

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА СТАМБЕНОГ НАСЕЉА “РАДИНАЧКИ ПУТ” У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

УВОД

Планом генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице (у даљем тексту ПГР града) планирана је израда Плана детаљне регулације (у даљем тексту ПДР) за део насеља “Радиначки пут” – М.З. “Слободан Бајић-Паја” (централни и северни део), на површини око 143ха, обзиром да је на знатаном делу овог простора, око 50ха, дошло до обимне бесправне градње (око 300 стамбених објеката).

Простори захваћени бесправном градњом у насељу Радиначки пут су у ПГР-у града означени као Типична градска целина “Спонтана урбанизација” и планирана је, израдом ПДР-а, њихова трансформација у простор “Становања са делатностима малих густина” (насеље индивидуалног становања).

ПДР-ом се врши раздвајање јавног од осталог грађевинског земљишта односно, опредељује саобраћајно решење простора у обухвату плана. Тако се стварају услови за формирање стамбених парцела и завршетак процеса легализације објеката као и услови за даљу урбанизацију простора у обухвату плана као површина за становање са делатностима малих густина, са дефинисаним Правилима уређења и грађења.

ПДР дела насеља “Радиначки пут” је, пре свега, санациони план затеченог стања, односно у приоритету планирања су краткорочни и средњорочни елементи планирања:

- регулација јавних површина
- реализација саобраћајног решења
- изградња мрежа инфраструктуре и
- обезбеђења планско-правних предуслова за легализацију бесправно изграђених стамбених објеката.

1- ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА - ОБУХВАТ ПЛАНА:

Плана детаљне регулације дела насеља “Радиначки пут” обухвата централни и северни део насеља индивидуалног становања “Радиначки пут” у месној заједници “Слободан Бајић Паја” у укупној површини од око 143ха.

- Северну границу обухвата ПДР-а чини Граница грађевинског реона.
- Источна граница је Ул. Радиначки пут.

- Јужна граница је Ул. Тицанова.
- Западна граница иде Ул. Др.Милана Костића и западна страна комплекса КПД Сремска Митровица.

Обухват плана је тако конципиран да обухвати логичну просторну целину која се може самостално развијати у дужем временском периоду.

2- ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Изради Програма Плана Детаљне регулације дела насеља “Радиначки пут” у Сремској Митровици приступа се :

- на основу члана 39. и 45. Закона о планирању и грађењу (“Службени гласник Републике Србије” бр. 47/2003 и бр.34/2006),
- Плана Генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице (Сл.лист Општина Срема бр.25/2003. и Сл.лист Општине Сремске Митровице 02/2005.) и
- Одлуке о изради плана детаљне регулације дела стамбеног насеља “Радиначки пут” у Сремској Митровици (Сл.лист Општине Сремска Митровица бр.06/2006.)

3- ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Извод из “Плана Генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице” дат је у Графичком делу елабората (бр.1-“Планирана намена површина” и бр.2-“План поделе града на Типичне градске целине”), као и изводи из Планова инфраструктурних градских система у делу “Прилози”.

Извод из текстуалног дела ПГР-а града за: Типична целина спонтана урбанизација (бр.8) и Типична целина насеља ниског становања (бр.5) дати су у делу елабората “Прилози”.

4- АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Подаци о природним условима

У геоморфолошком погледу простор се налази на сремској лесној тераси. Просечна кота терена обухваћеног Планом је 84,00 мНВ. У геолошком погледу терен је састављен од квартарних творевина, седимената, релативно мале дебљине. Гард Сремска Митровица налази се у рејону VI° и VII° МЦС сеизмичког интензитета.

Педолошки тип на овом подручју је чернозем карбонатни на лесној тераси.

Клима подручја града Сремске Митровице је умерено континентална.

Падавински (плувиометријски) режим Сремске Митровице има обележје средње-европског (подунавског) режима расподеле падавина.

Најизразитији ветар овог подручја је источни, заступљен са 243‰, који истовремено има и највећу средњу годишњу брзину, 3,42 м/с. Најмању учесталост има јужни ветар са свега 21‰ у годишњој расподели.

