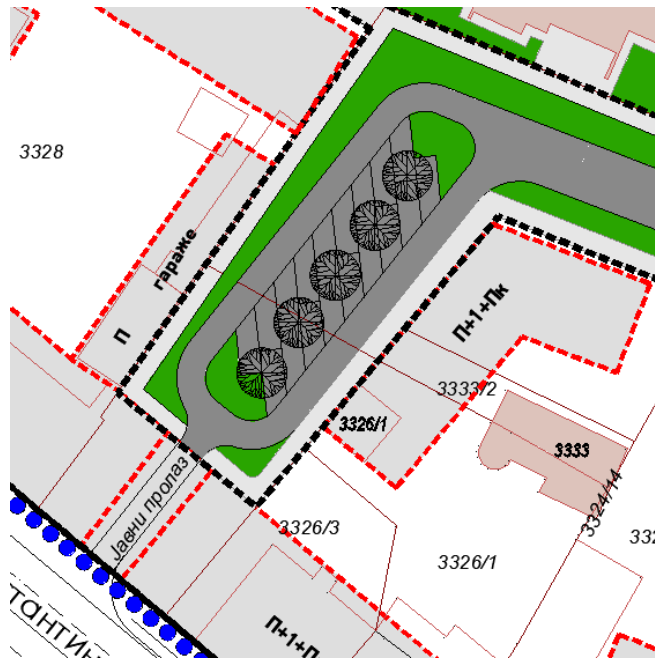
Пре свих интервенција на објекту неопходно је прибављање земљишта у складу са планским решењем и израда пројекта парцелације и препарцелације са циљем формирања ограђеног дворишта за боравак у природи, игру и спортске активности деце.

Неопходно је ограђивање транспарентном оградом и уређење зелених површина припадајућег дворишта објекту предшколске установе „Маслачак“.

ЗОНА b2 – зона стамбено-пословног објекта са парцелом под габаритом и јавним, колским пролазом – веза два низа објеката на регулацији Булеvara Константина Великог;

Имаући у виду реорганизацију простора објекта предшколске установе Маслачак, и измештање главног улаза са јужне на источну страну, прилаз објекту и површина за мирујући саобраћај из Булеvara Константина Великог нема првобитни значај. При

изградњи предшколске установе (1981. год.), уклоњен је породични, стамбени објекат у Булевару Константина Великог како би се формирала јавна површина за прилаз и паркинг. Имајући све наведено у виду, планирано је компромисно решење; јавни колски пролаз и веза са Булеваром се задржава, а два прекинута низа се повезују у непрекинути, новим објектом, пословне намене у приземљу и могућим становањем на вишим етажама, са јавним пролазом према графичком прилогу.



Илустрација 30: ЗОНА b2- планирани објекат у непрекинутом низу са јавним, колским пролазом

Специфичности затченог стања и окружења, стечене навике формирањем саобраћајног прикључка из булеvara, намећу и специфична правила за планирање и изградњу објекта. Планско решење подразумева парцелу под габаритом објекта што није карактеристика непрекинутог низа. Површине за паркирање возила и острва зеленила остају у јавној функцији као и колски пролаз – ајнфорт кроз објекат, који се не може ограђивати и затварати.

Планирани објекат би допунио и формирао целовиту, северну фасаду Булеvara Константина Великог и формирао компактан блок који спречава продирање буке и загађења у унутрашњост.



Илустрација 31: ЗОНА b2- локација за изградњу објекта и формирање непрекинутог низа

Јавни пролаз формирати кроз седину објекта, а пословни део приземља уз бочне границе парцела, двострано са максималном ширином од 6m. Јавни пролаз формирати са једносмерном саобраћајницом и двостраним пешачким стазама.

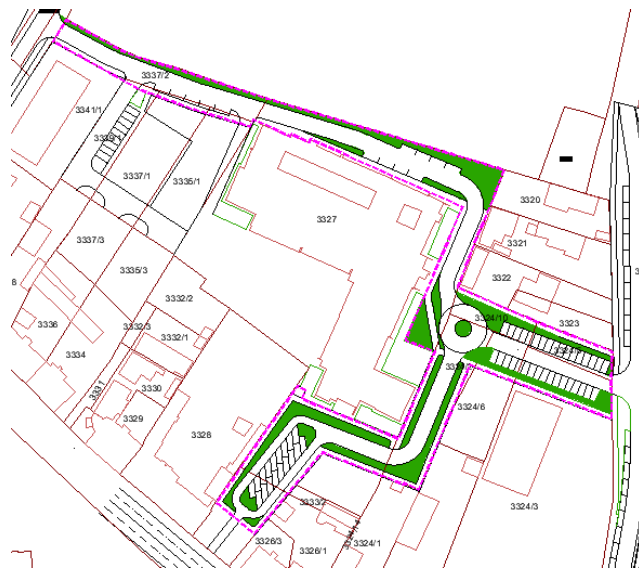
ЗОНА b3 – зона јавне намене – унутарблоковска мрежа приступних саобраћајница објекту дечијег васпитања, образовања и заштите са површинама за мирујући саобраћај и линијским зеленилом

Активирање неизграђеног земљишта и изградња планираних објеката подразумева реорганизацију саобраћаја и изградњу унутарблоковске саобраћајне мреже.

Зона b3 подразумева приступне саобраћајнице планираним објектима у средишту блока, прилазе гаражама и површинама за паркирање возила на осталом грађевинском земљишту.

Како би се испоштовали сви, већ формиран, пролази у унутрашњост блока, планским решењем се формира регулациони појас унутарблоковских саобраћајница са површинама за мирујући саобраћај и окретницом/ кружном раскрсницом код улаза у предшколску установу. Зелене уређене површине, зелена острва и дрвореди-линијско зеленило формирају се као засена уз површине за паркирање возила и пешачке стазе.

Пре израде целовитог пројекта за унутарблоковску саобраћајну мрежу приступних саобраћајница, неопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације и формирање парцеле према графичком прилогу.



Илустрација 32: ЗОНА b3- унутарблоковске приступне саобраћајне и зелене површине

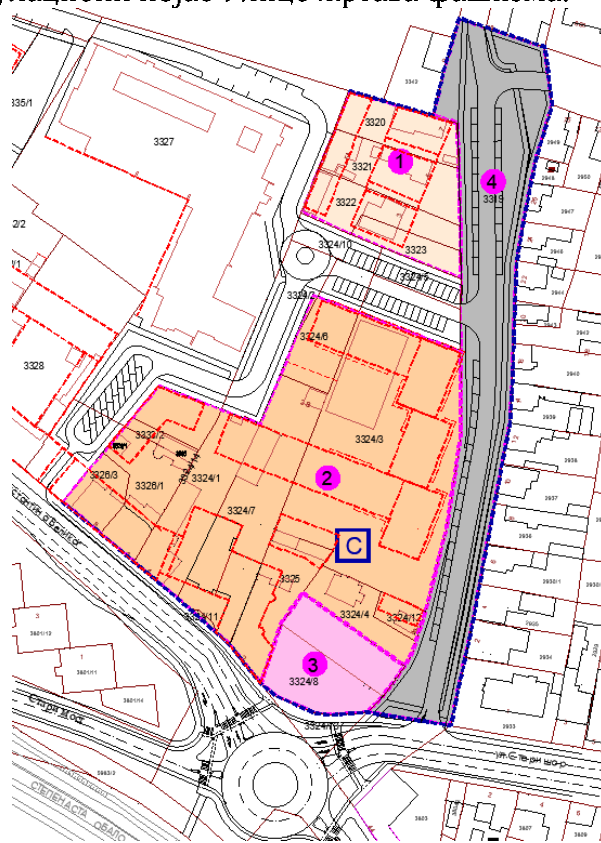
1.1.3. ЈУГОИСТОЧНА ЦЕЛИНА С - ПЛАНИРАНА ПОДЕЛА НА ЗОНЕ

Целина С (2,11ha – 41,8% површине у обухвату Плана) подељена је на четири зоне:

- **зона с1**–(0,26ha – 12,3% површине целине С)
СТАМБЕНИ ОБЈЕКТИ, слободностојећи објекти породичног становања ;
- **зона с2**–(1,15ha – 54,5% површине целине С)

СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ, у непрекинутом низу на припадајућим парцелама;

- зона с3–(0,14ha – 6,6% површине целине С)
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ- СПОМЕНИК КУЛТУРЕ, са уређеном, зеленом површином у јавној намени;
- зона с4–(0,56ha – 26,5% површине целине С)
ЈАВНИ ПУТ, регулациони појас Улице жртава фашизма.



Илустрација 33: планирана подела на ЗОНЕ у оквиру ЦЕЛИНЕ С

ЗОНА с1 – зона породичног становања – слободностојећи стамбени објекти са помоћним објектима у низу;

У североисточном делу обухвата плана, реализован је блок слободностојећих породичних објеката, новијег типа на припадајућим парцелама и са помоћним објектима у задњем делу парцеле.

Ова зона се, по амбијенталним карактеристикама, уклапа у непосредно окружење; на северној страни је Старо православно гробље и парк Спомен гробље, а на источној Нови шор – карактеристична стамбена улица. Зона с1 заједно са десном страном Улице жртава фашизма представља гранични блок са којим почиње мирна, градска зона породичног становања.

Планирано је очување постојеће урбане матрице и одржавање постојећих објеката у постојећој форми. Замена је могућа објектима истог типа или реконструкција са или без доградње. Могућа је изградња и помоћних објеката у задњем делу парцеле, као и повећање габарита постојећих објеката у складу са одредницама дефинисаним у графичком прилогу плана. Зелена површина на парцелама је у широком појасу између грађевинске и регулационе линије што доприноси очувању мира и дистанцираности од непосредног окружења – Старог православног гробља.

Стамбени објекти су слободностојећи, а максимална спратност П+1+Пк. Кровови су коси са традиционалним кровним покривачем како би се нови објекти стилски ускладили са објектима под заштитом у непосредном окружењу као и структура традиционалне изградње која чини типични, препознатљиви амбијент насеља породичног становања.



Илустрација 34: ЗОНА с1 – Улица жртва фашизма

ЗОНА с2 – мешовита стамбено – пословна зона објеката у непрекинутом низу на припадајућим парцелама;

Зону с2 чине:

- стамбено-пословни објекти, спратности П+Пк или П+1+Пк (према графичком прилогу – задата је оквирна граница од које почиње већа спратност П+1+Пк на парцели бр. 3324/7), на почетку северне регулације Булевара Константина Великог, са једном или више стамбених јединица; у зависности од броја стамбених јединица, објекти су породични или вишепородични са пословањем;
- ново планирани стамбени, вишепородични објекти, спратности П+2+Пк, западна страна Улице жртва фашизма, у низу, са могућим пословним простором у приземним етажама. У овој зони планирана је промена како намене тако и структуре блока. Пословна намена карактеристична за периферне градске зоне са великим неактивним површинама за складиштење грађевинског материјала мења се у стамбену зону средњих густина – зона вишепородичног становања са уређеном зеленом површином, простором за мирујући саобраћај на парцели и подземном гаражом.



Илустрација 35: ЗОНА с2 – постојеће стање, Улица жртва фашизма (трађара)

Мешовита стамбено – пословна намена могућа је само у деловима приземне етаже објеката уз јавне путеве.

Имајући у виду затечену структуру и архитектонско наслеђе, нису планиране велике промене структуре и густине становања у делу зоне с2 уз Булевар Константина Велког. Стамбени објекти у непрекинутом низу почињу од објекта на парцели број 3325 у Булевару Константина Великог, а завршавају се на парцели 3326/3. Објекат на парцели број 3325 се задржава у постојећем габариту, а дозвољена је реконструкција и изгледа и унутрашње организације простра са доградњом дворишног дела и променом изгледа – отварањем отвора на источној фасади према парцели број 33324/8. Висина објекта је дефинисана постојећим стањем, а максимална спратност је П+Пк.

Следећи у низу, новоизграђени објекат на парцели број 3324/7, може се доградити уз усклађивање са плански дефинисаном висином суседних објеката. Максимална висина половине објекта уз источну границу парцеле, може се доградити до висине слемена на калканском зиду објекта на парцели број 3325, све до половине парцеле, до западног зида пролаза кроз објекат – ајнфорта. Како је планирана спратност преосталог дела непрекинутог низа већа, западни зид ајнфорта, на парцели број 3324/7 је граница од које је могућа доградња или изградња објекта веће спратности П+1+Пк.

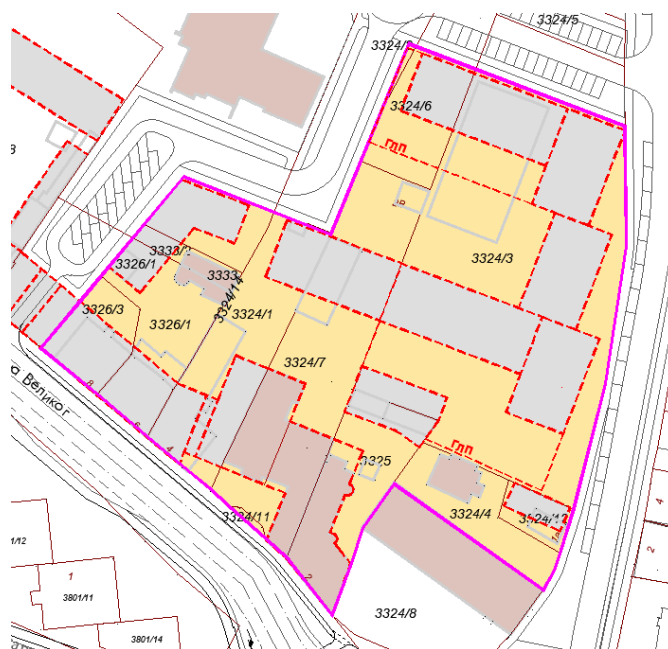
Крајњи објекат низа, такође, припада типу објеката у непрекинутом низу, двоструко је узидан. Максимална дубина низа је 15m, а у приземљу је обавезно формирање ајнфорта – колског пролаза кроз објекат, минималне ширине 3m. Изузетак од овог правила је постојећи објекат на парцели број 3325 на почетку низа; како би објекат добио атрактивну источну фасаду, могуће је претварање колског пролаза – ајнфорта у корисну површину са пословном/комерцијалном наменом, а колски прилаз парцели формирати преко парцеле број 3324/8.

Могућа је изградња и другог, паралелног низа објеката стамбене намене, уз поштовање минималних удаљености планираних објеката од већ изграђених у непосредном окружењу.

Планирани стамбени објекти се могу градити тек након пројекта парцелације и препарцелације и формирање целовитих парцела. За изградњу другог објекта на парцели, објекта зоне с2, неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације.

Максимална спратност вишепородичних објеката у Улици жртава фашизма у низу је П+2+Пк, са косим кровом, а кровни венац се формира дуж целе грађевинске линије, без формирања забатних зидова на делу где је планским решењем низ прекинут.

Подземну етажу је могуће формирати само у зони дефинисаној грађевинском линијом (надземној или подземној). На парцели је обавезно формирање уређених, зелених површина, без покривања грађевинским елементима и формирања површина за паркирање.



Илустрација 36: ЗОНА с2– планирани стамбени и стамбено-пословни објекти са гаражама

Према условима заштите ЗЗСК – Сремска Митровица, на парцели 3324/4 дозвољена је изградња новог објекта на минималној удаљености 10m од објекта споменика културе Житни магацина на Сави – Војарна. Према затеченом стању, на парцели је новоизграђени објекат породичног становања у складу са Законом. Имајући у виду наведене услове заштите, на парцели није могућа изградња новог објекта вишепородичног становања; објекат се задржава или уклања. Парцели број 3324/4 је могуће припојити парцелу број 3324/12. На парцели број 3324/12, дозвољена је изградња помоћног објекта и гаража. Парцела број 3324/12 може се пројектом препарцелације припојити и парцели број 3324/3, са истом планираном наменом - дозвољена је изградња гаража (спратност П), или површина за мирујући саобраћај.

За изградњу вишепородичних објеката ове зоне неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације.

ЗОНА с3 –зона пословног објекта – споменика културе са уређеном зеленом површином

Зону с3 чине:

- Житни магацин на сави – Војарна, на адреси Жртва фашизма 1, на парцели под габаритом објекта 3324/8, у статусу непокретног културног добра – споменика културе од великог значаја;
- Јавна површина уређеног зеленила, заштитни појас између кружне раскрснице и објекта Војарна.

Житни магацин на Сави - Војарна је споменик културе од великог значаја на подручју града Сремске Митровице. Зграда је првобитно грађена као складиште. Као један од ретких сачуваних економских објеката из 18. века, Војарна представља значајан пример војнограничарске архитектуре.

Грађевина је подигнута према пројекту из 1774. године као економска зграда (складиште) за потребе Петроварадинског девог граничарског пука. Разлог градње на овом месту се везује за некадашње градско пристаниште у овом делу града, где је била царина, према тадашњем отоманском царству. Касније је на том месту постављен и понтонски мост који је трајао до 70-их година XX века. За време II светског рата ту се налазио логор заробљених српских војника.

Војарна и данас доминира својим изгледом и величином на регулацији кружног тока и преломној тачки Старог шора и Булевару Константина Великог (Државни пут IIА реда, број 120). Двоспратна је грађевина запремине преко 7000m³ (значајно за градњу датог раздобља), покривена стрмим, двоводним кровом са покривачем од опеке и зидовима дебљине преко 1m. Поред високог крова са спуштеним кровићима на забатним површинама, који дају посебан нагласак скромно обрађеним зидним платнима, све четири фасаде имају уједначени ритам једноставних прозора. Скромно архитектонско обликовање указује на приоритетно задовољење функционалних потреба.



Илустрација 37: ЗОНА с3– Жилини маџацин на сави – Војарна /јужна фасада/

Према планском решењу, а у складу са условима ЗЗСК Сремска Митровица (број 336-03/21 од 19.08.2021.године), обавезно је очување постојећег оригиналног волумена, хоризонталног и вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера, композиције и материјализације фасада, њеног изворног колорита и положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње и функционалног склопа.

Дозвољена је конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција и промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа.

Објекат Војарна у затеченом стању, дуги низ година, није у функцији. Како би добио, плански дефинисану пословну, нејавну, намену, неопходно је пројектом парцелације формирати парцелу под габаритом објекта. На преосталом делу парцеле број 3324/8 се формира уређена, јавна, зелена површина на којој није дозвољена изградња са изузетком објеката инфраструктуре.

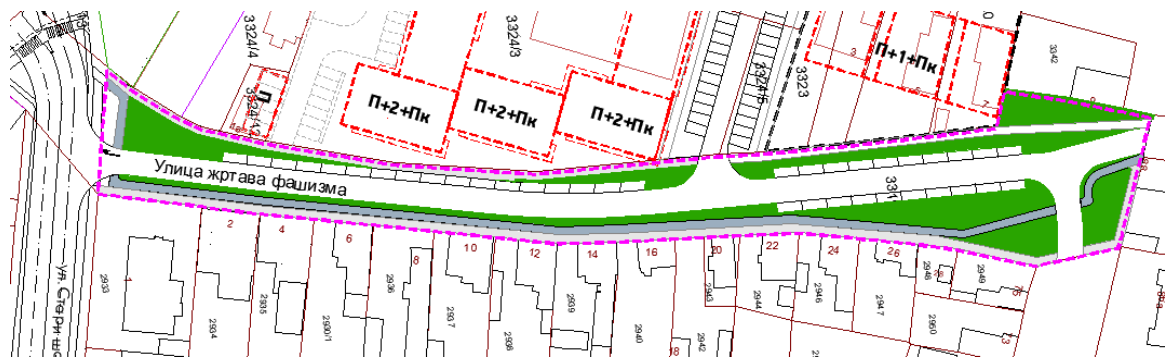
За све интервенције у оквиру зоне с3, на објекту Војарна и на уређењу зелене јавне површине неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације.

ЗОНА с4 – зона јавне намене, регулациони појас (Улица жртава фашизма);

Регулациони појас Улице жртава фашизма је дефинисан постојећим стањем и у планском решењу се не мења његова ширина.

Неопходна је реконструкција коловоза и изградња прикључака унутарблоковске саобраћајне мреже. Планирана је реконструкција коловоза ширине 3m и тротоара и изградња подужног паркинга и двостране бицикличке стазе. преостале површине планирати као зелена острва и линијско зеленило – дрворед са функцијом природне засене.

Пре израде грађевинског пројекта за реконструкцију и изградњу саобраћајних површина, неопходно је пројектом парцелације формирати парцелу Улице жртава фашизма и део парцеле који припада Улици Стари шор у правцу јужне границе парцеле број 2933.

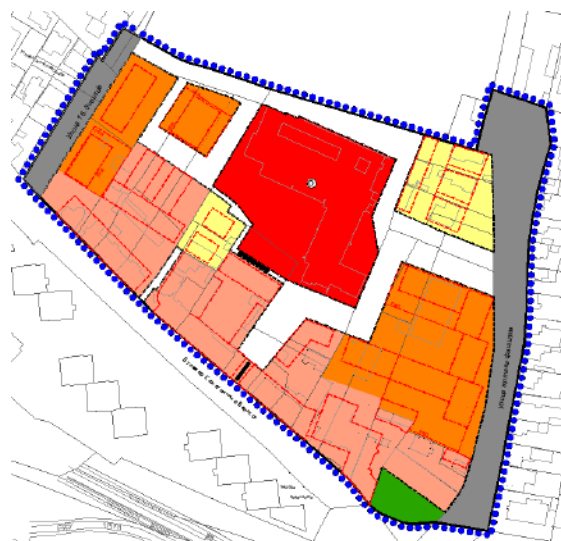
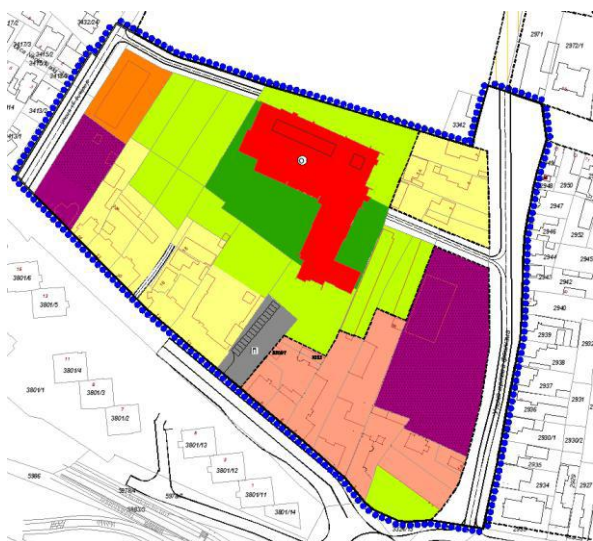


Илустрација 38: ЗОНА с4– Улица жртава фашизма
/планско решење саобраћајних и зелених површина/

1.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

-граф. прилози:











- бр. 1 – ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ намена површина;
- бр. 3 – ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ намена површина.