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

4.2. Парцеле у обухвату плана

За просторни обухват плана од 143ха који садржи велики број катастарских парцела јавног и осталог грађевинског земљишта, сви бројеви парцеле у обухвату дати су на Геодетском плану - Копија плана добијеном од Службе катастра (у дигиталном облику) уз Уверење о издатој Копији плана.

4.3. Просторна организација, функције,објекти и инфраструктура

Насеље “Радиначки пут” је за знатно (3,5км), удаљено од централних градских простора Сремске Митровице. Лоцирано је на крајњем северу градског грађевинског реона у простору између коридора железничке пруге Београд-Загреб и Аутопута Е-70.

Насеље се налази између западне границе комплекса КПД и ул.Радиначки пут (стари пут за Велике Радинце чију трасу је пресекао Аутопут Е-70). Јужна граница је ул.Тицанова односно коридор железничке пруге Београд-Загреб).

Централни и западни део насеља има карактеристичну-правилну геометрију, правоугаоне парцеле – њиве, између атарских путева правца север-југ, на растојању од око 270м, пресечене каналом “Радиначко врело 1” и “Радиначко врело 2”.

Урбанизовани делови стамбеног насеља реализовани су на основу ранијих планова (1965.) и Детаљног урбанистичког плана стамбеног насеље “Радиначки пут” са изменама и допунама (Сл.лист општина Срема број 21/79; 13/86; 19/91; 4/94).

Овим плановима целокупни простор насеља планиран је као насеље индивидуалног становања са правилном геометријом регулације улица-јавних површина (север-југ и исток-запад) и саобраћајном мрежом главних насељских улица (ширине 18-20м) и унутарблоковским саобраћајницама (ширине 18м) са потпуним решењем нивелације као и објеката и водова градских инфраструктурних система. Планирани су и простори за јавне објекте (школа, обданиште и др.). Планиране парцеле индивидуалног становања димензионисане су према месним приликама и уобичајеним димензијама (ширине 15-22м и дужине 40-60м са увлачењем грађевинске линије за 4м).

Ступањем на снагу актуелног Закона о планирању и градњи, као и доношењем ПГР-а града (2003.год), овај Детаљни урбанистички план је званично стављен ван снаге.

Детаљни урбанистички план стамбеног насеље “Радиначки пут” из 1979-1994. у делу насеља који је у обухвату овог ПДР-а, у пракси није заживео, пре свега јер нису реализоване планиране саобраћајнице, а нарочито важан правац исток-запад (ул.Бањалучка - ул.Новосадска) који спаја доминантне правце север-југ овог дела града (ул. Фрушкогорске и ул.Радиначки пут).

Zbog neprivođenja zemljišta planiranoj nameni (individualno stanovanje) i nepostojanja planiranih javnih površina - ulica, započeta je spontana urbanizacija i bespravna gradnja i potpuno je narušen koncept plana iz 1979-1994. na području centralnog i severnog dela naselja “Radinački put”.

Извод из ПДР:

- “тип спонтане - непланске градње је градња у оквирима блокова руралног становања који имају правилну геометрију и оформљене пољске путеве, а јавља се на локацијама у насељу Радиначки пут (Мала Босна и Мала Славонија). Већи део неплански заузетог земљишта је унутар грађевинског подручја, а намена ових површина је за једнопородично становање... Неопходно је планом предвидети могућност легализације као и доношење Регулационог плана.”

Спонтана урбанизација и бесправна градња подразумева бесправну интерну парцелацију простора једне њиве (или суседних њива) укупне ширине око 40-80м, између два атарска пута (растојање око 270м) на :

- једну интерну улицу (уобичајено око 8м) и
- бочне парцеле за становање (око 17 у једном реду).

Наведени систем спонтане урбанизације и бесправне градње (једностране или двостране) захватио је простор од око 50ха са 10-12 локација, односно бесправно је подигнуто **више од 300 стамбених објеката**.

Инфраструктурни системи – постојеће стање: У обухвату ПДР-а постоје реализоване све мреже градских инфраструктурних система и то потпуне за урбанизовани део насеља и делимичне за спонтано реализовани део у обухвату ПДР-а. Надлежна предузећа и установе су доставила стање насељских мрежа и ови подаци као и писмени извештаји се налазе у делу елабората Прилози.

4.4. Оцена постојећег стања и развојних могућности

Након анализе постојећег стања може се констатовати да постоје сви урбанистички предуслови да се простори захваћени бесправном градњом у насељу “Радиначки пут” трансформишу у површине Становања са делатностима малих густина (насеље индивидуалног становања). Тиме

се стварају услови за спровођење парцелације којом би се остварила легализација бесправно подигнутих стамбених објеката.

Планом детаљне регулације опредељује се саобраћајно решење у обухвату плана и уједно врши раздвајање јавног од осталог грађевинског земљишта. Тако се стварају услови за даљу урбанизацију простора у обухвату плана као “Површина за Становање са делатностима малих густина”, са дефинисаним Правилима уређења и грађења.

5. ПРОГРАМСКА ОСНОВА ПЛАНА:

ПДР дела стамбеног насеља “Радиначки пут” у Сремској Митровици је, пре свега, санациони план за урбано дефинисање затеченог стања (насталог спонтаном урбанизацијом и бесправном градњом) и планираних елемената у простору обухвата плана, у контексту важећег Закона, Плана генералне регулације града као и правила урбанистичке струке.

ПГР-ом града (Сл.лист Општина Срема бр.25/2003. и Сл.лист Општине Сремске Митровице 02/2005.) предвиђена је израда Плана детаљне регулације за део насеља “Радиначки Пут” – М.З.Слободан Бајић-Паја, централни и северни део, око 143ха, обзиром да је на знатаном делу овог простора, на око 50ха, дошло до обимне бесправне градње (око 300 стамбених објеката).

Простори захваћени бесправном градњом у насељу Радиначки пут су у ПГР-у града означени као Типична градска целина “Спонтана урбанизација” и планирана је, израдом ПДР-а, њихова трансформација у површине “Становања са делатностима малих густина” односно индивидуалног становања у затеченим условима уз планирано саобраћајно решење, односно раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта.

Тиме се стварају услови за спровођење неопходне парцелације простора блокова осталог грађевинског земљишта, те завршетак процеса легализације бесправно подигнутих стамбених објеката.

Поред површина на којима ће бити извршена легализација подигнутих стамбених објеката, планирају се и површине за “Становање са делатностима малих густина”, са дефинисаним општим и специфичним Правилима уређења и грађења за ТГЦ5 из ПГР-а града.

Такође ПДР-ом се планира и промена регулације јавних површина у већ оформљеним блоковима јужног дела насеља у обухвату плана, обзиром да су постојеће јавне површине-улице субстандардних димензија и да се трасе постојећих инфраструктурних водови налазе у простору индивидуалних парцела.

ПДР-ом приоритет у планирању је дат елементима краткорочног и средњерочног планирања и то:

- Обезбеђење планско-правних и организационих предуслова за легализацију бесправно подигнутих стамбених објеката.

- Регулација јавних површина и реализација саобраћајног решења, пре свега уличног коридора правца исток-запад (ул.Бањалучка - ул.Новосадска) који спаја доминантне правце север-југ овог дела града (ул. Фрушкогорске и ул.Радиначки пут).
- Изградња мрежа инфраструктуре за постојеће стамбене објекте.

Планирана решења елемената градских инфраструктурних система у свему су усклађена са програмима рада надлежних Јавних градских предузећа и издатим претходним условима.

Реалне могућности решавања имовинско-правних односа имају приоритетан значај код планирања урбаних решења.

6- ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. Статус земљишта обухваћеног Планом

ПДР-ом се опредељује јавно и остало грађевинско земљиште односно планира саобраћајно решење предметног простора.

Остало грађевинско земљиште у обухвату плана су индивидуалне стамбене парцеле у реализованим деловима, пољопривредно земљиште-њиве са низовима бесправно изграђених објеката као и пољопривредно земљиште-њиве.

Саставни део ПДР-а је и План парцелације којим се врши планирано раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта, односно формирају улични коридори насељске саобраћајне мреже, чиме се потпуно дефинише промена статуса земљишта као и дефинисање блокова – урбанистичких целина за парцеле индивидуалног становања.

Статус Јавног грађевинског земљишта у обухвату плана у постојећем стању имају реализоване улице, каналско земљиште као и парцеле објеката инфраструктуре (трафостанице и др.). У обухвату плана у постојећем стању остало грађевинско земљиште има статус индивидуалног становања и пољопривредних површина унутар граница грађевинског подручја.