Илустрација ц-постојећа намена површина

Илустрација ц-планирана намена површина

ЛЕГЕНДА НАМЕНЕ ПОВРШИНА

	граница плана детаљне регулације	површина обухвата	5,05 ha	100 %
	породично становање		0,26 ha	5,1 %
	вишепородично становање		1,17 ha	23,2 %
	мешовита намена		1,18 ha	23,4 %
	површине за образовање и дечију заштиту ПУ "Маслачак"		0,75 ha	14,8 %
	уређене зелене површине		0,15 ha	3,00 %
	неизграђене површине		1,08 ha	21,4 %
	површине за комерцијалне делатности - грађара		0,68 ha	13,5 %
	регулациони појас ободних саобраћајних површина		0,71 ha	14,1 %
	унутарблоковске саобраћајне површине		0,83 ha	16,4 %

1.2.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Планирана претежна намена површина у обухвату Плана је становање са делатностима малих и средњих густина. По ободу блока уз регулациони појас постојећих улица претежна намена је породично становање док је у централном делу, на неизграђеној површини у постојећем стању, доминантна намена вишепородично становање (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- граф. прилог бр. 3: намена површина).

Површине у јавној намени:

У централном делу обухвата Плана, значајна површина је у јавној намени, објекат Предшколске установе Пчелица – „Маслачак“, површина под габаритом објекта и део отворених, зелених и неуређених површина које су у функцији јавних, пешачких пролаза, колских прилаза и отвореног, јавног паркинга. Површина за игру и боравак деце није ограђена како би се омогућила пешачка комуникација у унутрашњости блока. Планом је предвиђено раздвајање наведених јавних функција.

Уз објекат п.у. „Маслачак“ плански су дефинисане неопходне површине за спорт и боравак деце у природи. Планирано је формирање ограђене површине у функцији дечијег боравка. Како би се добила правилна урбанистичка матрица у простору и задовољавајућа форма и величина дворишта вртића, неопходно је прибављање дела осталог земљишта у јавну намену (део парцеле број 3328). Формирањем парцеле у наведеној намени, дефинишу се и околне отворене, саобраћајне и зелене површине као део унутарблоковске саобраћајне матрице.

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 централном делу блока формираће се линијске зелене површине и дрвореди као засена површина за мирујући саобраћај и пешачке стазе.

Мрежа инфраструктурних објеката је планирана у појасу регулације јавних саобраћајних површина. Ширина регулационог појаса је димензионисана и одређена за изградњу недостајуће и нове инфраструктуре и објеката.

Површине у осталој намени:

Зона становања са делатностима малих и средњих густина је зона породичног и вишепородичног становања у оквиру којих ће се појавити и комерцијалне и услужне делатности. Постојеће породично становање ће се задржати. Регулацијом нове улице и изградњом планиране саобраћајнице створиће се могућности за активирање неизграђеног грађевинског земљишта за изградњу планираних породичних и вишепородичних стамбених објеката.

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.

Планом су створени услови за прибављање земљишта у јавној намени за дефинисање зоне предшколске установе и изградњу неопходних садржаја у његовој

функцији, као и за регулацију унутарблоковске саобраћајне мреже.

Концептом развоја обезбеђени су просторни услови за озелењавање и хортикултурно уређење тог дела града, формирање зелених површина јавног коришћења унутар блока, повећањем процентуалног учешћа уређених зелених површина у оквиру свих зона основне намене, развој линијског и заштитног зеленила и повезивање свих категорија зеленила у систем зелених површина и обезбеђење заштите животне средине.

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋА		ПЛАНИРАНА	
1. вишепородично становање са компатибилним делатностима	0,14 ha	2,8%	1,00 ha	19,8%
2. породично становање са компатибилним делатностима	0,83 ha	16,4%	0,26 ha	5,1%
3. мешовита намена	0,65 ha	12,9%	1,32 ha	26,1%
4. површине за образовање и дечију заштиту	0,40 ha	7,9%	0,75 ha	14,9%
5. регулациони појас ободних саобраћајних површина	0,71 ha	14,1%	0,71 ha	14,1%
6. унутарблоковске саобраћајне површине	0,16 ha	3,1%	0,82 ha	16,2%
7. уређене зелене површине	0,30 ha	5,9%	0,08 ha	1,6%
8. неизграђено, неуређено земљиште	1,08 ha	21,4%		
9. површине за комерцијалне делатности – грађаре са неуређеним земљиштем	0,68 ha	13,5%		

Табела – Намена површина /постојећа и планирана/

1.2.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА (ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА)

целина зона	типологија објеката	површина (ha)	укупна површина (ha)	% од укупног обухвата	преовлађујућа намена	
А	a ₁	слободностојећи објекат	0,14	1,49	29,5 %	мешовита зона вишепородичног становања са пратећим, уређеним, зеленим површинама и гаражама
	a ₂	слободностојећи објекат са подземном гаражом	0,09			
	a ₃	објекти у низу	0,30			
	a ₄	објекти у низу	0,23			
	a ₅	непрекинути низ објеката у компактном блоку	0,35			
	a ₆	јавни пут - објекти саобраћајне и друге инфраструктуре	0,15			
	a ₇	унутарблоковске саобраћајне и зелене површине	0,23			
В	b ₁	слободностојећи објекат у јавној намени	0,34	1,45	28,7 %	објекат образовања и дечије заштите са уређеним зеленим површинама и прилазним саобраћајницама
	b ₂	непрекинутом низу са јавним колским пролазом и парцелом под габаритом објекта	0,07			
	b ₃	унутарблоковске саобраћајне и зелене површине	0,67			
С	c ₁	слободностојећи објекти са помоћним у низу	0,26	2,11	41,8 %	вишепородично становање са компатибилним делатностима у окружењу споменика културе
	c ₂	објекти у низу	1,15			
	c ₃	слободностојећи објекат са парцелом под габаритом – споменик културе	0,14			
	c ₄	јавни пут - објекти саобраћајне и друге инфраструктуре	0,56			
укупно			5,05	100 %	простор у обухвату ПДР-а	

Табела– Биланс површина према планираним урбанистичким целинама и зонама

Око централне зоне у којој доминира јавни објекат дечијег образовања и заштите, претежну намену чини становање са делатностима.

У зони Булеvara Константина Великог, карактеристични су објекти у непрекинутом низу, мешовите намене, мање спратности са реперним објектом, спомеником културе – „Војарна“ , и објектом са споменичким вредностима, некадашња кућа породице Жунтер.

1.2.3. ЗОНЕ МОГУЋЕ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

(Граф. прилог :ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 04 - организација простора са наменом објекта-ша)

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

Предња грађевинска линија до регулационог појаса ободне саобраћајнице је обавезујућа, док је задња грађевинска линија, граница до које је могућа градња.

За простор у обухвату ПДР дозвољена је стамбена изградња објекта са компатибилним садржајима и наменом који не производе буку и сметње за зоне у којима се налазе.

Стамбени и стамбено-пословни објекти могу садржати и више функционално одвојених простора (станава и локала). У зони породичних стамбених објекта, дозвољено је формирање највише три стамбене јединице на парцели. У мешовитим зонама и зонама вишепородичног становања, дозвољена је изградња објекта породичног типа, реконструкција постојећих породичних или пословних зграда, уз поштовање свих урбанистичких параметара који се односе на задату максималну и минималну висину, тип објекта као и остале параметре задате правилима грађења.

Дозвољено је пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима стамбено-пословних објекта као претпоставке за развој приватног предузетништва, услуга, трговине и других садржаја имајући у виду атрактивност положаја блока.

1.2.4. ОБЈЕКТИ ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА – ВРСТА И НАМЕНА

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

СВЕ ЗОНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА: објекти за које се ради или за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност надлежног органа за послове заштите животне средине на Студију процене утицаја на животну средину;

ЗОНА СТАНОВАЊА: објекти за производњу и остали пословни садржаји који нису компатибилни стамбеном окружењу, објекти намењени за складиштење отпадака, објекти у којима се у технолошком процесу врши испуштање и просипање материја које су по свом саставу опасне и штетне за подземне и

површинске воде, објекти у којима се производи бука и вибрације који нису у границама дозвољених вредности за стамбено окружење и слично.

- у целини **А** – зони преовлађујућег вишепородичног становања у којој је планирана урбана трансформација од неуређеног земљишта – грађаре до уређеног стамбеног блока отвореног или компактнoг типа, изградња забрањена у обухвата овог плана су производни објекти, објекти мале привреде и производног занатства, аутомеханичарске радионице и аутопраонице, бензиске станице, пословнице техничког прегледа и све остале делатности које за своје функционисање захевају знатно одступање од постојећег режима саобраћаја за предметне улице.
- у целини **В** – зони са преовлађујућом јавном наменом, могуће је поред основне намене, образовања и дечије заштите, као додатну намену градити и помоћне објекте и гараже у функцији примарне намене; у овој зони стамбена или пословна, нејавна намена дозвољена је само у објекту на регулацији Булевара Константина Великог, или производно занатство уз услов да је делатност компатибилна стамбеном окружењу, односно да не загађује стамбену околину штетним еманицијама;
- у зонама са ознаком **С** – зона становања (породичног или вишепородичног), могуће је поред основне намене као додатну намену градити и објекте мале привреде и производног занатства уз услов да је делатност компатибилна стамбеном окружењу, односно да не загађује стамбену околину штетним еманицијама, саобраћајним и паркинг потребама за простором јавне намене, буком и сл.

1.3. ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈИ И ОБЈЕКТИ

1.3.1. План РЕГУЛАЦИЈЕ

ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ

Јавне површине у обухвату плана сачињава:

- објекат са припадајућом парцелом дечијег образовања и заштите;
- појас регулације ободних и унутарблоковских улица са саобраћајницама, бициклическим и пешачким стазама, паркинзима и линијским зеленилом;
- отворене слободне, уређене, зелене површине.

Јавне површине у обухвату плана сачињавају појас регулације улица Жртава фашизма, 16. дивизије и појасеви регулације планираних саобраћајница. То је простор од општег интереса намењен за изградњу објеката у јавној намени, саобраћајница, паркинга, пешачких површина, уређене зелене површине, комуналне инфраструктуре и разделних зелених површина.

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

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

Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене

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

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

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

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

Површине јавне намене

Површина у јавној намени у форми затвореног блока је парцела Предшколске установе Пчелица – Маслачак. Све остале површине у јавној намени су у функцији саобраћајне и друге инфраструктуре.

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

1.3.2. ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ СА БИЛАНСОМ

(Граф. прилог :ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- бр. 05 – подела на јавно и остало грађевинско земљиште)

Укупна површина обухвату ПДР је 5,05 ha.

Постојеће земљиште у јавној намени чини:

- саобраћајне површине (појас регулације ободних улица са саобраћајницама, паркинг простором и зонама зеленила) 0,97 ha,

- површина под габаритом објекта Предшколске установе Пчелица – Маслачак, 0,40 ha,

укупно 3,70 ha, што је приближно 38,82 % земљишта у обухвату Плана.

функција грађевинског намена површина земљишта	постојеће		планирано		
	површина (ha)	заступљеност у обухвату (%)	површина (ha)	заступљеност у обухвату (%)	
образовање и дечија заштита	0,40	7,9	0,75	14,8	
јавна намена	уређене зелене површине	0,30	0,15	3,0	
	саобраћајне површине	0,97	1,54	30,5	
	УКУПНО	1,7	2,44	48,3	
остале, нејавне намене	породично становање	0,83	0,26	5,1	
	вишепородично становање	0,14	1,17	23,2	
	мешовита намена	0,65	1,18	23,4	
	неизграђене површине	1,08	21,4		
	комерцијална намена са неуређеним земљиштем - грађаре	0,68	13,5		
	УКУПНО	3,38	67,0	2,61	51,7
укупно у обухвату Плана		5,05	100,0	5,05	100,0

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

Овим Планом се неуређено градско земљиште уређује и дели на регулациони појас унутарблоковске саобраћајне мреже са уређеним зеленим површинама и преостале површине за изградњу породичних и вишепородичних објеката.

Део слободне површине у блоку у јавној намени око објекта предшколске установе остају у јавној намени али као припадајућа парцела објекта, двориште за боравак и спортске активности деце.

Неизграђено и неуређено земљиште (грађаре) које није у јавној намени остаје нејавно земљиште али са променом намене у становање средњих густина.

Планирано јавно грађевинско земљиште (око 50% обухвата плана), се дели на јавну површину дечијег образовања и заштите (15%) и површине за саобраћајну и другу инфраструктуру са уређеним зеленим површинама (35%).

1.3.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА У ЈАВНОЈ НАМЕНИ

Парцеле и делови парцела за планирано јавно грађевинско земљиште у границама обухвата Плана:

Јавне саобраћајне и зелене површине:

- улица Жртва фашизма – парцела број 3319 - део;
- улица 16. дивизије – парцеле број:3340/2, 3341/2, 3343/2 – део,3507/18 - део ;
- унутарблоковска јавна површина –парцеле број 3324/2 – део, 3324/3-део, 3324/5, 3324/6 – део, 3324/10, 3327-део, 3328-део, 3335/1 – део, 3337/1 – део, 3337/2, 3339/1 – део;
- уређене зелене површине, парцеле број 3324/8 – део

Предшколска установа Пчелица, објект Маслачак :

парцеле број 3327-део, 3328- део

1.3.4. ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У обухвату плана изграђен је јавни објекти високоградње, објект предшколске установе – Маслачак, са недефинисаним и неограђеним двориштем и игралиштем за децу. Планским решењем се објект задржава са истим габаритом, а парцела се мења у складу са потребама овакве установе – формира се припадајуће двориште за игру и боравак деце.

Остали јавни објекти су инфраструктурни објекти у појасу регулације планираних улица.

1.4. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА СА ЈАВНОМ НАМЕНОМ

Појас регулације улице Жртва фашизма је формиран и постојећа ширина се задржава.

Појас регулације Улице 16. дивизије чини више парцела па је неопходно обједињавање и формирање целовите парцеле у јавној намени.

Унутарблоковска мрежа саобраћајница, појас регулације саобраћајних и зелених површина није формиран. Потребно је прибављање земљишта према Плану и пројектом парцелације и препарцелације формирање целовитих јавних површина:

- прилаз предшколској установи са паркингом и линијским зеленилом, као и окретницом у виду кружне раскрснице;
- формирање саобраћајнице за економски прилаз предшколској установи и ново – планираном објекту вишепородичног становања као и гаражама у унутрашњости блока; планирани појас регулације раздваја површину Старог православног гробља и парцелу предшколске установе;
- повезивање површина за мирујући саобраћај – три организована паркинга у унутарблоковском простору уз све три саобраћајнице које окружују простор.

Преостале површине постају део унутарблоковских површина у осталим наменама. Обавезан урбанистички параметар је да новоформиране парцеле имају већу површину од 300 m². Ширина уличног фронта парцеле за изградњу слободностојећег породичног објекта не може бити мања од 10 m.

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

Јавне површине за спорт, рекреацију и зеленило

Зелене површине у јавној намени у границама обухвата Плана су:

- уређена, парковска површина на парцели број 3324/8, између кружне раскрснице и Војарне – угаона атрактивна локација сагледива из више доминантних, саобраћајних праваца;
- уређено игралиште са реквизитима за боравак, игру и спортске активности деце Предшколске установе Пчелица – Маслачак, затвореног типа;
- линијско зеленило у оквиру регулационог појаса саобраћајница као засена саобраћајних површина.

1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

1.5.1.1. Саобраћајне површине

ОПШТА ПРАВИЛА

Концепт саобраћаја заснива се на постојећој траси улица Жртава фашизма, 16. Дивизије. Предвиђена је изградња, доградња и реконструкција саобраћајних површина у целој ширине планиране регулације, са циљем формирања геометријских профила који испуњавају савремене стандарде и прописе везане за саобраћајну инфраструктуру. Планиране регулационе – грађевинске линије, елементи нивелационог и ситуационог плана и попречни профили регулације саобраћајница приказани су на графичкоим прилозима .

Планиране интервенције на саобраћајним површинама:

На правцу Улице Жртава фашизма предвиђено је ситуационо и нивелационо редефинисање постојећих саобраћајних површина. Поред ситуационе корекције трасе постојећег коловоза, планиране су сепаратне бицикличке и пешачке стазе дуж целе Улице Жртава фашизма. Нивелационим решењем пројектовано је дефинисање нивелете коловоза на начин да се нивелета планираног коловоза спусти испод планираних пешачких и бицикличких стаза.

На правцу Улице 16. Дивизије формира се нова Т раскрсница на северној страни обухвата плана. Остале саобраћајне површине задржавају се у постојећем стању.

У унутрашњости блока формирана је нова саобраћајна матрица улица које имају ранг приступног пута у функцији планираних садржаја. Поред саобраћајница за кретање моторних возила формирана је једна мини кружна раскрсница и паркиралишта, управна, коса и паралелна у односу на правац коловоза за кретање возила. Саобраћајни контакти на правцу Булеvara Константина Великог остају у непромењеном стању.

КОЛОВОЗ ЗА КРЕТАЊЕ ВОЗИЛА-ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

- Минималне ширине саобраћајних (возних) трака у улицама Жртава фашизма, 16. дивизије су 3,0m(минимум 2,75m); ширина коловозне траке износи 6,0m(минимум 5,50 m); примењује се $VP \leq 50$ km/час.
- Минимални полупречник кружне раскрснице на правцу Фрушкогорске улице је 17m. Сви елементи ситуационо-нивелационог плана треба да испуне услове за проходност меродавног возила- тешког теретног возила.
- Минимални полупречник планиране кружне раскрснице-окретнице је 9m. Сви елементи ситуационо-нивелационог плана треба да испуне услове за проходност меродавног возила- камион за одвожење смећа.
- Коловозна конструкција мора да буде оспособљена за осовинско оптерећење од 11,5 тона, минимум 6,0 тона.
- Приликом изградње, доградње и реконструкције коловоза предвидети гравитационо одводњавање са једностраним или двостраним попречним нагибом до сливника затворене атмосферске канализације.
- Изградња нових саобраћајница пројектује се и гради истовремено са затвореном атмосферском канализацијом.
- Пројектованим решењем мора се обезбедити проходност за меродавно возило- камион за одвожење смећа.
- Оивичење коловоза је са издигнутим-обореним ивичњацима.
-

КОЛОВОЗ ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА-ОТВОРЕНА ПАРКИРАЛИШТА

Паркирање путничких возила је ван коловоза за кретање у регулационом појасу саобраћајница, ивично, паралелно, косо или под правим углом у односу на коловоз за кретање возила. Дуж коловоза за једносмерно кретање возила предвиђени су паркинзи под углом од 45° у односу на коловоз за кретање возила. Коловоз паркиралишта се гради са завршним асфалтним слојевима, оспособљен за истоветно саобраћајно оптерећење као и коловоз приступне саобраћајнице.

Димензије паркинг места за управна и коса паркинг места су 5x2.5m(минимум 4.8x2.3m). Димензије паркинг места за паралелна(подужна) паркинг места су 6x2.0m.

Најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 3.7x4.8m, а место за паркирање два возила која сеналази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 5.9x5.0m са међупростором ширине 1.5m .

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

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

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

БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ

Бициклическе стазе пројектују се у складу са просторним могућностима, изузев у Улици Жртава фашизма где је обавезно пројектовање бициклических стаза у појасу регулације пута. Приликом пројектовања 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 1,0 m за саобраћајни профил/смер кретања.

ПЕШАЧКЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (ВАЖИ ЗА СВЕ УЛИЦЕ)

Пешачки саобраћај планира се преко саобраћајних површина у оквиру регулације саобраћајница. По правилу, ради се о обостраним или једностраним пешачким стазама вођеним на правцима саобраћајница.

Ширина пешачких стаза за примарне и сабирне саобраћајнице је минимум 1,6 m за саобраћајни профил (изузетно 1,5 m), 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) максимално +12 cm - на месту контакта са коловозом намењеном за кретање возила на месту контакта са подужним паркингом
 - б) максимално +10 cm - на месту контакта са управним и косим паркинзима.
- При пројектовању обавезна је примена одредби из *Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и присуство особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).*

НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ЈАВНИХ ПОВРШИНА

На графичком прилогу бр. 8 - ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – регулације, нивелације и саобраћајне мреже приказане су оквирне планиране коте саобраћајница. Прецизније утврђивање нивелационог плана јавних саобраћајних површина биће утврђено при изради одговарајуће пројектно техничке документације.

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

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

УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ИНСТАЛАЦИЈА У ПУТНОМ ПОЈАСУ

- Траса предметних инсталација мора се пројектно ускладити са планираним саобраћајним површинама и постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за паралелно вођење инсталација

- Предметне инсталације планирати на удаљености минимално 1,00 m од крајње тачке ивице коловоза уколико се не ремети режим одводњавања коловоза. Траса фекалне канализације се приоритетно планира средином саобраћајне траке.
- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита инсталација и трупа коловоза.
- Не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа .

Услови за укрштање инсталација са путем

- да се укрштање са путем предвиди приоритетно механичким подбушивањем испод пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви.
- -заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, изузетно ивице реконструисаног коловоза увећана за по 1,00 m од сваке стране
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m.

1.5.2. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

1.5.2.1. *Снабдевање водом*

На предметној локацији изведена је транзитна водоводна мрежа ТПЕ ДН 600mm и секундарна ТПЕ ДН 110mm који су реконструисани пре 10-так година и као такви испуњавају услове за прикључење планираних објеката на водоводну 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. Минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m).
- Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.
- Водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2ДН
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране.
- На траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожаних хидраната.
- Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, и одржавање мреже.
- По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже. Добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Сремска Митровица.
- Све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова.
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже
- Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са ЈКП „Водовод“, а на пројекте наведених хидротехничких објеката пробавити сагласност истог
- За коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у планираним индустријским и радно комерцијалним зонама потребно је обезбедити воду из сопствених изворишта - бунара, а воду за санитарно хигијенске потребе прикључењем на јавни водовод.

1.5.2.2. Одвођење вода**ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА**

Планирано решење канализације отпадних вода произилази из анализе постојеће фекалне канализације, прогнозираних количина отпадних вода од становништва, индустрије, инфилтрационих вода и топографије терена. Планираним решењем се обезбеђује одвођење фекалних вода са максималним пуњењем главног колектора до 60 % при максималном часовном протицању.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постојећих колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода, односно до коначног реципијента. Такође, потребно је преиспитати капацитете постојећих колектора како би се новопланирана канализациона мрежа могла укључити на насељски систем.

Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж новопланираних и постојећих саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја, а динамика реализације система одвијаће се у складу са могућностима и расположивим финансијским средствима.

Падови нивелете планираних колектора су прилагођени могућности пријема воде на прикључцима постојеће и новопројектоване канализационе мреже. Главним колектором ће се отпадне воде преко црпних станица транспортовати до централног постројења за прераду отпадних вода, који је планиран на 5 km југоисточно од Сремске Митровице, уз пут Сремска Митровица - Јарак. Крајњи реципијент отпадних вода је река Сава.

У главни канализациони колектор се упуштају и отпадне индустријске воде са територије града. Утврђено је које индустрије морају имати предtretман својих вода пре упуштања у главни канализациони колектор.

На предметној локацији изведена је фекална канализација ПВЦ ДН 250mm која испуњава услове за прикључење планираних објеката на фекалну канализациону мрежу.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Изградња атмосферске канализације мора бити усклађена са изградњом јавних саобраћајних површина. Комплетна новопројектована атмосферска канализација се интегрише у постојећу атмосферску канализацију са крајњим реципијентом реке Саве.

1.5.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**1.5.3.1. Електроенергетски систем****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 20 kV се изводе каблом ХНЕ 49А 3х

(1х150)мм². 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 20/0,4 к напонску трансформацију. Трансформаторске станице се граде као монтажно бетонске (МБТС) и стубне (СТС). Могућа је градња и такозваних зиданих трансформаторских станица (ЗТС) и то искључиво за индустријске потрошаче, док се овакве трансформаторске станице не граде као дистрибутивне (било да је у питању трансформаторска станица изведена као посебан објекат или је у оквиру постојећег објекта). Површина потребна за изградњу МБТС (са уземљењем), зависно од типа МБТС је од 35м² (1х630кВА), до 45м² (2х630кВА). Оптимална удаљеност МБТС од других објекта 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+2х16мм², а ређе са проводником Ал-Че 4х50+16мм². Кабловске нисконапонске ел. мреже се изводе каблом типа РР00-У А 4х150мм². Орјентациона дубина на коју се полажу каблови износи од 0,8 до 1 метра, у односу на површину тла.

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.40/2021) у заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објекта, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са сваке стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

- 1) за напонски ниво 1кV:
 - за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра;
 - за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;
 - за самоносеће кабловске снопове 1 метар;
- 2) за напонски ниво 35кV, 15 метара;
- 3) за напонски ниво 110кV, укључујући и 110кV, 25 метара;
- 4) за напонски ниво 220кV и 400кV, 30 метара.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи од ивице армирано-бетонског канала:

- 1) за напонски ниво 1кV до 35кV, укључујући и 35кV, 1 метар;
- 2) за напонски ниво 110кV, 2 метра;
- 3) за напонски ниво изнад 110кV, 3 метра.

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

- 1) за напонски ниво 1кV до 35кV, 10 метара;
- 2) за напонски ниво 110кV и изнад 110кV, 30 метара

1.5.3.2. Топловодни систем

Планирана је изградња топоводног прикључка (250kW) за потребе прикључења предшколске установе "Маслачак" на дистрибутивну мрежу ЈКП "Топлификација", који би предметни објекат снабдевао топлотном енергијом из гасне котларнице на к.п. 3626/7 к.о. Сремска Митровица. Локација котларнице и постојеће топоводне мреже приказани су на ситуацији у прилогу. Постоји могућност прикључења и планираних вишестамбених објеката на дистрибутивни систем ЈКП "Топлификација".

1.5.3.3. Гасоводни систем

У простору обухваћеног планом на територији града Сремска Митровица постоји изграђена гасна мрежа ниског притиска $МОП \leq 4 \text{ bar}$. Постоји могућност изградње продужетка дистрибутивне гасне мреже ниског притиска $МОП \leq 4 \text{ bar}$ до предметних парцела, односно до планираних објеката у обухвату плана.

Унутар обухвата плана предвиђени су коридори за комуналну инфраструктуру у оквиру којих је и трасиран будући гасовод. Гасификација новоформираних улица вршиће се по новом пројекту који би обухватио новонастале јавне површине.

Услови градње у заштитном појасу гасовода:

- Код укрштања коловоза минимална дубина укопавања гасовода, мерена од горње ивице цеви до горње коте коловозне конструкције пута је 1,35 m а угао укрштања је 90° .

- Минимална дозвољена хоризонтална растојања челичних подземних гасовода $10 \text{ bar} < \text{МОП} \leq 16 \text{ bar}$ од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су 3 m, односно 1 m за гасоводе чији је $МОП \leq 4$

- Заштитни појас гасовода износи 1 m за гасоводе чији је $МОП \leq 4$ од осе гасовода на обе стране. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

- Минимална дозвољена растојања мреже ниског притиска $МОП \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,20	0,40
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.

1.5.3.4. Телекомуникациона инфраструктура

Приликом израде плана детаљне регулације, неопходно је планирати заштиту постојеће телекомуникационе инфраструктуре и њено измештање уколико то наложе околности. Евентуално измештање постојеће телекомуникационе инфраструктуре сносиће инвеститор.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције, те је стога потребно планирати телекомуникациони коридор уз све будуће саобраћајне коридоре на подручју обухваћеном планом детаљне регулациј, без обзира на ранг пута.

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

За потребе полагања приводног бакарног/оптичког кабла (ЕКМ), потребно је обезбедити приступ предметном објекту путем приводне тк канализације. На

предметној парцели (на граници са јавном површином) изградити монтажно окно (препоручујемо) и приводну канализацију минималног капацитета $1 \times \varnothing 50\text{mm}$ од окна до подрума објекта. Условљену цев тк канализације полагати кроз слободне површине, водећи рачуна о углу савијања цеви, за цеви $\varnothing 100\text{mm}$ полупречник кривине треба да износи $R > 5\text{m}$ ради несметаног полагања тк кабла. Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз по кабловском регалу до места у којима је потребно монтирати опрему и у коме се налази завршна концентрација инсталација, односно дистрибутивних ормана. У овом орману/просторији свести све унутрашње инсталације (обично је то у холу објекта).

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

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

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

1.5.3.5. Комунална инфраструктура

Прикупљање и одношење комуналног отпада планира се у складу са условима надлежног комуналног предузећа ЈКП „Комуналије“, Сремска Митровица.

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

- уређење простора за одлагање комуналног отпада, прилагођених контејнерима запремине $1,1 \text{ m}^3$. Предвиђена места морају бити у нивоу коловоза или са обореном ивицом према коловозу, због покретљивости контејнера и лакше манипулације истим;
- индивидуална домаћинства за одлагање комуналног отпада користе једну или више канти запремине 120 литара.
- за новоизграђене пословне објекте, на пет пословних јединица неопходан је 1 контејнер запремине $1,1 \text{ m}^3$;
- за новоизграђене стамбене објекте са колективним становањем, на десет пословних јединица неопходан је минимално 1 контејнер запремине $1,1 \text{ m}^3$;
- саобраћајнице за прилаз контејнерским местима, требало би да имају

минималну ширину 3,6 m, висину пролаза 4,0 m и носивост коловоза већу од максималне носивости специјалних возила-смећара, чија је максимална бруто тежина 26 тона;

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

1.5.3.6. 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 дозрочне 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.

1.5.4. Зеленило

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

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

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

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

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

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 грађења за јавне зелене површине

- обавезна израда Идејних пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- 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 дрвенастих врста треба да буде минимално 20% (оптимално 50%), а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама, од укупног минималног процента грађевинске парцеле под зеленим површинама;

- 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 фалоба (*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;
- За све зелене површине, бирати биљне врсте чији омотач плодова не изазива проклизавање (Дивљи кестен -*Aesculus hippocastanum*) врсте чији плодови не оштећују аутомобиле (врсте из рода *Prunus*: Црвенолисна шљива - *Prunus cerasifera*; Црвенолисна трешња – *Prunus x cistena*), као и врсте чији коренов систем не подиже асфалт и стазе (Липа-*Tili sp.*, Бела топола- *Populus alba*).
- у простору према фреквентним саобраћајницама избегавати садњу врста са јестивим плодовима које би привукле животиње и повећале њихов морталитет, а паркинг просторе равномерно прекрити високим лишћарима;
- саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

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

Условни елементи за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе подразумевају доказе о могућем обезбеђењу капацитета за прикључке на комуналне инфраструктурне системе за нове потрошаче. Пре почетка изградње за парцеле намењене за изградњу у зони становања потребно је да су испуњени услови за прикључење на јавни пут и јавну комуналну инфраструктурну мрежу (струја, вода, канализација...).

1.6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

1.6.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

АРХИТЕКТУРА

Структуру добара у посматраном подручју предметног Плана чине:

ДЕО Просторно културно-историјске целине "Војарна" у Сремској Митровици у статусу евидентиране непокретности - ев.лист бр. 170 од 24.09.2019. (Сремске Новине бр. 3057 од 02.09.2019.), а који обухвата следећа непокретна културна добра - споменике културе од великог значаја:

Житни магацин на Сави - Војарна, Сремска Митровица, на адреси Жиртава фашизма 1, на парцели 3324/8, у статусу непокретног културног добра-споменика културе од великог значаја (Решење ЗСКСМ бр. 103 од 05.04.1966., Одлуком Извршног већа Скупштине Покрајине Војводине ХП бр. 633-7/91 од 12.12.1991., објављеној у Сл.листу АПВ бр. 28/91 од 30.12.1991. утврђен је за непокретно културно добро од великог значаја);

и објекте са споменичким вредностима:

- зграда на адреси Булевар Константина Великог 14 на парцели 3329 КО Сремска Митровица и
- Булевар Константина Великог 16 на парцели 3330 КО Срем. Митровица (некадашња кућа породице Жунтер);

ДЕО заштићене околине Просторно културно историјске целине "Војарна" чине следеће парцеле: 3324/8, 3324/4, 3324/12, 3325, 3329, 3330, 3328 и 3331 КО Сремска Митровица;

А/ општи услови и мере заштите

- очување затечене урбане матрице и нивелације;
- очување постојећих регулационих и грађевинских линија;
- очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења;
- очување пропорцијских односа непокретних културних добара и објеката са споменичким вредностима као реперних и визура ка њима;
- за све објекте непокретних културних добра и објекте са споменичким вредностима није дозвољено уклањање или замена;
- очување оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената непокретних културних добара и објеката са споменичким вредностима;
- очување аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, основних вредности конструктивног склопа и примењених материјала, основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја, интарзираних паркета, пећи, гипсане пластике и сл.), изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза;
- задржавање породичног становања, намена објеката може бити у мањем обиму јавна, пословна или мешовита. Пожељно је враћање малих традиционалних услужних и занатских радионица које не загађују животну средину;
- забрана депоновања штетних и запаљивих материја у објектима и на парцелама у саставу просторно културно-историјске целине;
- препарцелација се дозвољава по посебним условима службе заштите непокретног културног наслеђа;
- промена намене делова или целине објеката непокретних културних добара, објеката са споменичким вредностима, као и објеката у зони просторно културно-историјске целине дозвољена је искључиво према појединачним условима заштите, без угрожавања споменичких својстава;
- забрана организовања индустријских и производних делатности;
- забрана извођења грађевинских радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства;
- обавезно прибављање појединачних услова заштите непокретног културног наслеђа за извођење свих врста радова на наведеним добрима и у зони заштићене околине;

Б/ посебни услови и мере заштите

- за објекат непокретног културног добра Житни магацин на Сави - Војарна, на адреси Жиртава фашизма 1, на парцели 3324/8 КО Сремска Митровица обавезно је очување постојећег оригиналног волумена, хоризонталног и вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера, композиције и материјализације фасада, њеног изворног колорита и положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, дозвољена је конзервација и рестурација, санација, адаптација, реконструкција и промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта и просторно културно-историјске целине, по принципима реверзибилности, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;
- није дозвољена изградња анекса на објекту непокретног културног добра Житни магацин на Сави - Војарна, на адреси Жиртава фашизма 1, на парцели 3324/8 КО Сремска Митровица;
- на парцели непокретног културног добра 3324/8 КО Сремска Митровица није дозвољена изградња;
- за објекат са споменичким вредностима Зграда на адреси Булевар Константина Великог 14 на парцели 3329 КО Сремска Митровица и Булевар Константина Великог 16 на парцели 3330 КО Срем. Митровица (некадашња кућа породице Жунтер) обавезно је очување постојећег оригиналног вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера и ентеријера, композиције и материјализације фасада, њеног изворног колорита и положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, дозвољена је конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција и доградња, промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта и просторно културно-историјске целине, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;
- за објекат са споменичким вредностима Зграда на адреси Булевар Константина Великог 14 на парцели 3329 КО Сремска Митровица и - Булевар Константина Великог 16 на парцели 3330 КО Срем. Митровица (некадашња кућа Породице' Жунтер) дозвољена је доградња дворишних анекса површине до 30% њихове бруто развијене површине, са истом висином подкровног венца и слемена као на дворишној фасади објекта са споменичким вредностима, мерено у апсолутним котама, обликовање се дефинише по посебним условима заштите;
- дозвољено је осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције:
 1. увођење савремених инсталација, под условом да не наруше вредности ентеријера и екстеријера објекта;
 2. уређење, односно промена намене подрума могућа је уз обавезу претходног испитивања тла и конструктивног склопа објекта, као и

израду елабората заштите суседних објеката, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;

3. уређење, односно промена намене поткровља могућа је искључиво у постојећем габариту крова, осветљење решити путем кровних прозора, без нарушавања изворног изгледа објекта и његових споменичких вредности, по посебним мерам заштите;
 4. отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката, јединственим третирањем фасаде тако да се не наруше споменичке вредности и стилске карактеристике објекта по посебним условима надлежне установе заштите;
- постављање рекламних, информативних и сл. ознака, као и клима уређаја изводи се према мерама заштите надлежне установе заштите;
 - постављање спомен-табли и обележја, као и декоративне расвете на фасадама могуће је само према условима надлежне установе заштите;
 - забрана изградње објеката трајног или привременог карактера који својим габаритом,
 - волуменом и архитектуром могу угрозити споменичке вредности целине;
 - дозвољена је изградња нових објеката у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања. Обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу;
 - реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености на парцели. Висина дворишног објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима;
 - помоћне објекте у двориштима који не одговарају функционалним потребама, а уједно нарушавају културно-историјске и естетске вредности могуће је уклонити или реконструисати без промене габарита;
 - обавезна израда Урбанистичких пројеката по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа на локацији "Војарне" на парцели 3324/8 КО Срем. Митровица;
 - за зону заштићене околине просторно културно-историјске целине "Војарна" на парцели 3324/8 и 3331 КО Срем. Митровица дозвољено је урбанистичко и хортикултурно опремање и извођење радова које неће угрозити споменичка својства непокретног културног добра Житни магацин на Сави - Војарна и објекта са споменичким вредностима Зграда на адреси Булевар Константина Великог 14 на парцели 3329 КО Сремска Митровица и Булевар Константина Великог 16 на парцели 3330 КО Срем. Митровица (некадашња кућа породице Жунтер), њихову статичку стабилност, по посебним условима службе заштите непокретног културног наслеђа;
 - дозвољена је изградња другог објекта на парцелама 3329 и 3330 КО Сремска Митровица, на удаљености минимално 10 м од било које тачке објекта са споменичким вредностима на адреси Булевар Константина Великог 14 и Булевар Константина Великог 16, са истом висином подкровног венца и слемена дворишне фасаде горе наведеног објекта;

- на парцели 3325 КО Сремска Митровица за објекта на адреси Булевар Константина Великог 2 дозвољава се санација, адаптација, реконструкција, промена намене делова или целине, припајање тавана, без промене постојећег хоризонталног и вертикалног габарита, или замена, уклањање и изградња новог објекта на регулационој линији максималне спратности П+ 1+Пк на минималној удаљености 10 м од објекта споменика културе Житни магацин на Сави - Војарна у било којој тачки, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;
- на парцели 3325 КО Сремска Митровица дозвољава се санација, адаптација, реконструкција, промена намене делова или целине, доградња, замена, уклањање и изградња новог објекта на минималној удаљености 10 м од објекта споменика културе Житни магацин на Сави - Војарна у било којој тачки спратности П+ 1+Пк, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;
- на парцели 3324/4 КО Сремска Митровица дозвољава се санација, адаптација, реконструкција, промена намене делова или целине и уклањање постојећег објекта на адреси Жртва фашизма I Б и изградња новог објекта на минималној удаљености 10 м од објекта споменика културе Житни магацин на Сави - Војарна у било којој тачки максималне спратности П+ 1+Пк, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;
- на парцели 3324/12 КО Сремска Митровица дозвољава се санација, адаптација,
- реконструкција, промена намене делова или целине, доградња, замена, уклањање објекта на адреси Жртва фашизма I А и изградња новог објекта на минималној удаљености 10 м од објекта споменика културе Житни магацин на Сави - Војарна у било којој тачки максималне спратности П+ 1+Пк, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;
- на парцелама 3324/4 и 3324/12 КО Сремска Митровица није дозвољена изградња објекта на удаљености мањој од 10 м од северне фасаде споменика културе Житни магацин на Сави - Војарна;
- на парцели 3328 КО Сремска Митровица дозвољава се санација, адаптација, реконструкција, промена намене делова или целине, доградња, замена, уклањање објекта на адреси Жртва фашизма 12 и изградња новог објекта на регулационој линији, у непрекинутом низу, максималне спратности П+ 1+Пк, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа ;
- на парцели 3328 КО Сремска Митровица дозвољава се изградња другог објекта на парцели максималне спратности П+ 1+Пк.
- утврђено је да су кат. парцеле 3319, 3320 и 3337/2 КО Сремска Митровица које су у обухвату Плана део заштићене околине Просторно културно-историјске целине Православно гробље у Сремској Митровици (к.п. 3343/1 К.О. Сремска Митровица) која ужива заштиту као евидентирано добро; за наведене парцеле издају се следећи услови и мере:
- забрањени су радова који могу угрозити статичку стабилност било ког дела наведеног евидентираног добара под заштитом (односи се на надгробне споменика на парцели добра); све радове који могу угрозити њихову стабилност обавезно је изводити пажљиво и употребом ручних алата;

- Забрањује се складиштење отпадних и штетних материја у непосредној близини наведеног евидентираног добара под заштитом;
- на кат. парцели 3320 КО Сремска Митровица дозвољава се изградња објеката максималне спратности П+ 1+Пк, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;
- на кат. парцелама 3319 и 3337/2 КО Сремска Митровица дозвољено је урбанистичко и хортикултурно опремање и извођење радова које неће угрозити споменичка својства евидентираног непокретног културног добра Просторно културно-историјске целине Православно гробље у Сремској Митровици (к.п. 3343/1 К.О. Сремска Митровица);
- на кат. парцели 3337/2 КО Сремска Митровица посадити зелену тампон зону ако буде довољно простора према кат. парцели 3343/1 К.О. Сремска Митровица, у виду високог жбуња или дрвећа.

АРХЕОЛОГИЈА

За подручје обухваћено урбанистичким пројектом важе следећи и услови и мере заштите:

- обавезан повремен археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта и потребне инфраструктуре;
- 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.

1.6.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

За постојеће парцеле дозвољена је стамбена, стамбено пословна и друга изградња објеката са садржајима и наменом који не производе буку и сметње за стамбене зоне у којима се налазе.

На простору обухвата плана нису вршена мерења параметара у контексту утврђивања квалитета ваздуха, воде и земљишта, а највећи загађивачи су постојеће

комерцијалне зоне – грађаре, складишта грађевинског материјала и њихова континуирана достава теретним возилима. Како би се саобраћај свео на путничка возила и максимално смањило загађење, комерцијална намена (грађаре) са малим степеном изграђености се мења у стамбену са компатибилним делатностима.

Али, с обзиром на одсуство великих потенцијалних загађивача, може се проценити да се радно и стамбено функционисање људи у простору у обухвату плана одвија без значајних негативних утицаја на ваздух, воду и земљиште. Емисија загађивача на обухваћеном простору је минимална и ублажава се предвиђеним техничким интервенцијама као и планираним зеленилом у уличним коридорима.

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

У контексту заштите воде од загађења предвиђено је:

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

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

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

У контексту заштите земљишта, комунални отпад ће се одлагати у одговарајуће контејнере, а потом на уређен и адекватан начин транспортовати од стране надлежне комуналне организације на предвиђен простор за одлагање. При пројектовању и изградњи објеката свих врста неопходно је приказати простор за одлагање отпада на парцели према пројектованом броју стамбених и пословних јединица, а у складу са условима надлежне институције.

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

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 у унутрашњости блока, у склопу Предшколске установе – објекта Маслачак и у његовој околини, 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.

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, чесми, опреме дечијег игралишта у сколопу дворишта предшколске установе Маслачак, љулашки, тобогана и других елемената намењених за рекреацију најмлађих.

Озелењавање слободних површина као и реконструкција постојећих се обавља пре свега аутохоним врстама које припадају доминантним врстама.

1.6.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЂА 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), тј. у складу са важећим законским одредбама.

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 законским нормативима и 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).

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

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

индукцијом због директног атмосферског пражњења у објекат или прежњења непосредно у суседству. Ради тога је законодавац и цео технички развијени свет, заштиту 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 84,40 – 85,00 m налази се изнад коте водостаја стогодишње воде (80,50 m).

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, 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 објеката, 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 објеката.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења се односе на све објекте у обухвату Плана без обзира на планирану јавну или осталу, нејавну намену.

Планирано јавно грађевинско земљиште може у случају престанка потребе за коришћењем објеката и површина као јавних површина и објеката од општег интереса да се претвори у остало грађевинско земљиште у складу са прописима и законом.

Објекти јавне намене у овом Плану су објекти намењени за јавно коришћење и то комплекс Предшколске установе „Маслачак“, линијски инфраструктурни објекти и отворени и уређене зелене површине.

2.1.1. ХОРИЗОНТАЛНА И ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА БЛОКА

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

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

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

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

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

У блоковима где је урбана обнова реализована, односно где су у постојећем стању висине новореализованих стамбених и стамбено-пословних објеката уједначене, појединачни објекти чија се урбана обнова реализује касније - интерполација, се усаглашавају са преовлађујућом висином објеката у непосредном окружењу - суседни објекти. Парцеле за које се на овај начин висински одређује

спратност објекта, могу имати прекорачење урбанистичких параметра који су дефинисани за зону у којој се налазе. Описани процес интреполације и одређивања урбанистичких параметара се односи искључиво на зону **a4, a5, b2 и c2** и то уз сагласност ЈП „Урбанизам“ и органа управе за сваку појединачну локацију.

2.1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ

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

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

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

Карактерише га висок индекс изграђености око 2,0, као и индекс-степен заузетости парцеле око 50%, са претежном спратношћу (у овом Плану) $P+1+Pk$.

Компактни блокови се развијају и унапређују као компактни блокови јасно оформљеном парцелацијом и габаритима нових објеката и трансформишу се у блокове трговачких улица или блокове мешовите стамбено-пословне намене зона **a4, a5, b2 и c2**.

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

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

Паркирање возила за приступ објекту предшколске установе и осталих, нејавним објектима као и отвореним зеленим површинама планира се по ободу блока уз сабирне градске саобраћајнице и на паркиралиштима у унутрашњости уз приступне саобраћајнице или у оквиру планираних објеката - гаражама. 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.