6.2. Урбанистичке целине одређене Планом

Просторном концепцијом намене површина простор у обухвату ПДР-а површине од око 143,10ха раздељен је јавним површинама примарних насељских саобраћајница у 4 просторне целине (које садрже подцелине-блокове у свему према графичком прилогу бр.7) и то:

- **Реализоване Урбанистичке целине – око 44,70ха (просторни блокова Р1-Р5)** који остају у затеченој намени простора: Индивидуално становање 27,70ха, Пољопривредно земљиште у грађевинском реону 17,00ха). Планира се промена-проширење уличне регулације обзиром

да су постојеће јавне површине-улице субстандардних димензија и да се трасе постојећих инфраструктурних водови налазе у простору индивидуалних парцела. Даља разрада планираних елемената урбанистичким пројектима препарцелације за јавно и остало грађевинско земљиште.

- **Урбанистичка целина Запад – око 25,00ха (простори з1-з3)** намена Становање са делатностима малих густина и Пољопривредно земљиште у грађевинском реону. Даља разрада планираних елемената урбанистичким пројектима препарцелације за јавно и остало грађевинско земљиште.

з1 - Површине 5,80ха

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација на две локације и то у тзв. Ул.Бањалучкој -12 објеката и у тзв.Ул.Иве Андрића са два слепа анекса - 34 објекта. Обод блока чине ул Задружна, Краишка и 6. Источно босанске бригаде са регуларним постојећим објектима. Унутрашњост блока је потпуно заузета импровизованим улицама бесправном градњом са потпуно несређеним имовинско-правним односима.

Планирани елементи: Регулација примарних саобраћајница: Ул.Бањалучка је у целини лоцирана на земљишту КПД а у зони раскрснице са ул. 6. Источно босанске бригаде планирају се површине за јавне намене: Парк - дечије игралиште. Регулација постојећих ул. Задружне, Краишке и 6. Источно босанске бригаде се проширује. Унутарблоковске саобраћајнице: ул. Иве Андрића са два слепа анекса планира се регулација за бесправну градњу.

з2 - Површине око 6,70ха:

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација у унутрашњости блока у оквиру једне локације - 12 објеката. Обод блока чине примарне саобраћајнице : Ул.Крајишка, ул. 6. Источно босанске бригаде, ул.Петра Кочића са регуларним постојећим објектима. Унутрашњост блока, поред бесправних објеката, садржи пољопривредно земљиште.

Планирани елементи: Регулација примарних саобраћајница (проширење регулације)ул.Крајишка, ул. 6. Источно босанске бригаде, ул.Петра Кочића. Унутарблоковска саобраћајница Г-облика због регулације бесправне градње и очекиване нове градње индивидуалних објеката .

з3 - Површине око 12,50ха:

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација није присутна обзиром да се простор граничи са комплексом КПД Сремска Митровица као тампон зона прегледности. Корисник овог

пољопривредног земљишта је КПД Сремска Митровица. Обод блока чине импровизована ул.Бањалучка (на земљишту КПД) и ул. 6. Источно босанске бригаде. Цела површна је пољопривредно земљиште.

Планирани елементи: Регулација примарних саобраћајница ул.Бањалучка (са површином за јавне намене: Парк-дечије игралиште) и ул. 6. Источно босанске бригаде. Парцелација уз западну страну ул. 6. Источно босанске бригаде за око 27 парцела нове градње за стамбене потребе радника КПД. Парцеле димензије око 15X40м и са грађевинском линијом на 4.0м од регулације.

- **Урбанистичка целина Центар** – око 44,20ха (простори Ц1-Ц4) намена Становања са делатностима малих густина. Даља разрада планираних елемената урбанистичким пројектима препарцелације за јавно и остало грађевинско земљиште.

Ц1 - површине око 16,44ха:

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација се јавља на 7 локација са око 90 објеката, по идентичном просторном концепту спајања импровизованом улицом (запад-исток) наставака примарних насељских саобраћајница ул. 6. Источно босанске бригаде, ул.Озренске (правца север-југ које чине обод блока) са двостраном градњом бесправних објеката. Спољни рубови блока су такође захваћени бесправном градњом.