Мешовити блокови у којима доминирају слободно постављени објекти у унутрашњости блока и породични објекти по ободу треба да се трансформишу у мешовите блокове са изграђеним и уређеним унутарблоковским површинама и компактним стамбеним објектима са пословањем по ободу.

Реконструкција формираних, постојећих стамбених блокова вршиће се увођењем јасних урбанистичких правила, а иницирана је повећаним интересом за замену руинираних и старих објеката ободних улица као и погушћавањем централних градских блокова. Концепција мешовитог блока треба да омогући замену појединачних објеката, фазну изградњу и реконструкцију, као и трансформацију намене објеката од стамбене до стамбено-пословне.

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

Индивидуалне стамбене блокове чини скуп појединачно изграђених породичних зграда на парцелама величине претежно од 300 m² до 600 m², а изузетно до 800 m². Оивичен је улицама или другим јавним површинама. Објекти су изграђени по ободу блока повучени у односу на регулациону линију, у свему према графичком прилогу.

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

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

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

Предњи део парцеле, између регулационе и грађевинске линије, планиран је као дворишни врт. На овом делу парцеле није дозвољена изградња објеката.

На задњем делу парцеле могуће је градити помоћне зграде и гараже 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 (50-70% незастртих површина у односу на површину блока), са паркирањем у објекту или засебној гаражи на парцели.

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

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

На свим постојећим катастарским парцелама у обухвату плана, могућа је изградња, у складу са правилима овог плана.

(*граф. прилог: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ бр.04- организација простора*)

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

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

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

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

❖ У компактним блоковима у обухвату плана (Компактни блокови – 2.1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)

На основу члана 9 и 10 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 и 4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих гусина:

најмања грађевинска парцела за изградњу:

	<i>породичних објеката</i>	<i>вишепородичних објеката</i>
• слободностојећи	300m ²	1000m ²
• објеката у непрекинутом низу	200m ²	600m ²
• објеката у прекинутом низу и двојних објеката	200m ²	600m ²
	(шј.400m ² за двојне објекте)	(шј.1200m ² за двојне објекте)

најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу:

	<i>породичних објеката</i>	<i>вишепородичних објеката</i>
• слободностојећих објеката	10m	16m
• објеката у непрекинутом низу	6m	12m
• објеката у прекинутом низу и двојних објеката	8m	10m
	(шј.16m за двојне објекте)	(шј.20m за двојне објекте)

❖ **У отвореним блоковима у обухвату плана**
(Отворени блокови – 2.1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)

На основу члана 12 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ – 6. Правила парцелације за објекте у општим зонама, за централне урбане зоне и пословне зоне, зоне већих густина, најмања ширина и површина грађевинске парцеле се утврђује кроз ПДР у складу са карактеристикама зоне и специфичности локације.

Из заједничке блоковске површине се парцелацијом формира парцела за изградњу планираног, слободностојећег вишепородичног, стамбеног објекта са подземном гаражом, а према планираној парцелацији датој у плану (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/бр.06- хоризонтална регулација са предлојом парцелације).

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

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

најмања грађевинска парцела за изградњу породичних објеката:

- | | |
|---|---|
| • слободностојећих објеката | 300m ² |
| • објеката у непрекинутом низу | 200m ² |
| • објеката у прекинутом низу и двојних објеката | 200m ²
(шј.400m ² за двојне објекте) |

најмања ширина уличног фронта грађевинске парцела за изградњу породичних објеката:

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

2.1.3.2. Минимална и максимална површина грађевинске парцеле за стамбене и стамбено-пословне објекте

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

На постојећим (затеченим) парцелама у обухвату Плана као и на парцелама добијеним након спроведене регулације улица, тј. површине са јавном наменом, а

чије су површине мање од најмањих површина утврђених у условима за образовање грађевинске парцеле може се Локацијском дозволом утврдити изградња породичног стамбеног или стамбено-пословног објекта, с тим да је **минимална површина парцеле на којој се може дозволити изградња 150 m².**

2.1.3.3. Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу пословних објеката

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

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

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

2.1.3.4. Грађевинска линија

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

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

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

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

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

Грађевинска линија испод површине земљишта до које је дозвољено грађење може бити на границама парцеле и до регулационе линије. Планом је дефинисана подземна грађевинска линија код појединих објеката вишепородичног становања. На парцелама где није посебно дефинисана и на графичким прилозима назначена, надземна грађевинска линија је уједно и подземна. Није дозвољена изградња подземног дела објекта ван границе Планом дефинисане грађевинске линије (подземне гараже, степеништа, рампе исл.).

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

Одступања од грађевинске линије :

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

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

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

(Одступања од наведеног правила су могућа ако су дефинисана у Плану детаљне разраде, и код објеката у отвореним градским блоковима)

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

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

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

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

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

Код нових објеката на регулационој линији у блоковима са стамбено-пословном, када је ширина тротоара мања од 2m, обавезно је увлачење излога,

минимално 1,20m, и формирање колонада или аркада, с тим да нема висинске разлике тротоара на регулационој линији и прилазне површине пословном простору приземне етаже.

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

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

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

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

2.1.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ

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

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

2.1.4.1. Урбанистички показатељи

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

У површине корисних етажа објекта не рачунају се:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4.2. Типологија објекта према положају на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

Непрекинути низ

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

На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђеног или постојећег објекта који се задржава планским решењем и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.

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

Дозвољена је изградња дворишних објеката спратности П+0 на једној бочној граници парцеле уз минималну удаљеност од друге бочне границе од 5,5m.

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

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

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је до 35 степени осим у случају усаглашавања са кровом суседног објекта већег нагиба. Кровне равни формирати тако да слив воде генерално буде двоводни ка улици и 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 објекта на суседној парцели, дефинисана су правилима у плановима детаљније разраде, то јест минималним одстојањем објекта од бочне суседне парцеле.

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

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

Слободностојећи објекат

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

Међусобна удаљеност **слободностојећих објеката веће спратности, вишепородичних објеката** (спратности веће од П+1+Пк) износи најмање половину висине вишег објекта, а не може бити мања од 10m. Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, а не може бити мања од 5,5m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. СТАНОВАЊЕ И СТАМБЕНО ТКИВО

2.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА

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

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

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

(Правилник о условима и нормама за пројектовање стамбених зграда и стана, „Сл.гласник РС“, бр.58/2012, 74/2015 и 82/2015)

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

Породични стамбени објекат јесте објекат са највише три стамбене јединице;

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

Пословни објекат јесте објекат који се, углавном, користи као радни простор.

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

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

пословања.

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

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

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

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

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

Повученом ешажом се сматра фасадно платно последње етаже повучено под углом од 45° у односу на хоризонталну раван, односно повучено за минимално 2,0 m од фасаде нижих спратова. Кров изнад повучене етаже је плитак коси кров (до 20°) са одговарајућим кровним покривачем и максималним дозвољеним препустом од 60 cm у односу на фасадно платно последње етаже.

(Стамбене зграде у свему пројектовајући у складу са Правилником о условима и нормама за пројектовање стамбених зграда и станова, Сл.гласник РС 58/12, 74/2015 и 82/2015).

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

2.2.2. ПЛАНИРАНЕ ПРЕТЕЖНЕ И КОПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

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

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

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

2.2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗГРАДЕ

2.2.3.1. Габарит објекта

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

Габарит објекта је одеђен:

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

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

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

Обавезно је **обезбеђење паркирања** на сопственој парцели, изузев појединачних локација у обухвату Плана које су дата посебним правилима и дефинишу могућност паркирања или на сопственој парцели или на јавној површини, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање накнаде за грађевинско земљиште. У случају обавезе паркирања на сопственој парцели обавезно је обезбеђење по једног паркинг места на један стан или пословни простор, одн. у случају формирања већих пословних простора минимум је 1 паркинг место на (целих) 70м² збира нето површина пословних просторија. Могућа је изградња засебног објекта са гаражама, а габарит тог објекта се рачуна у степен заузетости целе парцеле. Максимална дозвољена светла висина гараже која се налази у етажи приземља је 240см, са минималним потребним одстојањем завршне облоге пода и плафона од конструктивних елемената пода и плафона, односно међуспратних конструкција.

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

Сви 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.

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

Висина породичног стамбеног објекта не може прећи 12 m.

<i>сврхисносћ 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+2	13,5m	9m
П+2+Пк	14m	10,5m
П+3	16,5m	12m
П+3+Пк	17m	13,5m
П+4	19,5m	15m
П+4+Пк	20m	16,5m

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

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

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 cm.

<i>спратности објекта</i>	<i>тах. дозвољена висина кровног венца</i>	<i>min. дозвољена висина кровног венца</i>
П+0	4m	3m
П+Пк	6m	4,5m
П+1	7m	6m
П+1+Пк	9m	7,5m
П+2	10m	9m
П+2+Пк	12m	10,5m
П+3	13m	12m
П+3+Пк	15m	13,5m
П+4	16m	15m
П+4+Пк	18m	16,5m

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

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

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

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

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

На свим објектима у обухвату плана, дозвољено је постављање атике у равни фасаде, у висини кровног венца, максималне висине 120cm.

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

Висина назитка поткровне етаже нових објеката свих врста износи највише 1,6m, док је минимално 0, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, у оквиру вертикалне равни постављене на грађевинској линији. Висина назитка рачуна се на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

Назидак у тавану нових вишепородичних објеката није дозвољен. Назидак у тавану нових породичних, вишеспратних објеката износи највише 0,6m.

На постојећим и новопланираним крововима објеката вишепородичног становања могу се формирати кровне баце за осветљење корисног простора.

Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирање поткровља у више од једног нивоа. Дозвољена је изградња новог крова са могућношћу искоришћења поткровног дела испод слемена, а изнад званичног поткровља, искључиво у сврхе проширења доњих станова (формирање дуплекса), а не формирање засебних стамбених јединица.

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. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини, а максимална дозвољена висина конструктивних елемената кровне конструкције баце у оквиру ветикалне равни на грађевинској линији је 3,0m од коте пода поткровља. Површина хоризонталне пројекције кровних баца не може бити већа од 30% површине хоризонталне пројекције основне кровне равни. Облик и ширина баце морају бити усклађени са архитектонским елементима фасаде. Кровна баца не може обухватити више отвора истовремено уколико нису повезани.

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

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

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

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

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

Светларник објекта је ненаткривени простор са три односно четири стране затворен сопственим зидовима. Површина се одређује тако да свакој етажи зграде одговара површина од 1m² светларника, при чему он не може бити мањи од 3m². Светларник новог објекта се мора ускладити са положајем светларника суседног објекта. Минимална ширина светларника је 1m (растојање од објекта до границе суседне парцеле). Максимална дужина светларника је 5,5m, а максимална површина 20m². Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална

висина парапета отвора у светларнику је 1,8m. Није дозвољено отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ првој етажи светларника и одводњавање атмосферских вода.

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

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

2.2.3.2. Надзиђовање и доградња објеката

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

Реконструкција постојећих објеката

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

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

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

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

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

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

Ошварање 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. Ступеништа за приступ реконструисаном сутеренском делу објекта могу бити ван грађевинске линије на парцели и то максималне ширине 1m, уз услов да не ремете колски пролаз објекту. Поменута ступеништа не могу постављати ван регулационе линије блока.

Назидак последњих етажа објеката

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

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

Назидак пошкровља на новим објектима свих врста дозвољен је до највише 1,6m на основној фасадној равни без испада. Назидак поткровља на постојећим објектима је последња етажа са назитком од 0,9 до 1,5

m за породичне објекте, а за вишепородичне објекте од 0,9 до 2m. Свака последња етажа или део етаж постојећег објекта чији је назидак на основној фасадној равни без испада већи од 1,5m за породичне објекте и 2m за вишепородичне објекте, чини последњу спратну етажу објекта. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаж на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.

Повучени спрат је последња етажа са обавезним повлачењем од минимум 2,0 m од свих фасада објекта, а овај простор се може користити као тераса, без могућности затварања. Спратна висина јеиста као висина стамбених етажа нижих нивоа. У оквиру овог простора могу се формирати независне стамбене јединице или проширење постојећих јединица на нижој етажи, у виду дуплекса. Кров повученог спрата може бити раван или плитак, без надзита, са максималним нагибом кровних равни до 20°, без могућности формирања корисног простора.

2.2.3.3. Помоћни објекти- правила градње

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

Помоћни објекти су:

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

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

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

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

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

Радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.

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

2.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА*(граф.прилоџ бр.5/ ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ – подела на целине и зоне)***2.3.1. А – ЈУГОЗАПАДНА ЦЕЛИНА****ЦЕЛИНА А/ зона а1 – ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ**

Локација	Улица Жртава фашизма; -северозападна зона обухвата Плана
Намена	Објекти са стамбено-пословном наменом са припадајућим земљиштем око објеката. Становање је вишепородично. У приземној етажи објеката су пословни садржаји. У обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта. Део објекта нестамбене намене може бити пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, као и друге намене ако није у супротности са карактером претежне намене и ако се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.
Тип блока	Отворени стамбено-пословни блок - скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичен је јавним простором, Улицом 16. дивизије и унутарблоковским приступним саобраћајницама и мешовитом наменом на југоистоку. <i>(део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Отворени стамбени блокови)</i>
Садржај	Вишеспратни, слободностојећи објекти, спратности П+3 са уређеном зеленом површином између регулације Улице 16. дивизије и предње грађевинске линије и површином за мирујући саобраћај према унутарблоковској површини и приступној саобраћајници. <i>(граф. прилоџ бр.04: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- организација простора)</i>
Тип објеката у блоку	Слободностојећи објекти Грађевинске линије објекта не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.
Урбанистички параметри	Површина зоне 2400m ² Габарит објеката у основи 14,5x37,7m (постојећи објекат) и 14,5x32,7m (ново-планирани објекат). Максималан индекс заузетости парцеле 50%. Максимална спратност објеката П+3 Постојећи индекс заузетости парцеле бр. 3341/1 на којој је изграђен објекат вишепородичног становања је 48%, што је приближно максималном који је 50%, а индекс изграђености наведене парцеле је 1,84 док је максималан индекс општих стамбених зона у насељима средњих густина је 1,6 (члан 36, Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу).

	<p>Предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију Улице 16.дивизије око 5,3m.</p> <p>Задња грађевинска линија је на удаљености од задње границе парцеле око 10 m.</p>				
Висина коте приземља	<p>Максимално 0,2 m од коте тротоара за пословни простор у приземној етажи</p> <p>Максимално 1,2 m од коте тротоара за стамбени или заједнички простор у приземљу</p> <p>(гео текста :ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ Правила грађења за зграде/ Коша приземља)</p>				
Висина кровног венца	<p>Максимална висина кровног венца објекта у планском решењу дефинисана је бројем постојећих етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">спратност објекта</td> <td style="text-align: center;">висина кровног венца</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+3</td> <td style="text-align: center;">13m</td> </tr> </table> <p>(гео текста :ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)</p>	спратност објекта	висина кровног венца	П+3	13m
спратност објекта	висина кровног венца				
П+3	13m				
Паркирање возила	<p>На сопственој парцели или на другој нејавној површини унутар блока а1 за све, стамбене и пословне јединице у објекту, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање потребног броја паркинг или гаражних места.</p>				
Посебна правила	<p>Грађевинске парцеле морају се ограђивати само према суседном блоку нејавне намене. Ограђивање парцеле према околним јавним саобраћајним површинама је могуће али није обавезујуће.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле.</p>				
Правила грађења	<p>Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта, а не може бити мања од 10m.</p> <p>Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 5,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној или задњој фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 3m.</p> <p>На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; • од 3m до 5,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови заједничког простора за комуникацију; • 				

	Све интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са овим правилима.
Спровођење плана	Обавезна израда пројекта парцелације парцеле бр. 3340/1 и формирање засебне парцеле за изградњу слободностојећег објекта вишепородичног становања. За све интервенције у простору, изградњу или реконструкцију обавезујућа је израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације.
Архитектонско обликовање и материјализација	Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем. Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи и други материјали у боји опекарских производа. Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је до максималних 35°. Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20, а на делу објекта вишем од 3m (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).
Изградња другог објекта на парцели	Није дозвољена изградња другог објекта на парцели стамбене намене. Имајући у виду индекс изграђености у затеченом стању, на парцели не постоје услови за изградњу помоћних објеката и гаража.
Реконструкција и доградња	Имајући у виду габарит постојећег објекта (59 стамбених и 4 пословне јединице), не постоје услови за доградњу и повећање броја стамбених јединица у објекту. Тавански простор може реконструкцијом променити намену у стамбени без промене габарита, у форми дуплекса стамбеног простора последње етаже у објекту. Реконструкција је дозвољена без надзиђивања и формирања кровних баца уз могућност уградње кровних прозора. Имајући у виду да уређење слободних површина око објекта, припадајућег земљишта, није завршено, за изградњу саобраћајних површина за мирујући саобраћај и уређење зелених површина, у складу са планским решењем, неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације.

ЦЕЛИНА А/ зона а2 - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Локација	Унутарблоковски простор уз северну приступну саобраћајницу; -северозападна зона обухвата Плана				
Намена	Планирани објекат са стамбено наменом са припадајућим земљиштем око објекта и подземном гаражом. Становање је вишепородично. У обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта.				
Тип блока	Отворени стамбени блок, скупови појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Оивичен је јавним простором унутарблоковским приступним саобраћајницама. (<i>део шекција :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ/ Отворени стамбени блокови</i>)				
Садржај	Вишеспратни, слободностојећи објекат, спратности П+3 са уређеном зеленом површином и површином за мирујући саобраћај према унутарблоковској површини и приступној саобраћајници. (<i>граф. прилој бр.04: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- организација простора</i>)				
Тип објеката у блоку	Слободностојећи објекат Грађевинске линије објекта не додирују одговарајуће линије грађевинске парцеле.				
Урбанистички параметри	Површина зоне 1100m ² Габарит објекта у основи 18x25m~450m ² Максимални индекс заузетости парцеле је 50% Грађевинске линије надземних етажа су повучене у односу на регулациону линију. Грађевинска линија подземне етаже, линија до које се може градити подземна етажа, поклапа се са западном, јужном и источном регулационом линијом, а повучена је у односу на северну регулацију, на удаљености 1,2m од грађевинске линије објекта. (<i>граф. прилој бр.04: ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ- организација простора</i>)				
Спратност	Максимална спратност објекта П+3				
Висина коте приземља	Максимално 1,2 m од коте тротоара за стамбени простор у приземљу (<i>део шекција :ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ Правила грађења за зграде/ Коша приземља</i>)				
Висина кровног венца	Максимална висина кровног венца објекта у планском решењу дефинисана је бројем постојећих етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">спратност објекта</td> <td style="text-align: center;">висина кровног венца</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+3</td> <td style="text-align: center;">13m</td> </tr> </table> (<i>ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца</i>)	спратност објекта	висина кровног венца	П+3	13m
спратност објекта	висина кровног венца				
П+3	13m				

Паркирање возила	На сопственој парцели унутар блока за све стамбене јединице у објекту , у подземној гаражи и уз приступне саобраћајнице, а према Одлуци о мерилима и критеријумима за одређивање потребног броја паркинга или гаражних места.
Посебна правила	Ограђивање парцеле према околним јавним саобраћајним површинама није дозвољено као би се формирао отворени блок вишепородичног становања.
Правила грађења	Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта, а не може бити мања од 10m. На зиду вишепородичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен: 5,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија;
Архитектонско обликовање и материјализација	Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем. Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи и сл. Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°. Кров формирати као четвороводни без забатних зидова и кровних баца. Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). Максимална површина са испадима 50% површине дела фасаде на ком је могуће формирати испаде на објектима.
Изградња другог објекта на парцели	Није дозвољена изградња другог објекта на парцели
Спровођење плана	Непопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације као и Урбанистички пројекат архитектонске разраде локације.

ЦЕЛИНА А/ зона а3 - СТАНОВАЊЕ (ПОРОДИЧНО ИЛИ ВИШЕПОРОДИЧНО)

Локација:	унутарблоковски низ са гаражама и приступом и паркингу са унутарблоковске саобраћајне мреже;
Оријентација :	стамбени објекти :север - југ гараже: исток - запад
Површина :	Укупна површина блока 0,19ha
Намена:	Претежна и доминантна намена је становање, породично и вишепородично средњих густина) са компатибилним пословањем. Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене, до 30%, (пословни, комерцијални, услужни, занатски, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.
Садржај:	На свим парцелама су планирани стамбени објекти са гаражама и могућим пословањем
Тип блока:	компактни блок стамбених објеката (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)
Тип објеката у блоку:	непрекинути и прекинути (крајњи објекти)низ објеката;
Урбанистички параметри блока:	Максимални индекс изграђености парцеле је 1,5; Предње грађевинске линије су удањене од низа на регулацији Булевара Константина Великог од 8 до 22m и обавезујуће су. Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Дубина могуће градње унутрашњег низа је 12m. На непрекинути низ стамбених објеката, уз северну грађевинску линију, наслањају се објекти са гаражама, на бочним међама, максималне дубине 6m.
Правила грађења:	Непрекинути низ - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација. На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној

	<p>фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта.</p> <p>Прекинути низ – почетак низа, планирани објекат на парцели бр. 3338 повучен је у односу на бочну/ западну границу парцеле 0,6m. Последњи објекат у низу, на парцели бр. 3335/3 повучен је од бочне /источне границе парцеле 2,4m.</p> <p>У циљу проветравања и осунчања блока и бољих еколошких услова максимална дубина објеката у непрекинутом низу је ограничена. Максимална дубина објеката у низу је 12m.</p> <p>Није обавезно формирање ајнфорта – колског пролаза кроз објекат уз услов колски прилаз парцели постоји из Булевара Константина Великог.</p> <p>Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику, осим на почетном и крајњем објекту низа где је могуће формитати отворе са парпетом од мин. 1,8m.</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,5m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.</p>										
Спратност:	Максимални број етажа стамбено-пословних објеката: једна поземна етажа (подрум или сутерен) + надземни део П+1+Пк.										
Висина коте приземља:	Максимално 1,2 m, минимално 1,2m, од коте тротоара у стамбеним објектима оријентисаним према унутрашњости блока;										
Висина кровног венца	<table border="0"> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>тах. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>тах. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>тах. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>тах. висина = 9m</td> </tr> </tbody> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	тах. висина = 4m	П+Пк	тах. висина = 6m	П+1	тах. висина = 7m	П+1+Пк	тах. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	тах. висина = 4m										
П+Пк	тах. висина = 6m										
П+1	тах. висина = 7m										
П+1+Пк	тах. висина = 9m										
Архитектонско обликовање и материјализација	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи и сл.</p> <p>Нагиб крова и висину слемена прилагодити нагибу крова суседних објеката, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од</p>										

	<p>основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1. на јужној фасади објекта укупна површина испада не може прећи 50% фасаде изнад приземља;</p> <p>2. на северној фасади објекта укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.</p> <p>Испади на фасади не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од бочне границе суседне парцеле.</p>
Паркирање возила	<p>На сопственим парцелама унутар блока за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.</p>
Посебна правила	<p>Са циљем формирања правилне урбанистичке матрице, тј. правилног блока, неопходно је отуђење земљишта у јавној својини и припајање парцеле број 3337/3 парцели број 3336 како би се створили подударни услови за изградњу стамбеног простора и гаража у непрекинутом низу.</p> <p>Унутарблоковски низ стамбених објеката зоне а3 формира се као други низ објеката на парцели. Пре израде пројектне документације, неопходно је спајање парцела зоне а4 и зоне а3, а при изради Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације неопходно је приказати све објекте, стамбене и пословне јединице са потребним бројем паркинг места или гаража.</p> <p>Уколико се урбанистички параметар потребног броја паркинг или гаражних места може остварити у северној зони парцеле према унутарблоковском простору, за све стамбене и пословне јединице стамбених објеката зоне а3 и а4, формирање пешачког пролаза кроз објекат је обавезно.</p>
Спровођење плана	<p>Непоходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације са циљем формирање једне парцеле за два стамбена објекта типа непрекинутог низа.</p> <p>За све планиране објекте вишепородичног становања, изградњу или реконструкцију неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације.</p>
Ограђивање парцеле	<p>Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p> <p>Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворити ван регулационе линије парцеле</p>

ЦЕЛИНА А/ зона а4 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

Локација:	Булевар Константина Великог југозападна зона обухвата Плана
Оријентација :	Главна фасада објекта оријентисана је према југу
Површина :	Укупна површина блока 0,23ha
Намена:	Претежна и доминантна намена је породично становање са компатибилним пословањем. Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене, до 30%, (пословни, комерцијални, услужни, занатски, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености.
Садржај:	На свим парцелама су планирани породични објекти са пословањем.
Тип блока:	компактни блок породичних објеката (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)
Тип објеката у блоку:	једноструки, непрекинути низ објеката са почетним и крајњим објектом типа прекинутог низа;
Урбанистички параметри блока:	Максимални индекс изграђености парцеле је 1,5; Максимални индекс заузетости парцеле је 50% објектима високоградње. Предње грађевинске линије су на регулацији и обавезујуће су. Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Максимална дубина планиране изградње је 15 m.
Правила грађења:	Објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација. На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта. У циљу проветравања и осунчања блока и бољих еколошких услова максимална дубина објеката у непрекинутом низу је 15m. Обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз

	<p>објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 3m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Максимално растојање два једносмерна колско-пешачка пролаза, ширине 3m, је 18m, тј. код двосмерног колско-пешачког пролаза, ширине 6m максимална удаљеност од суседног пролаза је 24m. На објекту, или делу објекта, мање ширине од 12m дозвољена је изградња само једног колско пешачког пролаза ширине 3m.</p> <p>Бочни зидови објеката у непрекинутом низу на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику, осим на почетном и крајњем објекту низа .</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,5m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.</p>										
Спратност:	<p>Максимални број етажа: једна поземна етажа (подрум или сутерен) надземни део П+1+Пк.</p>										
Висина коте приземља:	<p>Максимално 0,2m од коте тротоара у стамбено пословним објектима на регулацији уз Булевар Константина Великог; Максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима.</p>										
Висина кровног венца:	<table> <tr> <td>спратност објекта</td> <td>висина кровног венца</td> </tr> <tr> <td>П+0</td> <td>тах. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>тах. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>тах. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>тах. висина = 9m</td> </tr> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	тах. висина = 4m	П+Пк	тах. висина = 6m	П+1	тах. висина = 7m	П+1+Пк	тах. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	тах. висина = 4m										
П+Пк	тах. висина = 6m										
П+1	тах. висина = 7m										
П+1+Пк	тах. висина = 9m										
Архитектонско обликовање и материјализација	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи и сл.</p> <p>Нагиб крова и висину слемена прилагодити нагибу крова суседних објеката, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p>										

	<p>1. на предњој (уличној) фасади објекта укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</p> <p>2. на делу објекта према бочном дворишту (односи се на почетак и крај низа), ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од бочне суседне границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</p> <p>3. на делу објекта према задњем дворишту, укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.</p> <p>Испади на деловима објеката оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p>
Паркирање возила	На сопственим парцелама унутар блока за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.
Ограђивање парцеле	<p>Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели.</p> <p>Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле</p>

ЦЕЛИНА А/ зона а5 – МЕШОВИТА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗОНА

Локација:	Булевар Константина Великог, објекти број 12, 14 и 16 и средишња зона обухвата Плана
Оријентација :	блок сложене структуре, оријентисан према Булевару Константина Великог (југ), према колском пролазу на парцели бр. 3331 (запад) и према унутарблоковској саобраћајној мрежи (исток и север);
Површина :	Укупна површина блока 0,31ha
Намена:	Претежна и доминантна намена је становање, породично и вишепородично средњих густина) са компатибилним пословањем. Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене, до 30%, (пословни, комерцијални, услужни, занатски, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, уз Булевар Константина Великог ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају

	услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености. Објекти у унутрашњости блока су планирани стамбени без пословања.
Садржај:	на свим парцелама су планирани стамбени објекти са пословањем само у објектима на регулацији Булевара Константина Великог;
Тип блока:	мешовити блок стамбено објеката са компатибилним наменама (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)
Тип објеката у блоку:	непрекинути низ објеката на регулацији Булевара Константина Великог; почетни објекат – прекинути низ; објекти у унутрашњости блока слободностојећи;
Урбанистички параметри блока:	Максимални индекс изграђености парцеле је 1,5; Предње грађевинске линије су на регулацији Булевара Константина Великог и обавезујуће су. Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Задња грађевинска линија је дефинисана на основу габарита објекта објекта са споменичким вредностима број 14. Максимална дубина планиране изградње је 14,5 m. Паралелно постављени, слободностојећи објекат у унутрашњости блока повучен је од пешачко-бицикличке стазе на северу блока за око 1,5m, а максимална дубина низа је 12m. Два паралелна низа повезана су објектима мале спратности за гаражирање возила и помоћном наменом.
Правила грађења:	Објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација. На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта. Обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат, минималне ширине 3m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Максимално растојање два једносмерна колско-пешачка пролаза, ширине 3m, је 18m, тј. код двосмерног колско-пешачког пролаза, ширине 6m максимална удаљеност од суседног пролаза је 24m. На објекту, или делу објекта, мање ширине од 12m дозвољена је изградња само једног колско пешачког пролаза ширине 3m. Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе

	се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику, осим на почетном и крајњем објекту низа . Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m. Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,5m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.	
Спратност:	Максимални број етажа стамбено-пословних објеката: једна поземна етажа (подрум или сутерен) + надземни део П+1+Пк. Објекти са споменичким вредностима са бројем 14 и 16 П+Пк Помоћни објекти и гараже П	
Висина коте приземља:	Максимално 0,2 m од коте тротоара у стамбено пословним објектима на регулацији ободних саобраћајница; Максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима оријентисаним према унутрашњости блока;	
Висина кровног венца	спратност објекта П+0 П+Пк П+1 П+1+Пк	висина кровног венца тах. висина = 4m тах. висина = 6m тах. висина = 7m тах. висина = 9m
Архитектонско обликовање и материјализација	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи и сл.</p> <p>Нагиб крова и висину слемена прилагодити нагибу крова суседних објеката, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <p>1.на предњој (уличној) фасади објекта укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</p> <p>2.на делу објекта према задњем дворишту, укупна површина испада не може прећи 50% задње фасаде изнад приземља.</p> <p>Испади на деловима објеката оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонталана пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p>	

Паркирање возила	На сопственим парцелама унутар блока за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.
Посебна правила	<p>За објекат са споменичким вредностима Зграда на адреси Булевар Константина Великог 14 на парцели 3329 КО Сремска Митровица и Булевар Константина Великог 16 на парцели 3330 КО Срем. Митровица (некадашња кућа породице Жунтер) обавезно је очување постојећег оригиналног вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера и ентеријера, композиције и материјализације фасада, њеног изворног колорита и положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, дозвољена је конзервација и рестаурација, санација, адаптација, реконструкција и доградња, промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта и просторно културно-историјске целине, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;</p> <p>За објекат са споменичким вредностима Зграда на адреси Булевар Константина Великог 14 на парцели 3329 КО Сремска Митровица и -Булевар Константина Великог 16 на парцели 3330 КО Срем. Митровица (некадашња кућа Породице' Жунтер) дозвољена је доградња дворишних анекса површине до 30% њихове бруто развијене површине, са истом висином подкровног венца и слемена као на дворишној фасади објекта са споменичким вредностима, мерено у апсолутним котама, обликовање се дефинише по посебним условима заштите;</p> <p>Дозвољено је осавремењивање објеката, у циљу бољег коришћења, што подразумева следеће интервенције:</p> <ul style="list-style-type: none"> • увођење савремених инсталација, под условом да не наруше вредности ентеријера и екстеријера објекта; • уређење, односно промена намене подрума могућа је уз обавезу претходног испитивања тла и конструктивног склопа објекта, као и израду елабората заштите суседних објеката, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа; • уређење, односно промена намене поткровља могућа је искључиво у постојећем габариту крова, осветљење решити путем кровних прозора, без нарушавања изворног изгледа објекта и његових споменичких вредности, по посебним мерама заштите; • отварање портала и излога могуће је на уличним фасадама објеката, јединственим третирањем фасаде тако да се не наруше споменичке вредности и стилске карактеристике објекта по посебним условима надлежне установе заштите;

Спровођење плана	Непопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације. За све планиране објекте вишепородичног становања, изградњу или реконструкцију неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације.
Ограђивање парцеле	Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m; Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели. Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отварати ван регулационе линије парцеле

ЦЕЛИНА А/ зона а6 – ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ*(граф. прилог бр.5 : ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - подела простора на целине и зоне*

Локација:	Булевар Константина Великог; централна зона обухвата Плана;
Оријентација :	претежна оријентација објеката исток – запад; колски прилаз блоку са јужне стране, из Булеvara Константина Великог преко парцеле бр. 3331; пешачки прилаз парцели 3332/2 могуће је формирати са северне и источне стране са планираног, унутарблоковског, пешачког пролаза;
Површина :	укупна површина блока 0,10ha
Намена:	породично становање без пословања; у обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта;
Садржај:	на парцелама бр. 3332/1 и 3332/2 планирана су два породична, стамбена објекта; на парцели бр. 3332/3 се формира приватан пролаз за прилаз стамбеним објектима;
Тип блока:	индивидуални блок породичних објеката; (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)
Тип објеката у блоку:	слободностојећи породични објекти;

Урбанистички параметри блока:	<p>максимални индекс изграђености парцеле је 1,0; максимални индекс заузетости парцеле је 50% објектима високоградње (30% парцеле - зелена површина);</p> <p>предње грађевинске линије су обавезујуће и увучене у односу на регулациону према графичком прилогу; предња грађевинска линија се дефинише према грађевинској линији већ изграђених објеката у непосредном окружењу у зони а5; задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезујућа; максимална дубина планиране изградње је 15 m. удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу: од северне међе 2,5m; од јужне међе 0,6 m .</p>
Правила грађења:	<p>минимално међусобно растојање два планирана објекта је 3m; минимално растојање планираног објекта на парцели бр. 3332/1 од постојећег објекта на парцели бр. 3330 је 2m;</p> <p>ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m;</p> <p>на зиду породичног објекта према суседној парцели који је од границе са њом удаљен: 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели;</p> <p>назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m; назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,5m; висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни;</p>
Спратност:	<p>максимални број етажа: једна поземна етажа (подрум или сутерен); главни објекат на парцели објекти П+1+Пк (приземље +спрат +поткровље);</p>
Висина коте приземља:	<p>минимално 0,2 m од коте тротоара максимално 1,2 m од коте тротоара</p>

Висина кровног венца:	спратност објекта П+0 П+Пк П+1 П+1+Пк	висина кровног венца max. висина = 4m max. висина = 6m max. висина = 7m max. висина = 9m
Архитектонско обликовање и материјализација:	<p>обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта; начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, предшколском установом „Маслачак“ користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву;</p> <p>кров – кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи и сл.; прилагодити га нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°;</p>	
Паркирање возила:	на сопственим парцелама унутар блока за све објекте; неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта;	
Ограђивање парцеле:	<p>грађевинске парцеле морају се ограђивати и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m; само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле; обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту главног објекта на парцели;</p> <p>врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле.</p>	

2.3.2. В – ЦЕЛИНА СРЕДИШЊЕГ ДЕЛА ОБУХВАТА ПЛАНА

ЦЕЛИНА В / зона б1 – ОБЈЕКАТ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА ПЧЕЛИЦА – ОБЈЕКАТ „МАСЛАЧАК“

локација	средишни део обухвата Плана уз северну унутарблоковску саобраћајницу, парцела број 3327		
димензије комплекса	Укупна површина комплекса 7500 m ²		
намена	Јавна намена		
тип блока	затворени комплекс		
тип објеката у блоку	слободностојећи објекат са јавном садржином и отвореном, уређеном, зеленом површином;		
урбанистички параметри блока	максимални индекс изграђености на нивоу блока је до 1; максимални индекс изграђености парцеле 0,5; максимални индекс заузетости парцеле 50%; регулациона линија је дефинисана Планом, а грађевинска према постојећем стању;		
спратност	Максимални број етажа 1 - постојећа спратност П		
висина коте приземља	Максимално 1,2 m од коте тротоара.		
висина кровног венца	спратност објекта П	максимална висина кровног венца 5 m	
архитектонско обликовање и материјализација	обрада фасаде	фасада објекта је урађена фасадном опеком, натур бетоном и прсканом, тонираном фасадном бојом.	
	кров	Кров је кос, сложеног облика покривен профилисаним лимом у благом нагибу	
паркирање возила	Паркирање је могуће реализовати на јавној површини ван граница комплекса, а у границама плана.		
посебна правила	Неопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације. За све интервенције у простору обавезна је израда урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације по прибављеним условима ЗЗСК Сремска Митровица . За све интервенције на објекту, реконструкцију која подразумева промену изгледа и/или функционалне организације простора, неопходна је сагласност носиоца ауторских права у складу са Законом о ауторским и сродним правима („Сл. гласник РС“, бр. 104/2009, 99/2011, 119/2012, 29/2016 – одлука УС и 66/2019)		

ЦЕЛИНА В/ зона b2 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

Локација	Булевар Константина Великог, између објекта бр 8 и 12; јужни део парцеле 3327;
Оријентација	оријентација главне фасаде објекта јужна,
Површина	Укупна површина блока 0,03ha
Намена	Претежна и намена је породично становање са компатибилним пословањем.
Тип блока	компактни блок (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)
Тип објеката у блоку	објекат у непрекинутом низу;
Урбанистички параметри блока	максимални индекс заузетости парцеле је 100% - парцела под габаритом објекта; Предња грађевинска линија на регулацији и обавезујућа је. Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње; линија до које је могућа градња, али није обавезна; максимална дубина планиране изградње је 15 m.
Правила грађења	Објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација. На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта. Обавезно је обезбеђење ЈАВНОГ колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 6m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Имајући у виду пролаз са јавном функцијом ограђивање, тј. затварање није дозвољено. Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику, осим на почетном и крајњем објекту низа .

	<p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m.</p> <p>Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,5m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни.</p>										
Спратност	Максимални број етажа П+1+Пк.										
Висина коте приземља	Максимално 0,2 m од коте тротоара у приземној етажи са пословном наменом,										
Висина кровног венца	<table border="0"> <thead> <tr> <th>спратност објекта</th> <th>висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> </tbody> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	max. висина = 4m										
П+Пк	max. висина = 6m										
П+1	max. висина = 7m										
П+1+Пк	max. висина = 9m										
Архитектонско обликовање и материјализација	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи и сл.</p> <p>Нагиб крова и висину слемена прилагодити нагибу крова суседних објеката, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> на предњој (уличној) фасади објекта укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; на делу објекта према задњем дворишту, укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља. <p>Испади на деловима објеката оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p>										
Паркирање возила	На јавној површини унутар блока за све стамбене и пословне јединице. Неопходан паркинг односно гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта.										

2.3.3. С – ЈУГОИСТОЧНА ЦЕЛИНА

ЦЕЛИНА С / зона с1 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

(граф. прилог бр.5 : ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ - подела простора на целине и зоне

Локација:	Улица Жртава фашизма североисточна зона обухвата Плана
Оријентација :	претежна оријентација објеката исток - запад
Површина :	Укупна површина блока 0,26ha
Намена:	Претежна и доминантна намена је породично становање. Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене, до 30%, (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални објекти, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености. У обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта.
Садржај:	На свим парцелама су планирани породични објекти. -једноструки прекинути низ породичног становања са помоћним објектима и гаражама, у низу, уз задње међе парцеле;
Тип блока:	индивидуални блок породичних објеката (део текста :ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 1.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА БЛОКОВЕ)
Тип објеката у блоку:	слободностојећи породични објекти.
Урбанистички параметри блока:	Максимални индекс изграђености парцеле је 1,0; Максимални индекс заузетости парцеле је 50% објектима високоградње (30% парцеле - зелена површина); Предње грађевинске линије су обавезујуће и увучене у односу на регулациону према графичком прилогу. Задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна. Максимална дубина планиране изградње је 20 m. Удаљеност објекта од од границе парцеле према суседу: од северне међе 0, 6m; од јужне међе 2,5 m .
Правила грађења:	Код слободностојећих објеката мање спратности, породичних објеката максималне спратности П+1+Пк, минимално међусобно растојање два објекта је 3m .

	<p>Ако један од зидова садржи отворе стамбених и пословних виталних просторија минимална удаљеност од суседне бочне и задње границе парцеле је 2,5m, а мања удаљеност је могућа само ако објекат на бочној фасади нема прозорске отворе виталних стамбених просторија и не може бити мања од 0,6m.</p> <p>На зиду породичног објекта, или објекта са пословном наменом према суседној парцели који је од границе са њом удаљен: 2,5m и више - дозвољени су отвори стамбених виталних просторија; од 0,6m до 2,5m – дозвољени су отвори помоћних просторија са минималним парапетом 1,8m као и фиксни, непрозирни, стаклени зидови; мање од 0,6m – нису дозвољени никакви отвори према суседној парцели.</p> <p>Назидак таванске етаже - на новим породичним објектима максимално дозвољена висина назитка је 0,6m. Назидак поткровља на новим објектима дозвољен је до највише 1,5m. Висина назитка рачуна се од коте пода последње етаже на основној фасадној равни без испада до тачке прелома косине основне кровне равни;</p>										
Спратност:	<p>максимални број етажа: једна поземна етажа (подрум или сутерен); главни објекат на парцели објекти П+1+Пк; помоћни објекти и гараже П;</p>										
Висина коте приземља:	<p>Стамбени објекти: минимално 0,2 m од коте тротоара максимално 1,2 m од коте тротоара Помоћни објекти и гараже максимално 0,2m од коте тротоара</p>										
Висина кровног венца:	<table> <tr> <td>спратност објекта</td> <td>висина кровног венца</td> </tr> <tr> <td>П+0</td> <td>max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td>П+Пк</td> <td>max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк</td> <td>max. висина = 9m</td> </tr> </table>	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m
спратност објекта	висина кровног венца										
П+0	max. висина = 4m										
П+Пк	max. висина = 6m										
П+1	max. висина = 7m										
П+1+Пк	max. висина = 9m										
Архитектонско обликовање и материјализација :	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде и боју ускладити са непосредним окружењем, користећи светле тонове топлих боја (без зелене и плаве), белу и сиву.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p>										

<p>Паркирање возила:</p>	<p>На сопственим парцелама унутар блока за све објекте. Неопходан паркинг односно гаражни простор и приступне саобраћајнице морају се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Улаз у гараже могуће је формирати и са унутарблоковске саобраћајнице на западној страни</p>
<p>Ограђивање парцеле:</p>	<p>Грађевинске парцеле морају се ограђивати уколико се Планом детаљне регулације, односно Урбанистичким пројектом другачије не дефинише, и то зиданом оградом до висине од 0,50m (темељни зид ограде) и транспарентном оградом до висине 1,40m;</p> <p>Суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m. Само уз сагласност суседа, суседне парцеле се не морају ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>Није обавезно ограђивање дела суседних парцела, између предње грађевинске и регулационе линије, уз сагласност суседа, ради олакшаног колског прилаза унутрашњости парцеле. Ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле. Обавезно је приказивање (пројектовање) ограде у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели. Врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле</p>

ЦЕЛИНА С / зона с2 – МЕШОВИТА СТАМБЕНО ПОСЛОВНА НАМЕНА

Локација:	угао између Булевара Константина Великог и Улице жртава фашизма југоисточни део обухвата Плана (површина око 1,15ha);
Намена:	мешовита стамбено – пословна намена; у целој ширини главне фасаде уз регулацију улице Булевар Константина Великог, у приземној етажи објекта обавезујући су пословни садржаји; према регулационом појасу Улице 16. дивизије, дозвољена је пословна намена у приземној етажи објекта али није обавезујућа; у обухваћеном блоку нема јавне намене објеката и земљишта; Нови објекти и нови делови постојећих објеката нестамбене намене (пословни, комерцијални, услужни, занатски, као и други објекти или делови објеката по врсти и намени), могу се градити унутар ове зоне са претежном стамбеном наменом, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови становања, животна средина, као ни оријентациони параметри конкретног типа изграђености;
Тип блока:	мешовити стамбени блок са пословањем, скупови појединачно изграђених зграда, различите типологије, на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације;
Садржај	непрекинути низ објеката, спратности П+1+Пк у Булевару Константина Великог (осим објекта на парцели број 3325 који се задржава у постојећем габариту – спратност П+Пк, као и источног дела објекта на парцели број 3324/7 – висину калканског зида ускладити са суседним објектом); компактни блок, комплекс вишепородичних објеката спратности П+2+Пк, у Улици 16. дивизије; у свему према графичком прилогу (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ граф.прилог 04 -организација простора); постојећи, слободностојећи, породични објекти у унутрашњости блока;
Тип објеката у блоку:	преовлађујући тип прекинути и непрекинути низ објеката;
Урбанистички параметри и спратност пл. објеката	максимални индекс заузетости парцеле је 50%; максимална спратност објеката према граф. прилогу (ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ/ граф.прилог 04 -организација простора); минимална спратност за једну етажу мања од задате максималне; комплекс вишепородичних објеката у Улици Жртава фашизма, максимална спратност до П+2+Пк каскадно је повучен у унутрашњост блока; дефинисана је грађевинска линија подземне гараже како би се испунио критеријум о потребном броју паркинг места на парцели; задња грађевинска линија ограничава дубину планиране градње и до ње је могућа градња, али није обавезна; максимална дубина планиране изградње непрекинутог низа је 15 m; грађевинска линија низа објекта у Булевару Константина Великог је

	уједно и регулациона, а увучена је у унутрашњост парцеле само на деловима број 3324/7 и 3324/1 на основу положаја новоизграђеног објекта;														
Висина коте приземља:	минимално 0,2m, а максимално 1,2 m од коте тротоара у стамбеним објектима оријентисаним према унутрашњости блока; (део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Кота приземља)														
Висина кровног венца:	висина кровног венца планираног објекта мора бити усклађена са висином кровног венца постојећег објекта на суседној парцели и дефинисана је бројем нових етажа у односу на планирани заштитни тротоар око објекта: <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">спратност објекта</th> <th style="text-align: center;">висина кровног венца</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">П+0</td> <td style="text-align: center;">max. висина = 4m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+Пк</td> <td style="text-align: center;">max. висина = 6m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+1</td> <td style="text-align: center;">max. висина = 7m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+1+Пк</td> <td style="text-align: center;">max. висина = 9m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+2</td> <td style="text-align: center;">max. висина = 10m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П+2+Пк</td> <td style="text-align: center;">max. висина = 12m</td> </tr> </tbody> </table> (део текста :4,ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА/ 4.3. Правила грађења за зграде/ Висина кровног венца)	спратност објекта	висина кровног венца	П+0	max. висина = 4m	П+Пк	max. висина = 6m	П+1	max. висина = 7m	П+1+Пк	max. висина = 9m	П+2	max. висина = 10m	П+2+Пк	max. висина = 12m
спратност објекта	висина кровног венца														
П+0	max. висина = 4m														
П+Пк	max. висина = 6m														
П+1	max. висина = 7m														
П+1+Пк	max. висина = 9m														
П+2	max. висина = 10m														
П+2+Пк	max. висина = 12m														
Паркирање возила:	на сопственим парцелама унутар блока за све објекте;														
Посебна правила:	непопходна је израда пројекта парцелације и препарцелације у складу са планским решењем хоризонталне регулације и парцелације. За све интервенције у простору обавезна је израда урабанистичког пројекта архитектонске разраде локације;														
Правила грађења	<u>Непрекинути низ</u> Објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле у систему двојно узиданих објеката. Растојање између два суседна објекта је 0m, а између два суседна објекта су обавезне дилатационе спојнице као и термичка ,тј. звучна изолација. На месту контакта новог и постојећег објекта грађевинска линија треба да буде континуалана у ширини везног елемента на бочној фасади новоизграђениог, постојећег објекта и неопходних растојања (од границе парцеле и од суседних објеката) за дворишни део објекта. За паркирање на сопственој парцели, обавезно је обезбеђење колско-пешачког пролаза-ајнфорта кроз објекат максималне дужине 15m, минималне ширине 3m, минималне висине 3m, уколико противпожарним условима није другачије одређено. Максимално растојање два једносмерна колско-пешачка пролаза, ширине 3m, је 18m, тј. код двосмерног колско-пешачког пролаза, ширине 6m максимална удаљеност од суседног пролаза је 24m. На објекту, или делу објекта, мање ширине од 12m дозвољена је изградња само једног колско пешачког пролаза ширине 3m.														