Планирани елементи: Регулација примарних саобраћајница ул. 6. Источно босанске бригаде ул.Озренске и наставак ул.Бањалучке за регулацију бесправне градње. Планирано је 7 унутарблоковских саобраћајница за регулацију бесправне градње. Слободни простор пољопривредног земљишта планиран је за нову градњу индивидуалног становања.

Ц2 - површине око 8,36ха:

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација у унутрашњости блока није присутна обзиром да је унутарблоковски простор према претходном урбанистичком плану био у процесу депоседа за школу и обданиште (по закону поништај решења о депоседу из разлога непривођења намени). Обод блока чине примарне саобраћајнице ул.Озренска и ул.Марка Краљевића са регуларном градњом и планирана траса наставак ул.Бањалучке (на којој нема бесправних објеката). У унутрашњости блока је пољопривредно земљиште.

Планирани елементи: Проширење регулације примарних саобраћајница ул.Озренска и ул.Марка Краљевића, регулација нове планиране улице - наставак ул.Бањалучке (до ул. Марка

Краљевића). Планиране су две унутарблоковске саобраћајнице за нову градњу индивидуалног становања са грађевинском линијом на 4.0м од регулације.

Ц3 - Површине око 9,76ха:

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација у унутрашњости блока је присутна у минималном обиму (4објекта). Обод блока чине примарне саобраћајнице ул. 6. Источно босанске бригаде и ул.Озренска са регуларном градњом и планирана траса наставка ул.Бањалучке (на којој нема бесправних објеката). У унутрашњости блока је пољопривредно земљиште.

Планирани елементи: Проширење регулације примарних саобраћајница ул. 6. Источно босанске бригаде и ул.Озренске, регулација нове планиране улице - наставка ул.Бањалучке (до ул. Марка Краљевића). Планиране су две унутарблоковске саобраћајнице за нову градњу индивидуалног становања са грађевинском линијом на 4.0м од регулације.

Ц4 - површине око 9,64ха:

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација (укупно 17 објеката) је присутна уз правце примарних саобраћајница ул. 6. Источно босанске бригаде, ул.Озренска и дуж импровизоване унутарблоковске саобраћајнице обострано (18 објеката). Обод блока чине правци продужетка примарне саобраћајнице ул. 6. Источно босанске бригаде и ул.Озренска по траси постојећег атарског пута са укупно 17 бесправних објеката и планирана траса наставка ул.Бањалучке на којој нема бесправних објеката. У унутрашњости блока је пољопривредно земљиште, сем крајњег северног појаса са импровизованом унутарблоковском саобраћајницом са 18 бесправних објеката.

Планирани елементи: Регулације примарних саобраћајница ул. 6. Источно босанске бригаде и ул.Озренске, регулација нове планиране улице - наставка ул.Бањалучке (до ул.Марка Краљевића). Планиране су две унутарблоковске саобраћајнице: за регулацију импровизоване унутарблоковске саобраћајнице на крајњем северу блока за регулацију 18 бесправних објеката и нову градњу индивидуалног становања у унутрашњости блока са грађевинском линијом на 4.0м од регулације.

- **Урбанистичка целина Исток – око15,30ха** (простори И1-И2 намена Становања са делатностима малих густина).

И1 - површине око 11,60ха:

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација се јавља на 3 локације. Дуж наставка-север ул.Марка Краљевића - 12

бесправних објеката, и у две импровизоване улице унутар блока, са 20 бесправних објекта. Обод блока чине примарне насељске саобраћајнице: наставка-север ул.Марка Краљевића, ул.Радиначки пут и канал Радиначко врело1. У унутрашњости блока је пољопривредно земљиште сем северног појаса где се налазе две импровизоване улице са бесправним објектима.

Планирани елементи: Регулација примарне саобраћајнице наставка-север ул.Марка Краљевића по траси постојећег пољског пута. Планиране су две унутарблоковске саобраћајнице за регулацију импровизованих унутарблоковских саобраћајница на крајњем северу блока за регулацију 20 бесправних објеката и нову градњу индивидуалног становања .