	Бочни зидови објеката на граници са суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику. За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника.
Архитектонско обликовање и материјализација:	<p>Обрада фасаде – форма и начин обраде фасаде дефинисани су типом објекта. Начин обраде фасаде ускладити са непосредним окружењем.</p> <p>Кров – Кровни покривач новопланираних објеката: опекарски елементи, тегола и сл.</p> <p>Кровни покривач прилагодити нагибу крова, а дозвољени нагиб кровних равни је од 15° до максималних 35°.</p> <p>Испади на објектима (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,20 и то на нивоу првог спрата, а на делу објекта вишем од 3m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.на предњој (уличној) фасади објекта или на делу објекта према предњем дворишту - укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; 2.на делу објекта према бочном дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од бочне суседне границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља; 3.на делу објекта према задњем дворишту, ако је грађевинска линија објекта најмање 5,5m удаљена од задње границе парцеле – укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља. <p>Испади на деловима објеката оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту.</p>
Правила парцелације	<p>На основу члана 9 и 10 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. Гласник РС“, бр.22/2015), III ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ПОЈЕДИНЕ ЗОНЕ –4. Правила парцелације за објекте за мешовите зоне и насеља средњих густина:</p> <p>-најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичних објеката у непрекинутом низу је 600m², а породичних 200m² ;</p> <p>-најмања ширина уличног фронта грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног објекта у непрекинутом низу је 12m, а породичног објекта 6m.</p>
Посебна правила, ограђивање парцеле	<p><u>непрекинути низ</u></p> <p>грађевинске парцеле морају се ограђивати и то:</p> <p>-ако је грађевинска линија на регулационој, дозвољено је, на регулационој линији постављање непрозирне ограде до висине 1,80m;</p> <p>-суседне грађевинске парцеле ограђују се непрозирном оградом до висине 1,80m, а само уз сагласност, суседне парцеле се не морају</p>

	<p>ограђивати, тј. могу се ограђивати транспарентном или непрозирном оградом од min 0,50m до max 2,20m;</p> <p>ограде се постављају са свим конструктивним елементима на земљишту власника парцеле; обавезно је приказивање (пројектовање) ограда у архитектонско-грађевинском пројекту зграде на грађевинској парцели; врата и капије на уличној фасади објекта и ограде не могу се отворати ван регулационе линије парцеле;</p> <p>ограђивање није дозвољено на регулационој линији уколико је грађевинска линија повучена у унутрашњост парцеле; ограде и улазне капије се у том случају постављају на грађевинској линији;</p>
<p>Изградња другог објекта на парцели</p>	<p>дозвољена је изградња другог објекта на парцели стамбене намене или помоћног објекта уколико су испуњени сви наведени урбанистички параметри;</p> <p>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;</p> <p>помоћни објекти су:</p> <ul style="list-style-type: none"> • гараже до 20m²; • надстрешнице, тремови и вртна сенила до 15m²; • простор у функцији главног објекта- остава, летња кухиња, санитарни чвор до 10m². <p>помоћни објекти могу се градити искључиво као приземни објекти; нису дозвољени никакви отвори према бочној, суседној парцели. кровне равни формирати тако да слив воде буде једноводни ка припадајућем дворишту;</p> <p>грађевинске линије и зона за изградњу помоћних објеката дата је на графичком прилогу;</p> <p>помоћни објекат се не може градити уз постојећи главни објекат на парцели;</p> <p>радионице и пословни простори се не сматрају помоћним објектима.</p>

ЦЕЛИНА С / зона с3 – ЗОНА СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ „ВОЈАРНА“

Локација:	југоисточна зона обухвата Плана са приступом из Улице жртава фашизма;	
Намена:	пословна намена објекта; зелена површина у јавној намени;	
Садржај:	пословни објекат – некадашњи житни магацин на Сави "Војарна";	
Тип објекта у блоку:	слободностојећи објекат на парцели под габаритом;	
Висина коте приземља:	1,2 m од коте тротоара;	
Висина кровног венца:	спратност објекта П+2+Пк	висина кровног венца max. висина = 12m
Архитектонско обликовање и материјализација	<p><u>посебни услови и мере заштите ЗЗСК Сремска Митровица</u></p> <p>-за објекат непокретног културног добра Житни магацин на Сави - Војарна, на адреси Жиртава фашизма 1, на парцели 3324/8 КО Сремска Митровица обавезно је очување постојећег оригиналног волумена, хоризонталног и вертикалног габарита, стилских карактеристика, декоративних елемената и материјализације екстеријера, композиције и материјализације фасада, њеног изворног колорита и положаја и димензија отвора, материјализације столарије, конструктивног система и начина градње, функционалног склопа, дозвољена је конзервација и рестурација, санација, адаптација, реконструкција и промена намене делова или целине без угрожавања споменичких вредности објекта и просторно културно-историјске целине, по принципима реверзибилности, по посебним условима заштите непокретног културног наслеђа;</p> <p>-није дозвољена изградња анекса на објекту непокретног културног добра Житни магацин на Сави - Војарна, на адреси Жиртава фашизма 1, на парцели 3324/8 КО Сремска Митровица;</p> <p>-на парцели непокретног културног добра 3324/8 КО Сремска Митровица није дозвољена изградња;</p> <p>-за зону заштићене околине просторно културно-историјске целине "Војарна" на парцели 3324/8 КО Срем. Митровица дозвољено је урбанистичко и хортикултурно опремање и извођење радова које неће угрозити споменичка својства непокретног културног добра Житни магацин на Сави – Војарна, статичку стабилност, по посебним условима службе заштите непокретног културног наслеђа</p>	

Паркирање возила:	На околним јавним површинама за паркирање возила у границама обухвата плана.
Посебна правила:	За све интервенције у простору обавезна је израда урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације по прибављеним условима ЗЗСК Сремска Митровица.

2.4. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОЈЕДИНЕ ЛОКАЦИЈЕ

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

За све планиране зоне и веће урбанистичке целине са објектима вишепородичног становања (стамбене и стамбено-пословне), неопходна је израда Урбанистичких пројеката архитектонске разраде локације.

2.5. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

За прикључак на унутарблоковску, новопланирану саобраћајну инфраструктуру, као и за колско – пешачки прилаз до парцеле за објекте јавне намене, објекте колективног становања и објекте са претежном пословном наменом, потребно је прибавити услове и сагласност од управљача пута.

Приликом изградње, обавезно је обезбеђење паркирања на сопственој парцели, изузев ако овим планом за неке локације није другачије дефинисано – могућност паркирања делом на сопственој и делом на јавној површини или могућност паркирања на само јавној површини. 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 на један стан, изузев за индивидуалну стамбену изградњу за коју није обавеза испуњености наведеног услова. За пословни простор критеријум

за утврђивање потребног броја паркинг места је, једно паркинг место на сваких 70 m² 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.

Димензије паркинг места за управна и коса паркинг места су 5x2.5m(минимум 4.8x2.3m). Димензије паркинг места за паралелна(подужна) паркинг места су 6x2.0m.

Димензионисање површина за паркирање унутар паркинг гараже се мора дефинисати у складу са техничким нормативима и пратећим правилницима који се односе на паркинг гараже.

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.

2.6. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

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

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

2.6.1. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавну водоводну мрежу.

Прикључак на јавни водовод врши искључиво ЈКП „Водовод“ Сремска Митровица, а почиње од споја са водоводном мрежом и завршава се у склоништу за водомер (шахт) закључно са мерним уређајем.

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

Шахт у који је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника на максимално 1 m од регулационе линије. Унутрашње димензије шахта биће дефинисане у пројекту прикључења.

2.6.2. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА 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.

2.6.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

Конкретни услови за прикључење појединачних објеката на електроенергетску мрежу морају се прибавити од надлежног предузећа у фази израде пројектно-техничке документације.

2.6.4. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ МРЕЖУ

Услови прикључења планираних објеката на телекомуникациону мрежу морају се прибавити од надлежног предузећа у фази израде пројектно-техничке документације.

2.6.5. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ТОПЛОВОДНУ МРЕЖУ

Планирана је изградња топловодног прикључка (250kW) за потребе прикључења предшколске установе „Маслачак“ на дистрибутивну мрежу ЈКП „Топлификација“, који би предметни објекат снабдевао топлотном енергијом из гасне котларнице на к.п. 3626/7 к.о. Сремска Митровица. Локација котларнице и постојеће топловодне мреже приказани су на ситуацији у прилогу. Постоји могућност прикључења и планираних вишестамбених објеката на дистрибутивни систем ЈКП „Топлификација“. Конкретни услови за прикључење појединачних објеката на топловодну мрежу морају се прибавити од надлежног предузећа.

2.6.6. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА ОБЈЕКТА НА ГАСОВОДНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Предходни услови за прикључке планираних објеката су:

- да објекат мора да има издату грађевинску или употребну дозволу,
- да је поднет захтев за прикључење,
- да се са ЈП „Срем-Гас“ закључи уговор о прикључењу на дистрибутивну гасну мрежу у Сремској Митровици,
- да ЈП „Срем-Гас“ изда Решење о одобрењу за прикључење са техничким и другим условима за прикључење објекта на дистрибутивну гасну мрежу,
- израда пројектне и инвестиционо техничке документације индивидуалног и групног прикључка као и изградња и повезивање на дистрибутивни систем је у надлежности ЈП „Срем-Гас“, а трошкове сноси корисник и зависе од капацитета и техничког решења гасног прикључка,
- уколико је потребно за прикључење објекта исходovati посебна решења, сагласност или друга акта надлежних органа трошкови прикључења увећавају се за стварни износ ових трошкова
- за потребе снабдевања природним гасом објекта, корисник пројектује и изводи унутрашњу гасну инсталацију након сагласности техничке службе ЈП „Срем-гас“ на исте.

2.7. УСЛОВИ ОЗЕЛЕЊАВАЊА НА ОСТАЛОМ ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ

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.

Општа правила грађења за остале зелене површине

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 комшијске ограде до стабла биљке.

2.8. ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Фазност реализације елемената планираних овим ПДР-ом подразумева условну самосталност целина (функционалну и просторну).

Имајући у виду да ПДР у обухвату на правцу ободних улица има изграђену комплетну инфраструктуру, а да је унутар обухвата неуређен простор, постоји могућност истовремене реализације планираних решења у различитим функционалним групама.

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

Пројекат парцелације и препарцелације

За изградњу нових, планом дефинисаних вишепородичних објеката са или без пословања неопходна је формирање парцеле у складу са регулацијом дефинисаном у Плану.

Парцелација и препарцелација подразумева:

- зону а2 за формирање парцеле планираног објекта вишепородичног становања са подземном гаражом;
- све парцеле зоне а3 ; за изградњу другог објекта на парцели бр. 3336 неопходно је прибављање земљишта (парцела бр. 3337/3) и формирање целовите парцеле;
- зону а1 и а4; формирање парцеле за изградњу објекта вишепородичног становања;
- зону b1, формирање парцеле предшколске установе и јавних саобраћајних површина за прилаз објекту;
- зону b2, за формирање парцеле под габаритом планираног објекта са јавним пролазом;
- зону b3, за формирање парцеле саобраћајне инфраструктуре;
- зону с2 за формирање парцела у складу са планским решењем са заменом земљишта у циљу боље саобраћајне организације простора (парцеле бр. 3324/6, 3324/3 и мали део парцеле 3324/2 ради формирање геометриски правилне структуре);
- зону с3, за формирање јавне, зелене површине и парцеле под габаритом објекат „Војарне“.

Урбанистички пројекат

Након формирања парцеле, према графичком прилогу (*број 9- ПОЛАНСКО РЕШЕЊЕ, сировођење плана*) неопходна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације и обликовања површина јавне намене (парцела бр. 3324/8).

Урбанистички пројекат обухвата све парцеле зоне а1, а2, а3, а5 (осим парцела бр . 3329 и 3330), b2, с2 и с3.

Урбанистичким пројектом приказати однос планираног објекта према постојећим суседним објетима, сву неопходну инфраструктуру са прикључцима и организацију уређених зелених површина на припадајућем земљишту.

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Планска документација која је коришћена за израду плане је:

1. **ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАНА ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**
(„Службени лист Града Сремска Митровица“, бр. 04/2015)
2. **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**
(„Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр.11/2009).

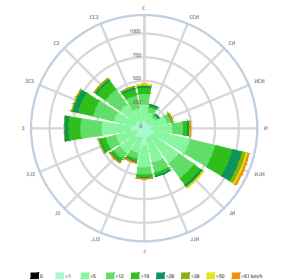
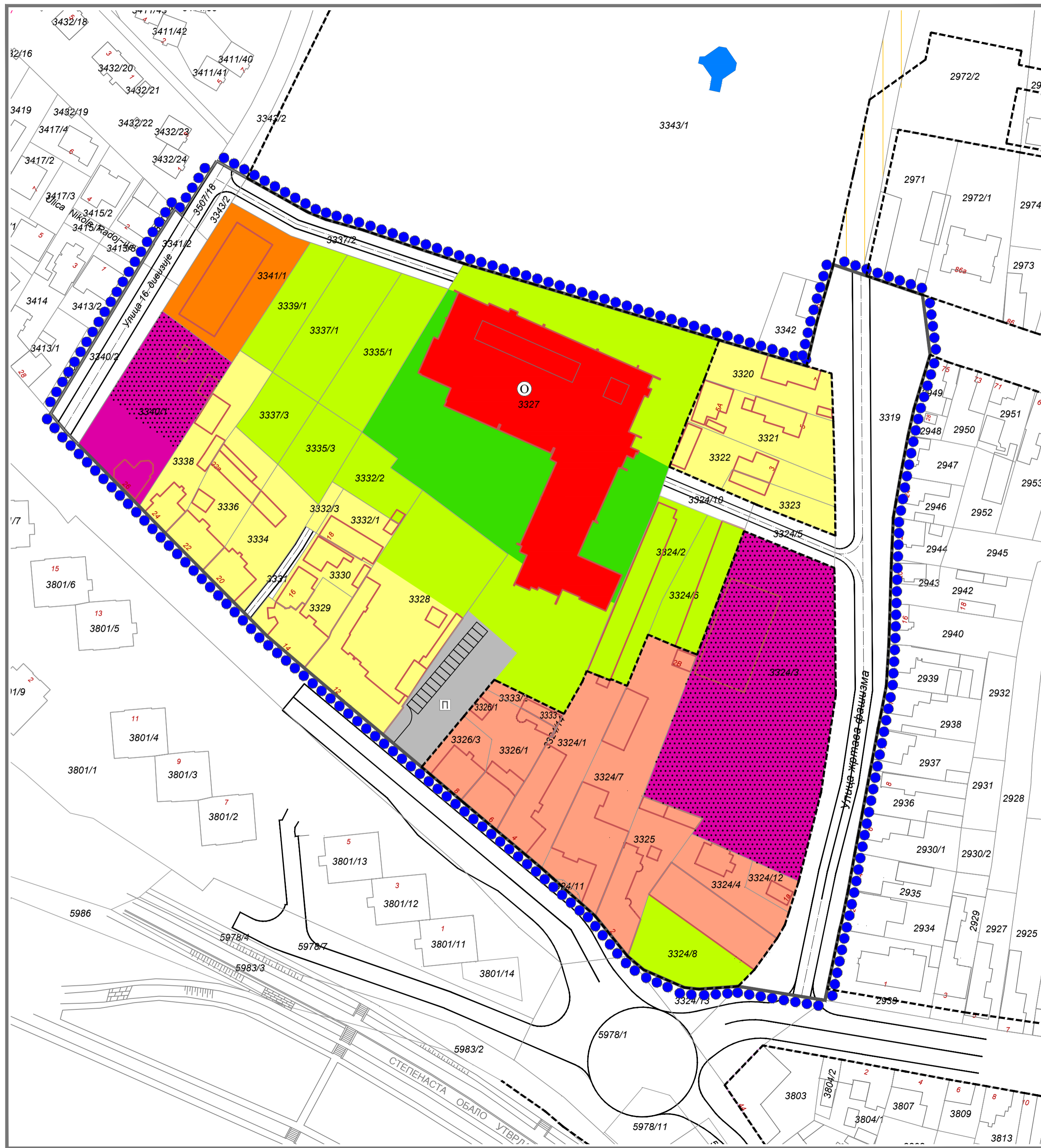
**ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА
ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА**

Одлука о изради („Сл. лист Града Сремска Митровица“ бр.3/2010) "Плана детаљне регулације стамбеног блока са предшколском установом „Маслачак“ у Сремској Митровици:

- 1. ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, Предузеће за телекомуникације а.д., Београд, Таковска 2
Извршна јединица СРЕМСКА МИТРОВИЦА**
Сремска Митровица
Број: D210-340221-2021
Датум: 18.08.2021.
- 2. ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА доо, Нови Сад
ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ**
Сремска Митровица, Фрушкогорска бб
Број: 20700-Д-07.06-151134-21/2
Датум: 11.08.2021.
- 3. ЈКП ТОПЛИФИКАЦИЈА СРЕМСКА МИТРОВИЦА**
Змај Јовина 26, Сремска Митровица
Број: 1745/21
Датум: 31.08.2021.
- 4. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица**
Број: 355-03/21
Датум: 19.08.2021.
- 5. ЈКП КОМУНАЛИЈЕ, Сремска Митровица**
Број: 2516
Датум: 10.08.2021.
- 6. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Република Србија
Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској
Митровици, Одсек за превентивну заштиту**
Број: 217-1196/21
Датум: 10.08.2021.
- 7. ЈКП ВОДОВОД, Сремска Митровица**
Улица Стари шор 114
Број: 1071/2
Датум: 31.08.2021.
- 8. Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса " СРЕМ ГАС"**
Сремска Митровица, Трг Војвођанских бригада 14/1
Број: 25-1-1/21
Датум: 09.08.2021.
- 9. Сирмијумпут Д.О.О.**
Сремска Митровица, Светог Димитрија 13
Број: 649-1/2021
Датум: 17.08.2021.



ГРАФИЧКИ ДЕО



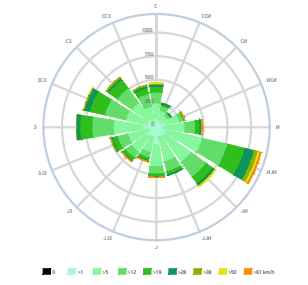
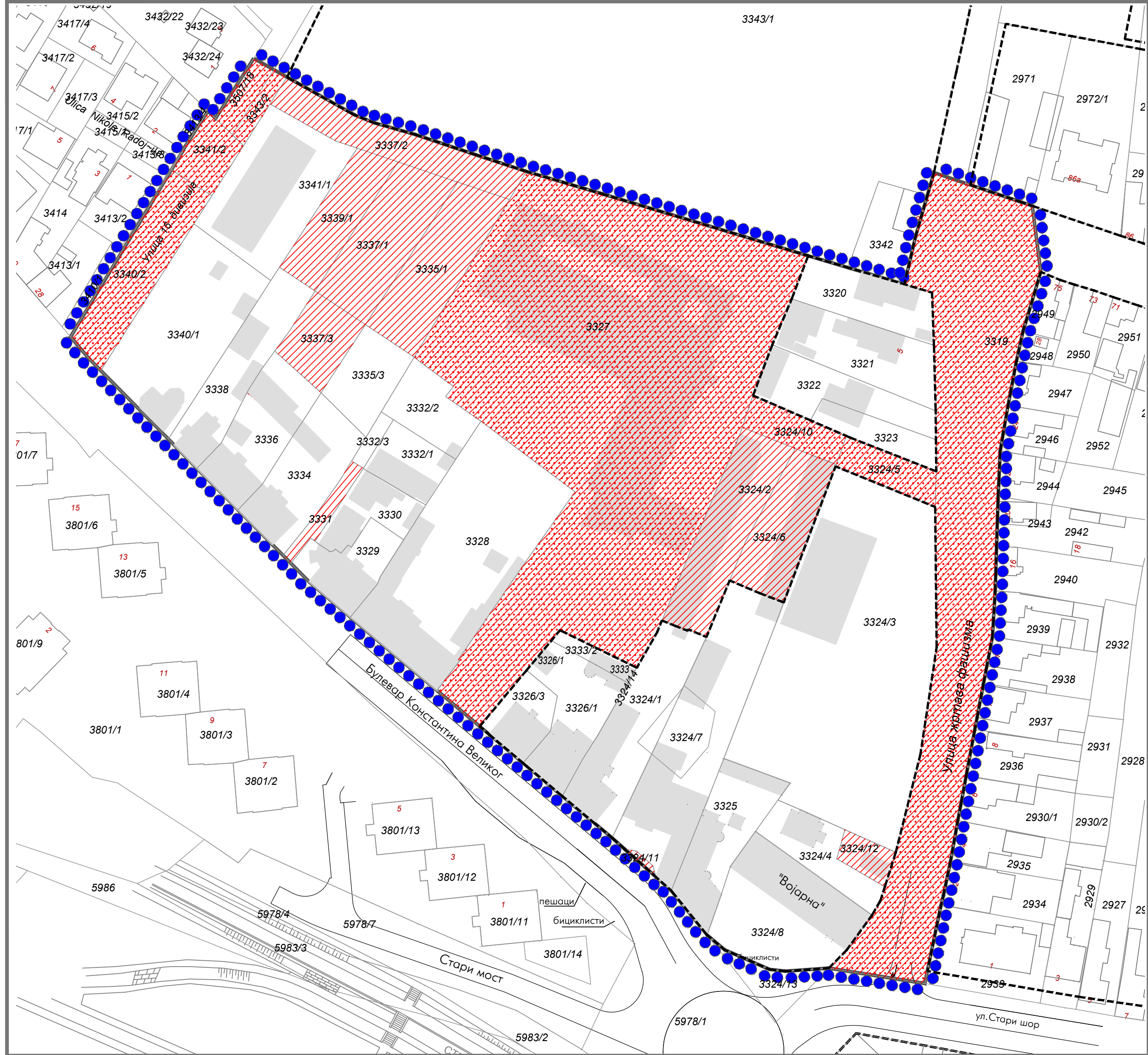
ЛЕГЕНДА:

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		
НАМЕНА ПОВРШИНА		
	површине породичног становања	0,83 ha 16,4 %
	површине вишепородичног становања	0,14 ha 2,8 %
	површине мешовите намене	0,65 ha 12,9 %
	површине за образовање и дечију заштиту ПУ "Маслачак"	0,40 ha 7,9 %
	уређене зелене површине	0,30 ha 5,9 %
	неизграђене површине	1,08 ha 21,4 %
	неуређено земљиште	
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА		
	коридори јавне и друмске инфраструктуре	
	улица у насељу	0,87 ha 17,2 %
	паркиралиште	0,10 ha 2,0 %
ПОВРШИНЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ		
	површине за комерцијалне делатности - грађара	0,68 ha 13,5 %
ГРАНИЦЕ:		
	граница плана детаљне регулације	површина обухвата 5,05 ha
	граница грађевинске парцеле	
	број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)	
	регулациона линија	
	постојећи објекти (у обухвату плана)	

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Мирјана Вашут, дипл. простор. план.	ДАТУМ: мај 2023. год.
	ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Вученовић, дипл. инж. арх.	САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр. Биљана Михаиловић, грађ. тех.
			Е-БРОЈ:




ЛЕГЕНДА:

- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**
- земљиште у својини Града Сремска Митровица
 - јавно грађевинско земљиште
 - остало грађевинско земљиште
- ГРАНИЦЕ:**
- граница плана детаљне регулације површина обухвата 5,05 ха
 - граница грађевинске парцеле
 - број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
 - регулациона линија
 - постојећи објекти (у обухвату плана)

НАЗИВ ПЛАНА:

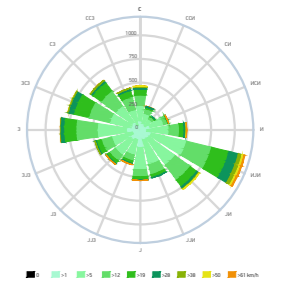
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	<p>НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица</p>	<p>ДИРЕКТОР: Мирјана Вашут, дипл. простор. план.</p>	<p>ДАТУМ: мај 2023. год.</p>
	<p>ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица</p>	<p>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Вученовић, дипл. инж. арх.</p>	<p>САРАДНИЦИ: Обрад Вученовић, дипл. инж. саобр. Биљана Михаиловић, грађ. тех.</p>

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
ИМОВИНСКА СТРУКТУРА

1:1000

02



ЛЕГЕНДА:

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		
НАМЕНА ПОВРШИНА		
	породично становање	0,26 ha 5,2 %
	вишепородично становање	1,00 ha 19,8 %
	мешовита намена	1,32 ha 26,1 %
	површине за образовање и дечију заштиту ПУ "Маслачак"	0,75 ha 14,9 %
	уређене зелене површине	0,08 ha 1,6 %
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА		
коридори јавне и друмске инфраструктуре		
	регулациони појас ободних саобраћајних површина	0,82 ha 16,2 %
	унтарблоковске саобраћајне површине	0,82 ha 16,2 %
ГРАНИЦЕ:		
	граница плана детаљне регулације	површина обухвата 5,05 ha
	граница грађевинске парцеле	
	број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)	
	регулациона линија	
	грађевинска линија	
	ГЛП (грађевинска линија подземне етаже)	
	постојећи објекти (у обухвату плана)	

НАЗИВ ПЛАНА:

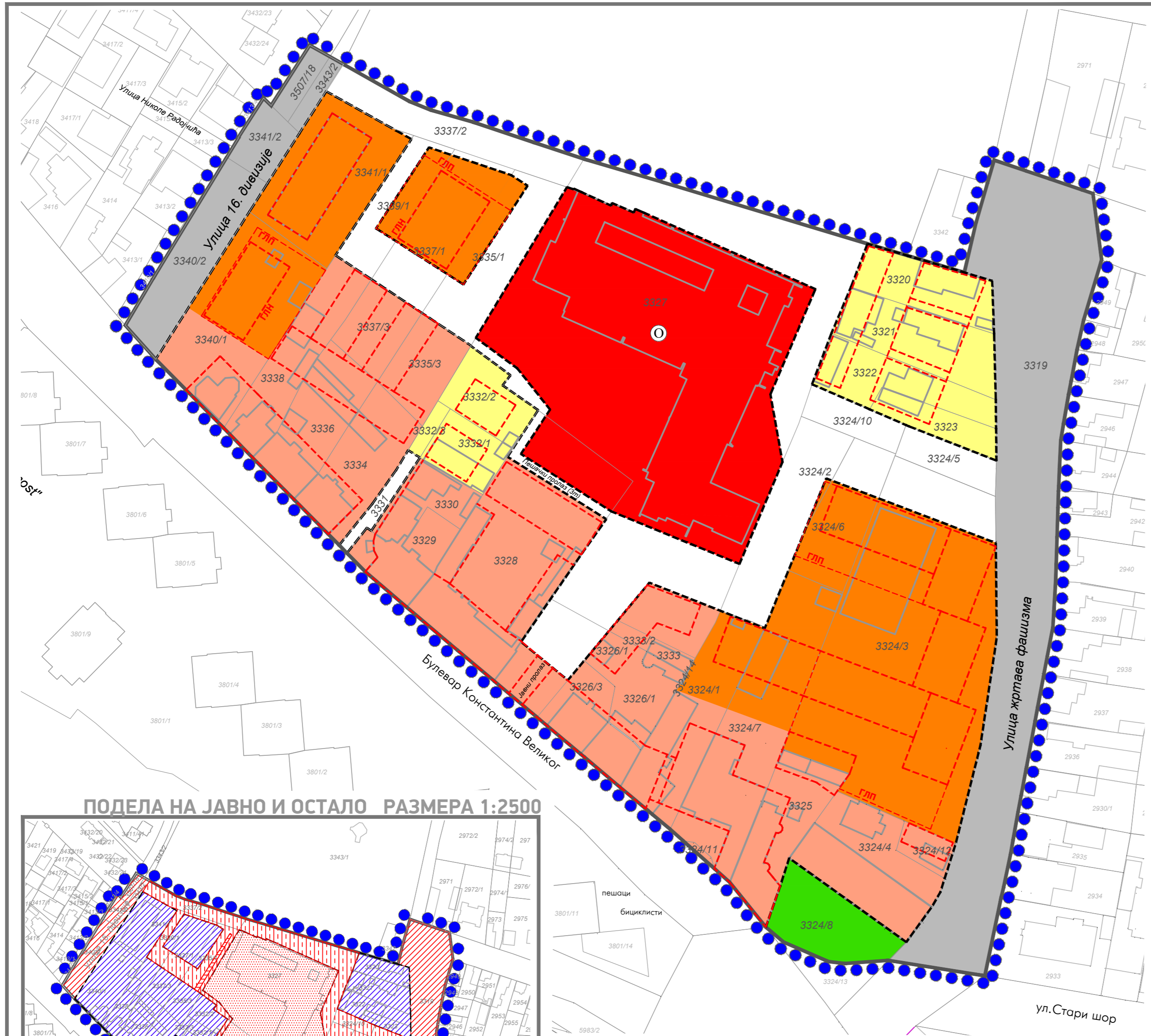
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

	НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица	ДИРЕКТОР: Мирјана Вашут, дипл. простор. план. ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Вученовић, дипл. инж. арх.	ДАТУМ: мај 2023. год.
	ОБРАЂИВАЧ: Јавно предузеће за послове урбанизма "Урбанизам" Сремска Митровица	САРАДНИЦИ: Биљана Михаиловић, грађ. тех.	Е-БРОЈ:

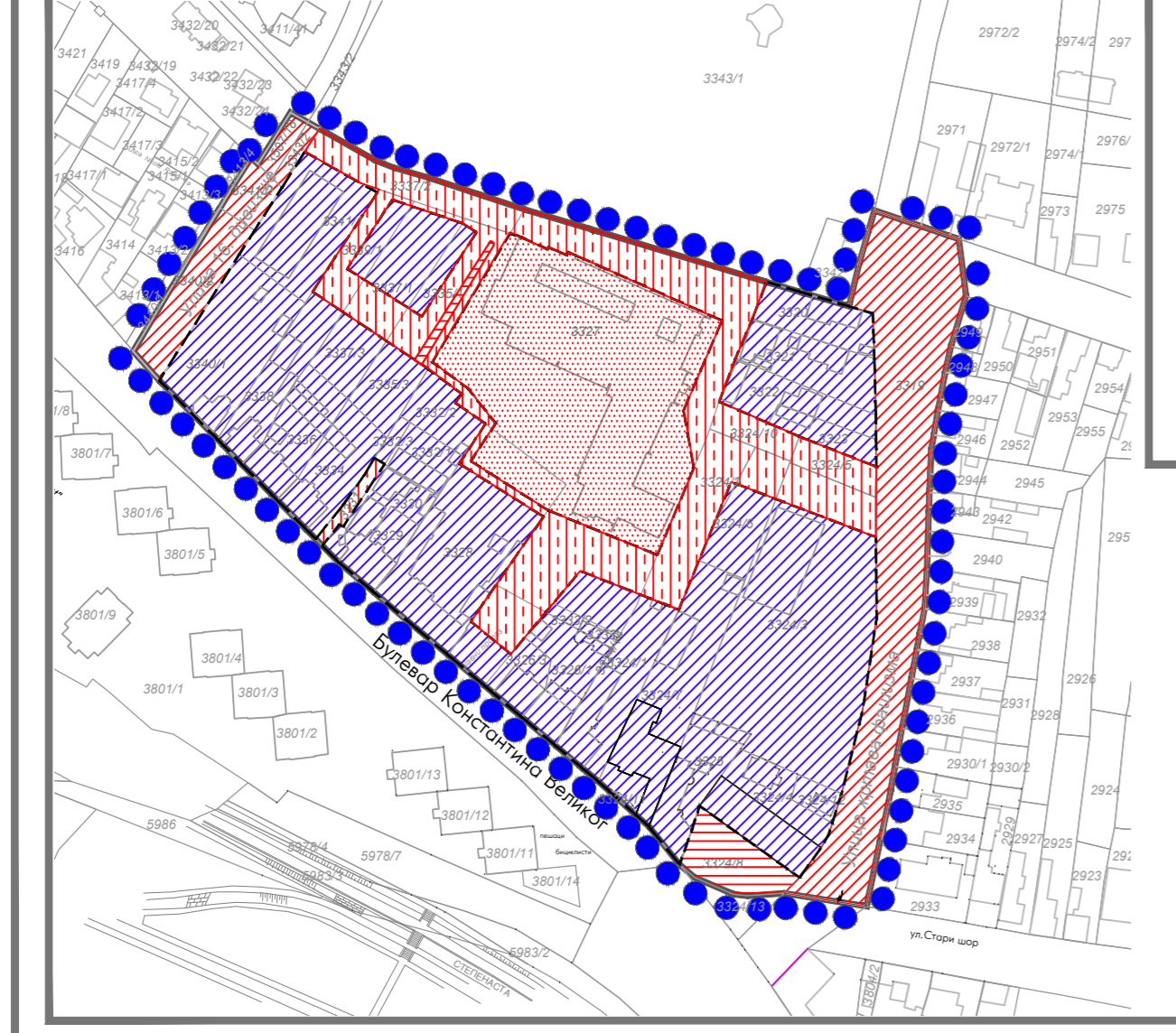
ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
намена површина

1:1000

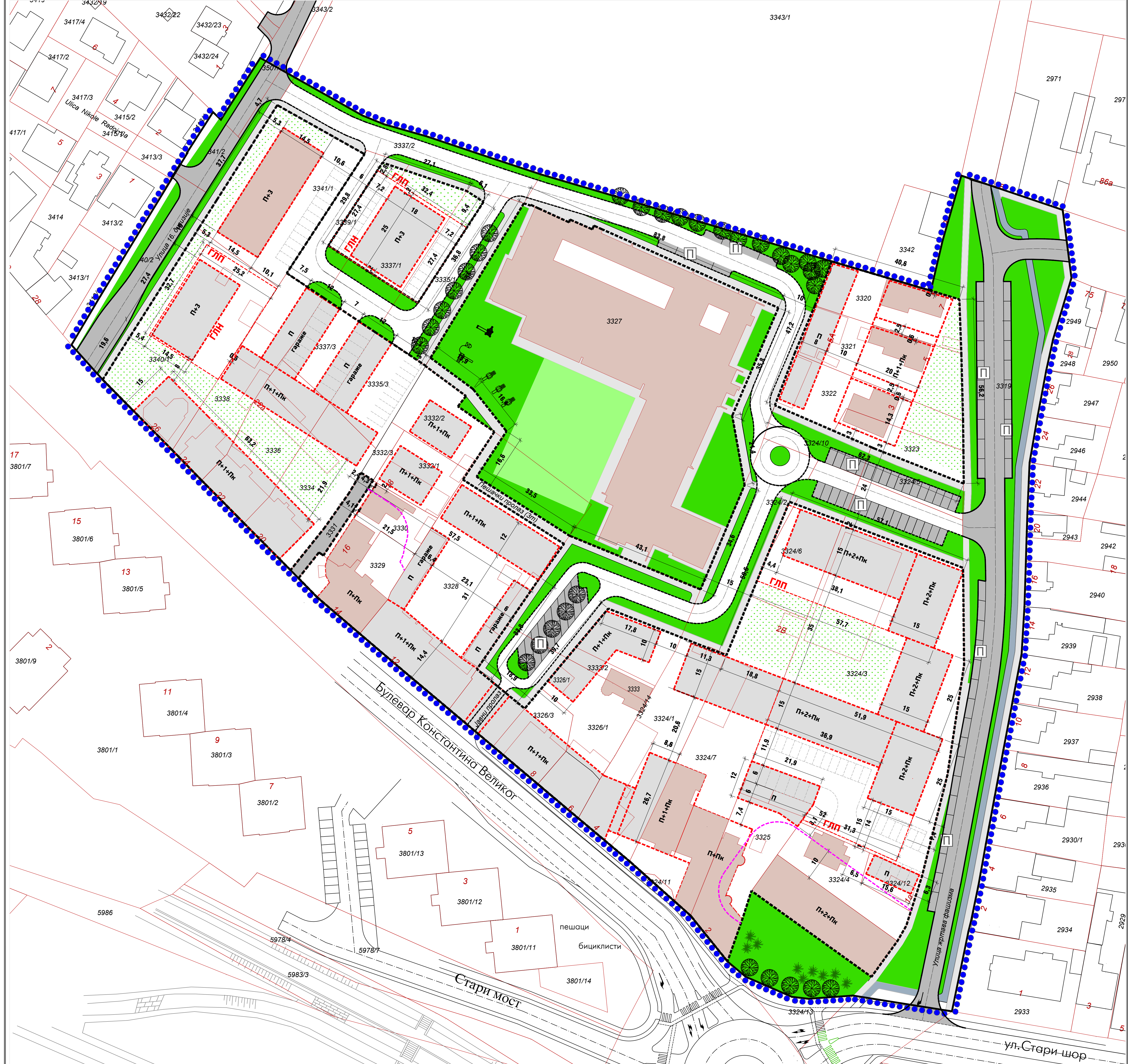
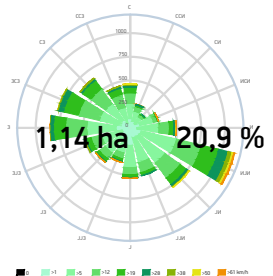
03



ПОДЕЛА НА ЈАВНО И ОСТАЛО РАЗМЕРА 1:2500



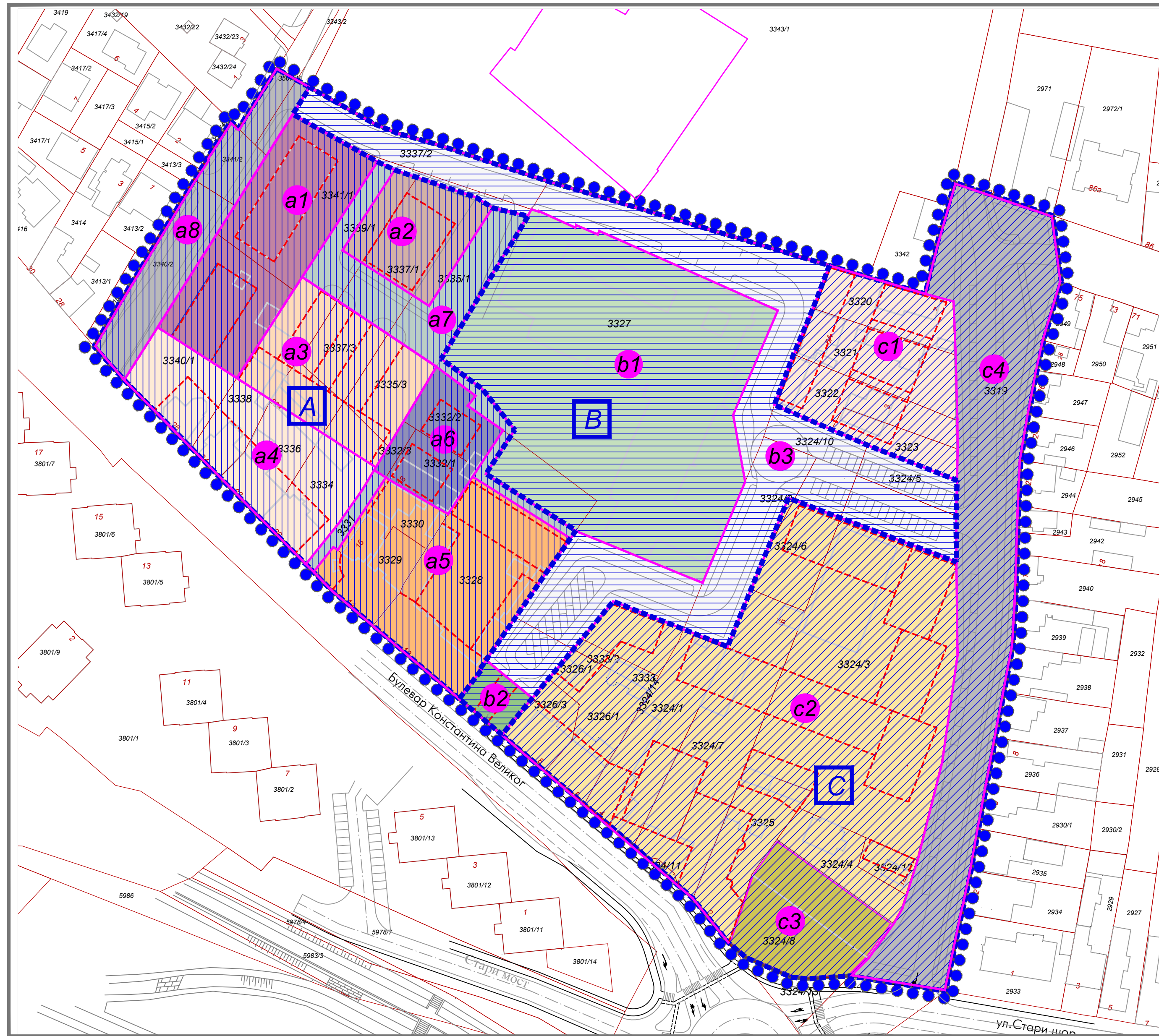
	регулациони појас ободних саобраћајница	2,37 ha	46,9 %
	унтарблоковске саобраћајне површине		
	површине за образовање и дечију заштиту		
	уређене зелене површине		
	ЗЕМЉИШТЕ У ОСТАЛИМ НАМЕНАМА	2,68 ha	53,1 %
	унтарблоковске нејавне површине и објекти		



- ЛЕГЕНДА:**
- ГРАНИЦЕ:**
 - граница плана детаљне регулације површина обухвата 5,05 ha
 - граница постојеће грађевинске парцеле
 - број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
 - регулациона линија
 - ГЛН (грађевинска линија надземне етаже)
 - ГЛП (грађевинска линија подземне етаже)
 - зона забрањене градње (према условима ЗЗСК)
 - 16 — димензионална анализа
 - планирани објекти максимална спратност планираних објеката приземље + број целих спратних етажа (+ покровље)
 - постојећи објекти који се задржавају
 - површине за спорт и рекреацију
 - уређене зелене површине
 - високо зеленило
 - експонати дечијег игралишта
 - ПРЕДЛОГ формирања зона мирујућег саобраћаја на осталом грађевинском земљишту
 - зелене/незастрте површине на осталом грађевинском земљишту
 - САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА** коридори јавне и друмске инфраструктуре
 - паркиралиште
 - површине за пешаке
 - бициклическе стазе
 - јавни пут
 - улица у насељу

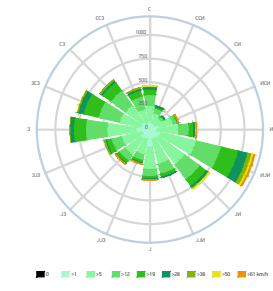
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

НАРУЧИЛАЦ: Град Сремска Митровица
ДИРЕКТОР: Мирјана Вахут, дипл. простор. план.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сања Вученовић, дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ: Биљана Михаиловић, грађ. тех.ДАТУМ: мај 2023. год.
Е-БРОЈ:



ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ

A	ЈУГОЗАПАДНА ЦЕЛИНА (претежна намена - вишепородично становање)	1,51 ha	29,9 %
a1	зона 1 - слободностојећи објекти вишепородичног становања са припадајућим земљиштем око објекта	0,24 ha	4,8 %
a2	зона 2 - планирани слободностојећи објекат вишепородичног становања са подземном гаражом на припадајућој парцели	0,11 ha	2,2 %
a3	зона 3 - стамбени (породични или вишепородични) објекти у непрекинутом низу на припадајућим парцелама са гаражама	0,19 ha	3,8 %
a4	зона 4 - мешовита зона породичног становања и пословања у низу на регулацији улице (Булевар Константина Великог)	0,23 ha	4,6 %
a5	зона 5 - мешовита стамбено-пословна зона објеката у компакрном блоку у непрекинутом низу	0,31 ha	6,1 %
a6	зона 6 - слободностојећи објекти породичног становања	0,10 ha	2,0 %
a7	зона 7 - зона јавне намене унутарблоковске приступне саобраћајне мреже са уређеним зеленим површинама	0,18 ha	3,5 %
a8	зона 8 - зона јавне намене, део регулационог појаса јавног пута (Улица 16. дивизије)	0,15 ha	2,9 %
B	ЦЕЛИНА СРЕДИШЊЕГ ДЕЛА ОБУХВАТА ПЛАНА	1,43 ha	28,3 %
b1	зона 1 - зона јавне намене објекат образовања и дечије заштите са уређеним зеленим површинама, површинама за спорт и рекреацију (игралиште за децу)	0,75 ha	14,8 %
b2	зона 2 - зона стамбено-пословног објекта са парцелом под габаритом и јавним, колским пролазом - веза два низа објеката на регулацији Булевара Константина Великог	0,03 ha	0,6 %
b3	зона 3 - зона јавне намене унутарблоковска мрежа приступних саобраћајница објекту дечијег васпитања, образовања и заштите са површинама за мирујући саобраћај и линијским зеленилом	0,65 ha	12,9 %
C	ЈУГОИСТОЧНА ЦЕЛИНА	2,11 ha	41,8 %
c1	зона 1 - зона породичног становања слободностојећи стамбени објекти са помоћним објектима у низу	0,26 ha	5,1 %
c2	зона 2 - мешовита стамбено-пословна зона објеката у непрекинутом низу на припадајућим парцелама	1,15 ha	22,8 %
c3	зона 3 - зона пословног објекта - споменика културе са уређеном зеленоповршином	0,13 ha	2,6 %
c4	зона 4 - зона јавне намене регулациони појас улице Жртава фашизма	0,57 ha	11,3 %



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦЕ:**
- граница плана детаљне регулације површина обухвата 5,05 ha
 - граница грађевинске парцеле
 - број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
 - постојећи објекти (у обухвату плана)
 - грађевинска линија
 - граница урбанистичке целине
 - граница урбанистичке зоне

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

ДАТУМ:
мај
2023. год.