И2 - површине око 3,70ха:

Елементи постојећег стања: Спонтана урбанизација се јавља на 2 локације: дуж наставка-север ул.Марка Краљевића - 11 бесправних објеката и у импровизованој улици унутар блока на крајњем северу - 5 бесправних објекта. Обод блока чине примарна насељска саобраћајница наставка-север ул.Марка Краљевића и канал Радиначко врело2.

Планирани елементи: Регулација примарне саобраћајнице наставка-север ул.Марка Краљевића по траси постојећег пољског пута. Планирана је и унутарблоковска саобраћајница за регулацију импровизоване унутарблоковске саобраћајнице на крајњем северу блока за регулацију бесправних објеката.

- **Јавне површине насеља** – на нивоу простора обухваћеног ПДР-ом планира се укупно око 13,90ха јавних површина за примарне саобраћајнице, унутарблоковске саобраћајнице, каналско земљиште као и просторе осталих јавних функција.

6.3. Урбанистички услови за јавне површине

Планом дефинисане површине у јавној намени: постојеће саобраћајнице, планиране примарне и секундарне насељске саобраћајнице, каналско земљиште и простори за остале јавне намене формирају се према елементима дефинисаним ПГР-ом и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи (“Службени гласник РС”, бр.75/2003), као и специфичним урбанистичким одредницама овог ПДР-а (условљеним већ реализованим просторима спонтане урбанизације и бесправне градње).

Простори за остале јавне намене подразумевају :

- Простор постојећег објекта Месне заједнице са амбулантом, поштом и околним површинама (на граници обухвата плана)

- Простор постојеће цркве са портом (на граници обухвата плана)
- Простор постојећег објекта тржно-услужног центра “Вила Панчо” са колско-пешачким платом над каналом “Радиначко Врело” и околним површинама (мини-пијаца, артерска чесма, јавни ЊЦ)
- Простор планиран за јавне функције у зони будуће раскрснице ул. 6. Источно босанске бригаде и ул. Бањалучке.

Сви услови за урбанистичко и геодетско димензионисање и дефинисање јавних површина дати су у графичким прилозима ПДР-а.

7- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Дефинисана правила градње у Плану Генералне регулације Града за Типичну градску целину 5 - Становања са делатностима малих густина (насеља индивидуалног становања), важе у целини за планирану нову парцелацију и градњу индивидуалног становања.

Бесправно изграђени објекти индивидуалног становања који су пријављени за легализацију подлежу специфичним правилима градње односно урбанистичким условима за појединачне локације и случајеве, имајући у виду да се ради о већ реализованим просторима спонтане урбанизације којима предстоји препарцелација према плану хоризонталне регулације овог ПДР-а у затеченим условима изграђених објеката.

Контрола конкретних решења појединачних, односно групних препарцелација за формирање парцела постојећих бесправних стамбених објеката вршиће се кроз законски уређену процедуру израде и овере Урбанистичких пројеката препарцелације.

Правила градње за нову градњу - Типичну градску целину 5 - Становања са делатностима малих густина (насеља индивидуалног становања):

- У овој ТГЦ за постојеће парцеле дозвољена је стамбена и друга изградња осим индустрије, производних постројења и заната који производе буку и сметње за резиденцијалне зоне у којима се налазе.
- Стамбени и стамбено пословни објекти могу садржавати и више функционално одвојених простора (станова или локала).
- На појединачној парцели заузетост простора објектима до 50%.
- Висина објекта П+1+Пк и уз обезбеђење паркирања на парцели.
- У ТГЦ5 одобраваће се пословање, комерцијалне и услужне делатности у приземљима стамбених објеката као претпоставке за развој приватног предузетништва, услуга, трговине и других садржаја имајући у виду изразити недостатак јавних функција и простора у стамбеним зонама.

- Стамбени објекти, стамбени објекти са делатностима и помоћним објектима градиће се у свему у складу са распонима показатеља и индекса приказаним у опису постојећег стања.
- Спратност објеката до П+1+Пк.
- На угловима доминантних саобраћаница су могућа и одступања у висини до П+2+Пк.
- Одстојање нових објеката од регулационе линије - грађевинска линија објекта може бити постављена као код суседних објеката, а ако на суседним парцелама нема објеката, онда према Условима, односно на регулационој линији парцеле или увучена мин. 4,0м, макс. 5,0м од регулационе линије.
- Минимална међусобна удаљеност објеката износи 3,0м.
- Објекат се увлачи 0,60м од бочне границе парцеле уколико је пад крова према суседу.
- По правилу објекат не сме прећи у ваздушни простор бочне суседне парцеле. Минимално увлачење објекта износи 0,30м.
- Кровови објекта су обавезно коси, двоводни, односно сложени двоводни кровови, са функционаним акцентима.
- Пад крова по правилу не би смео бити мањи од 25 степени.
- На парцели се може подићи други објекат, уколико укупна градња на парцели задовољава прописане урбанистичке параметре.
- На парцели се као засебни објекти могу градити и помоћни објекти и гараже.
- За слободностојеће објекте, односно за објекте који нису на међној линији, на граничном зиду према суседу дозвољавају се отвори само са високим парапетом (мин.1,80м) односно код степенишног зида фиксни непрозирни стаклени зидови.
- Код стамбених и стамбено пословних објеката са потенцијално већим бројем отвора на зиду према суседу отвори са високим парапетом смештају се у светларнике у габариту објекта .
- Препоручује се изградња подрумских просторија уз обавезну хоризонталну и вертикалну хидроизолацију.
- Објекат мора да представља једну грађевинску целину уклопљену у урбанистичко-архитектонско окружење.
- Приземни или подрумски делови објекта могу се користити за гаражни простор.
- Размак између два наспрамна објекта не може бити мањи од половине висине вишег објекта на уличном фронту.
- Кота приземља објекта се поставља вишље од коте нивелете јавног или приступног пута, и то за стамбене просторе мин.0,50м, а мин.0,15

за пословне просторе.

- Ограда на регулационој линији мора бити транспарентна, макс. висине 1,6м са парапетом 0,35м - 0,90м.
- Кота дворишта не сме бити нижа од коте улице.
- Одводњавање атмосферских вода са објекта није дозвољено преко суседне прцеле.
- Неопходно је да објекти задовоље прописе о сеизмичким мерама заштите за 7 степени МЦС.

7.1. Врсте и намена објеката:

Планирани, односно изведени објекти високоградње су стамбене и стамбено-пословне намене унутар планираних Урбанистичких целина насеља према ПДР-у.

7.2. Услови за образовање грађевинских парцела

Дефинисањем површина јавног грађевинског земљишта, планираним саобраћајним решењем обухваћеног простора ПДР-а, те парцелацијом и раздвајањем јавног од осталог грађевинског земљишта, стварају се предуслови за образовање појединачних грађевинских парцела. Услови за образовање грађевинских парцела дефинишу се превасходно према затеченом стању изграђених објеката.

Контрола конкретних решења појединачних, односно групних препарцелација за формирање парцела постојећих бесправних стамбених објеката вршиће се кроз законски уређену процедуру израде и овере Урбанистичких пројеката препарцелације.

Извод из ПГР-а за парцелацију унутар ТГЦ5:

- “Димензије парцела: стамбени блокови се састоје од типичних правоугаоних парцела, ширина 12-18 м (уобичајено 13-15) и дужина 30-50 м (уобичајено 40-45м), односно површина које варирају од 360-900 м² (уобичајено 540-675 м²). Парцеле које формирају спољни обод насеља према главним градским улицама имају изузетну разноликост у димензијама, с обзиром да су од иницијалне поставке функционисања блока као руралног становања (грађевински део и окућница) доживеле две па и три трансформације (попречне и уздужне деобе планских препарцелација, те не ретко парцелација на основу судских поравнања без учешћа урбаног планирања). Фронтони оваквих парцела варирају 5-25 м (уобичајено 15 м), дубине 40-75 м (уобичајено 50м). Површине 100-1875 м² (уобичајено 900 м²).

- Урбанистички параметри : увидом у геодетске подлоге и на лицу места констатована је знатна заузетост површине парцеле како главним тако и помоћним објектима и креће се од 40-50 % за велику већину парцела. Парцеле димензија преко 600м² (40x15м) имају око 30 % заузетости. Код парцела где доминирају функције делатности над стамбеним заузетост је и до 70%. Спратност у насељима ниског становања, сагледавајући сумарно је на 50% парцела приземна а на 50% парцела П+1 (П+По). Местимично се јавља и спратност П+1 +По , али не у знатнијој мери. С тим у вези и степен изграђености у преовлађујућем делу парцела износи од 0,4 - 0,7 (мах. 1,0) . Сви наведени урбанистички параметри се односе на грађевински део парцеле.”

7.3. Просторна концепција

Просторна концепција планом обухваћеног простора је детерминисана затеченом наменом простора и геометријом имовинско-правних односа, првенствено саобраћајним решењем - постојећим саобраћајницама и блоковима реализоване спонтане урбанизације-бесправне градње стамбених и стамбено-пословних објеката.

У контексту тако детерминисаних предуслова планиране су примарне и секундарне-унутарблоковске улице које надопуњују затечено стање у контексту увођења хијерархије система саобраћаја и у вези са тим стандардизација димензија саобраћајница.

Остало грађевинско земљиште (урбанистичке целине – блокови индивидуалног становања), је регулисано саобраћајним решењем и постојећим стањем изграђених објеката и регулама за Типичну целину 5.

Саобраћајни систем обухваћеног подручја подразумева:

- Доминантне ободне саобраћајне правце - ул.Тицанова и ул.Радиначки пут.
- Постојеће улице правца север-југ: ул.Крајишка, ул.6.те источно босанске бригаде, ул.Озренска, ул. Марка Краљевића. Ове улице се у северној зони настављају у трасе пољских путева
- Постојеће улице правца исток-запад: најдоминантнија је планирана траса ул.Бањалучка-ул.Новосадска (треба да споји ул.Фрушкогорску и ул.Радиначки пут). Остале интерне постојеће ул.Петра Кочића, Ул. Козарачка, ул. Мајке Југовића.
- Планиране интерне унутар-блоковске саобраћајнице (у задатом ортогоналном систему) које својим трасама формирају блокове уобичајених димензија група парцела за индивидуално становање.

Просторном концепцијом намене површина обухват ПДР-а површине од око 143,10ха раздељен је јавним површинама примарних насељских

саобраћајница у 4 просторне целине (које садрже подцелине-блокове у свему према графичком прилогу бр.7)

7.4. Хоризонтална регулација

Елементи хоризонталне регулације за детерминисање простора око изграђених објеката односно постављање планираних објеката високо и нискоградње на терену, дефинисање регулационих и грађевинских линија проистиче из планираног саобраћајног решења.

Сви елементи хоризонталне регулације саобраћајница као и елементи техничких решења и нивелације дати су у графичком прилогу бр.5, а регулационе линије јавних простора (са геодетском дефиницијом тачака) на графичком прилогу бр.8. Геодетска дефиниција тачака је приближна и мања одступања ће се дефинисати предметним урбанистичким пројектима.

7.5. Вертикална регулација

У Плану вертикалне регулације дефинисане су планиране коте саобраћајница које прате постојећу нивелацију улица (која је изразито равна) са минималним одступањима - просечна кота терена обухваћеног Планом је 84,00 мНВ.

Правилима грађења дефинише се однос нивелације осталог према јавном грађевинском земљишту (нивелација стамбене парцеле мора бити виша од јавне површине) као и максимална спратност објеката (П+1+Пк односно П+2+Пк – према грађевинском правилнику).

7.6. Услови за саобраћајнице

Планирано саобраћајно решење подразумева планирање профила улица и полупречника кривина максимално у складу са постојећим стањем на терену (избегавање рушења објеката) и са техничким нормама за саобраћајнице тог типа и то:

- Нову регулацију постојећих улица (субстандардне ширине које су узроковале да се се трасе инфраструктурних система налазе у парцелама индиидуалних корисника)
- Нову регулацију планираних примарних и секундарних саобраћајница

Стратификација саобраћајница као и елементи техничких решења и нивелације дати су у графичком прилогу бр.5, а регулационе линије јавних простора - саобраћајница на графичком прилогу бр.8.

7.7. Услови за водове комуналних инфраструктурних система

У обухвату ПДР-а планира се потпуно опремање градским инфраструктурним системима предметног простора који је намењен за

Становања са делатностима малих густина (насеља индивидуалног становања).

У постојећем стању реализоване су све мреже градских инфраструктурних система и то потпуне за урбанизовани део насеља и делимичне за спонтано реализовани део-бесправна градња у обухвату ПДР-а.

ПДР-