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

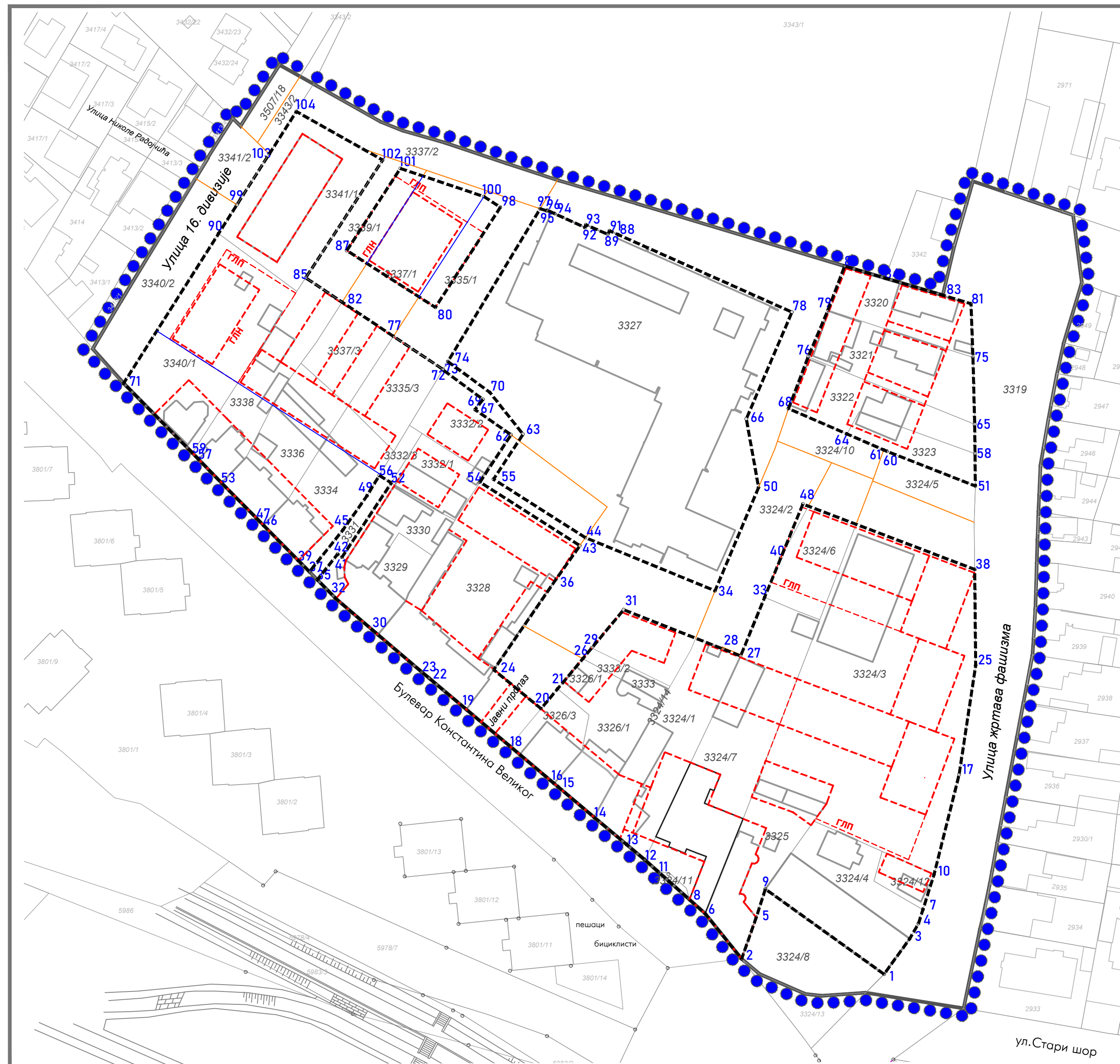
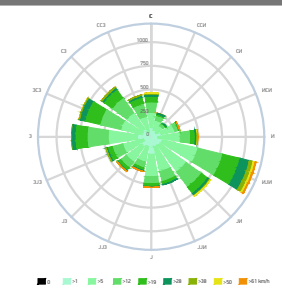
САРАДНИЦИ:
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

Е-БРОЈ:

ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
подела на целине и зоне

1:1000

05



АПСОЛутНЕ КООРДИНАТЕ ТАЧАКА РЕГУЛАЦИЈЕ
(вредности у табели су приближне)

број тачке	Y	X	број тачке	Y	X
1	7389971,07	4981910,90	53	7389766,86	4982062,30
2	7389927,19	4981915,61	54	7389846,53	4982062,53
3	7389978,99	4981921,82	55	7389850,71	4982063,43
4	7389981,68	4981926,47	56	7389815,51	4982064,60
5	7389931,68	4981928,39	57	7389759,76	4982069,61
6	7389915,93	4981929,57	58	7389999,11	4982071,32
7	7389983,05	4981930,78	59	7389757,91	4982071,51
8	7389911,08	4981933,90	60	7389971,96	4982072,03
9	7389934,49	4981937,14	61	7389970,97	4982072,46
10	7389986,48	4981941,61	62	7389856,11	4982077,12
11	7389901,37	4981942,55	63	7389859,81	4982077,29
12	7389897,34	4981946,14	64	7389959,64	4982077,37
13	7389891,69	4981950,88	65	7389999,01	4982080,36
14	7389881,69	4981959,28	66	7389928,63	4982082,03
15	7389870,53	4981968,69	67	7389845,00	4982084,87
16	7389869,35	4981969,69	68	7389941,63	4982085,19
17	7389994,22	4981972,39	69	7389847,46	4982088,02
18	7389855,74	4981981,16	70	7389849,56	4982090,20
19	7389842,31	4981992,49	71	7389736,70	4982093,01
20	7389865,37	4981992,71	72	7389835,11	4982097,16
21	7389870,47	4981998,83	73	7389835,16	4982097,25
22	7389830,84	4982002,14	74	7389836,64	4982099,69
23	7389828,80	4982003,85	75	7389998,48	4982100,97
24	7389850,78	4982004,71	76	7389947,68	4982101,11
25	7389999,32	4982006,06	77	7389819,84	4982107,47
26	7389878,23	4982008,12	78	7389942,69	4982114,92
27	7389926,87	4982008,96	79	7389953,79	4982115,56
28	7389921,13	4982011,22	80	7389832,78	4982116,38
29	7389880,97	4982011,40	81	7389997,87	4982117,51
30	7389815,08	4982015,53	82	7389804,03	4982118,01
31	7389890,83	4982023,21	83	7389989,18	4982120,14
32	7389802,13	4982026,62	84	7389971,44	4982125,39
33	7389934,28	4982027,05	85	7389792,82	4982125,49
34	7389918,99	4982029,05	86	7389958,95	4982129,09
35	7389796,40	4982032,46	87	7389805,48	4982133,90
36	7389870,05	4982032,72	88	7389889,18	4982138,78
37	7389793,97	4982034,93	89	7389885,95	4982138,88
38	7389999,01	4982035,62	90	7389765,95	4982139,12
39	7389790,57	4982038,36	91	7389886,46	4982139,98
40	7389939,22	4982039,09	92	7389878,88	4982141,01
41	7389804,00	4982039,41	93	7389879,17	4982141,84
42	7389802,63	4982040,32	94	7389869,59	4982145,25
43	7389877,33	4982042,95	95	7389867,16	4982146,11
44	7389879,02	4982045,43	96	7389867,26	4982146,32
45	7389804,29	4982047,79	97	7389865,10	4982146,79
46	7389779,78	4982049,24	98	7389852,81	4982147,23
47	7389777,68	4982051,38	99	7389771,60	4982147,98
48	7389946,05	4982055,78	100	7389847,72	4982150,54
49	7389811,72	4982058,33	101	7389822,00	4982159,20
50	7389932,40	4982060,88	102	7389816,53	4982161,79
51	7389999,21	4982061,34	103	7389781,59	4982163,65
52	7389819,21	4982062,29	104	7389789,93	4982176,74

ГРАНИЦЕ:

- граница плана детаљне регулације површина обухвата 5,05 ha
- граница грађевинске парцеле
- број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- регулациона линија - планирана линија парцелације
- ГЛН (грађевинска линија надземних етажа)
- ГЛП (грађевинска линија подземне етаже)
- ознака тачке нове регулације
- границе парцела које се бришу (препарцелација јавног грађевинског земљишта)
- предлог нове границе парцеле (парцелација на осталом грађевинском земљишту као услов за планиране нове објекте)

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

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

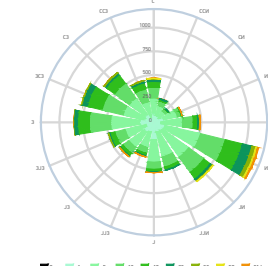
ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. простор. план.

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

САРАДНИЦИ:
Никола Симић, дипл. инж. арх.
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:
мај
2023. год.

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦЕ:

- граница плана детаљне регулације површина обухвата 5,05 ha
- граница постојеће грађевинске парцеле
- 3324/3 број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- регулациона линија
- планирани објекти високоградње у обухвату плана

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
коридори јавне друмске инфраструктуре и површине у функцији друмског саобраћаја

- === саобраћајница - јавни пут
- постојеће стазе за пешаке
- - - стазе за пешаке
- - - стазе за бициклисте
- П паркиралиште
- 79.139 постојећа кота
- 79.90 планирана кота

УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА

- уређене зелене површине
- површине за спорт и рекреацију

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ДИРЕКТОР:
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.
Владимир Стајчић, грађ. тех.
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:
мај 2023. год.

Е-БРОЈ:



ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ
ПРЕСЕК А-А

ЛЕГЕНДА

- РЛ - регулациона линија
- К - коловоз саобраћајнице
- П - паркинг
- ПС - пешачка стаза
- З - зелене површине

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ
ПРЕСЕК Б-Б

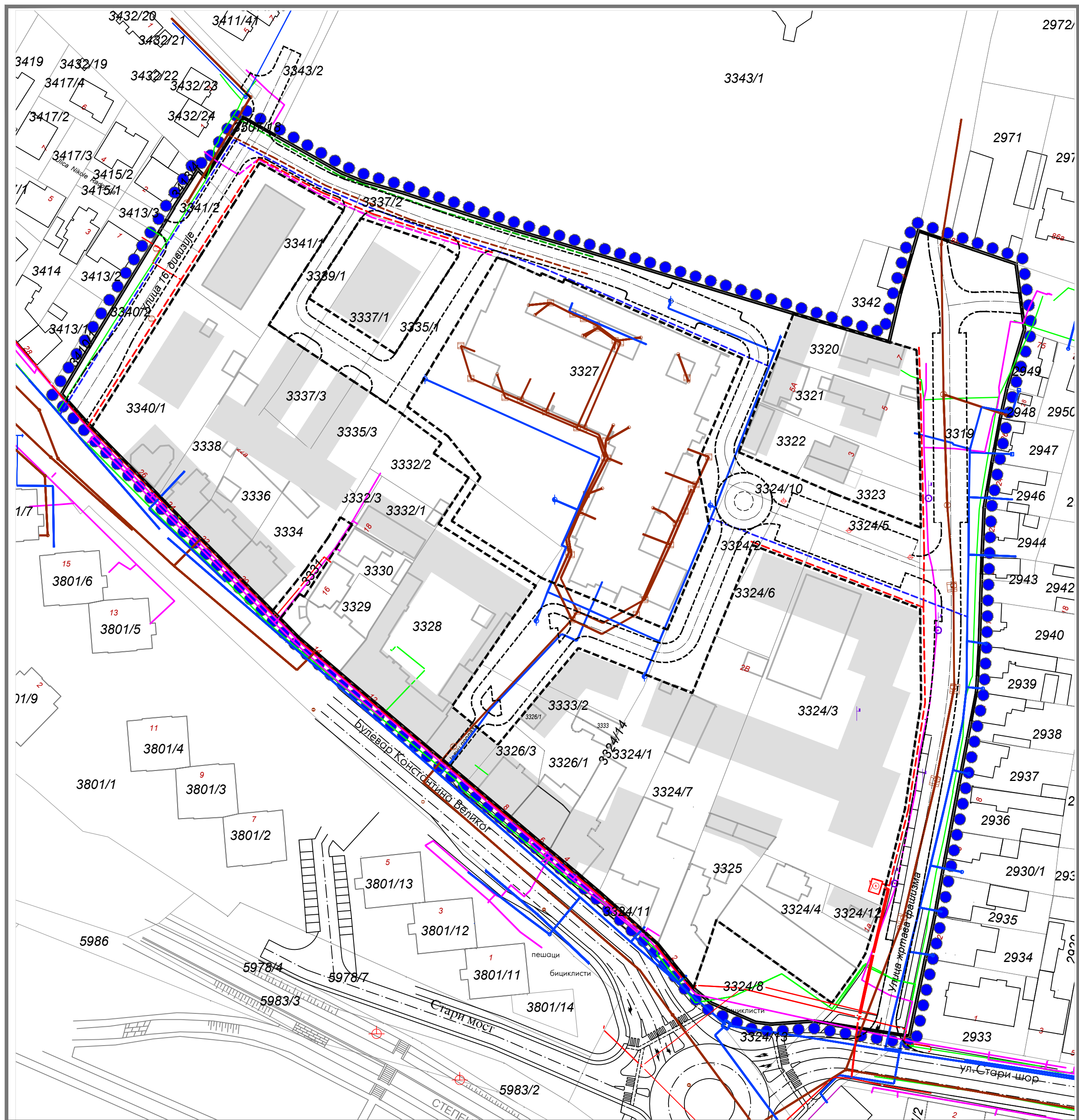
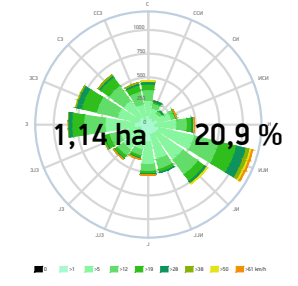
ЛЕГЕНДА

- РЛ - регулациона линија
- К - коловоз саобраћајнице
- П - паркинг
- ПС - пешачка стаза
- З - зелене површине

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ
ПРЕСЕК В-В

ЛЕГЕНДА

- РЛ - регулациона линија
- К - коловоз саобраћајнице
- П - паркинг
- ПС - пешачка стаза
- БС - бициклистичка стаза
- З - зелене површине



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦЕ:**
- граница плана детаљне регулације површина обухвата 5,05 ha
 - граница постојеће грађевинске парцеле
 - број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
 - регулациона линија
 - постојећи објекти у обухвату лана
 - планирани објекти у обухвату плана
- ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**
- телекомуникациона мрежа
 - мрежа фекалне канализације
 - водоводна мрежа
 - гасоводна мрежа
 - електроенергетска мрежа (ниски напон)
 - електроенергетска мрежа (високи напон)
 - трафо станица
- ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА**
- телекомуникациона мрежа
 - мрежа фекалне канализације
 - водоводна мрежа
 - гасоводна мрежа
 - електроенергетска мрежа

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА**



НАРУЧИЛАЦ:
Град Сремска Митровица

ДИРЕКТОР:
Мирјана Вашут, дипл. простор. план.

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

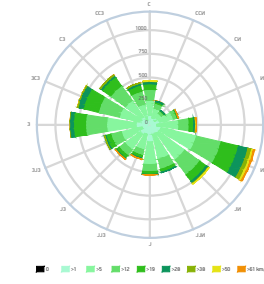
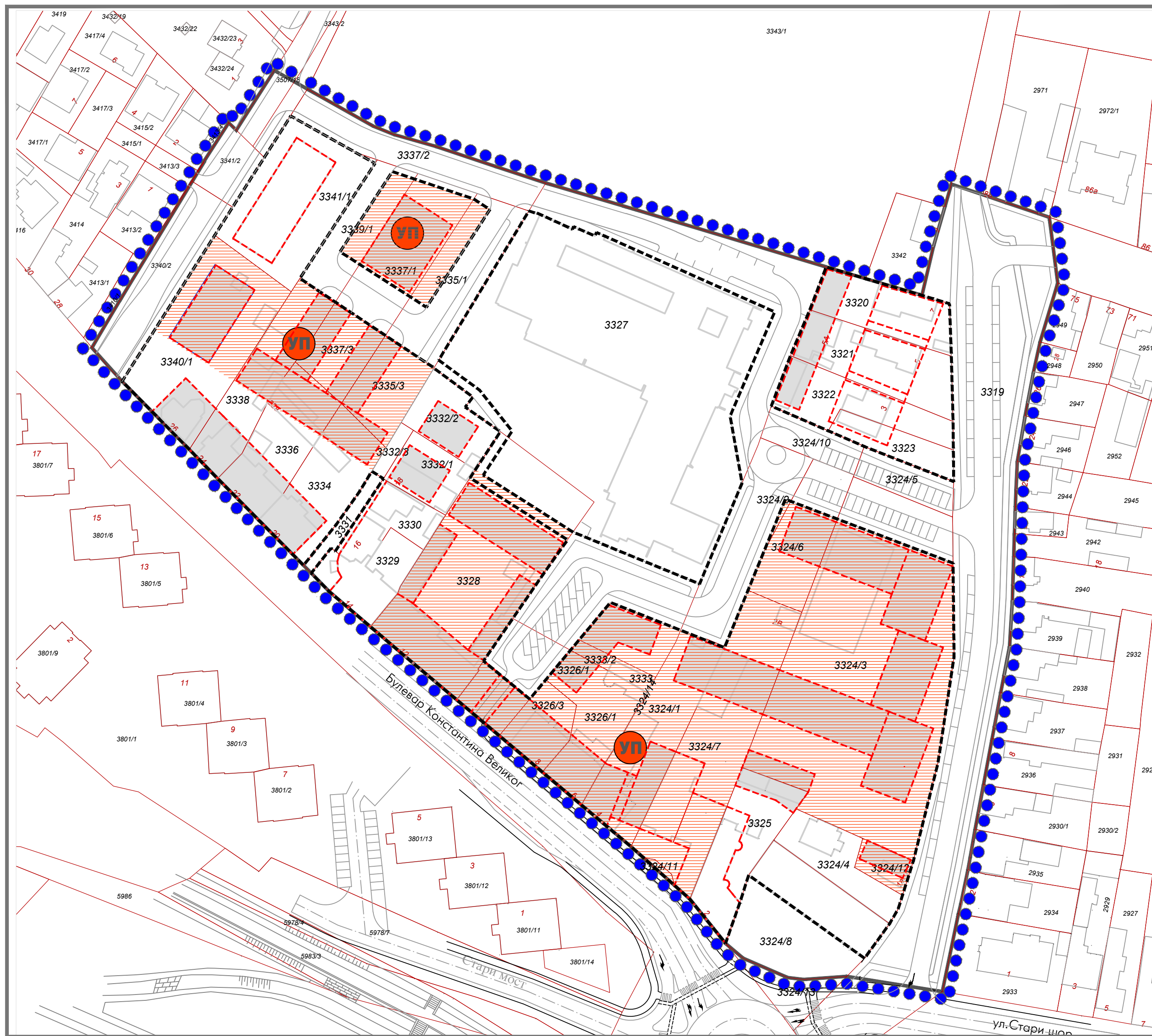
ДАТУМ:
мај
2023. год.



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

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

Е-БРОЈ:



ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦЕ:

- граница плана детаљне регулације површина обухвата 5,05 ha
- граница грађевинске парцеле
- број постојеће грађевинске парцеле (у обухвату плана)
- регулациона линија
- грађевинска линија
- постојећи објекти (у обухвату плана)
- планирани објекти

ЛОКАЦИЈЕ ОБАВЕЗНЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

- Урбанистички пројекат

НАЗИВ ПЛАНА:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА СА
ПРЕДШКОЛСКОМ УСТАНОВОМ "МАСЛАЧАК"
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:
Биљана Михаиловић, грађ. тех.

ДАТУМ:
мај
2023. год.

Е-БРОЈ: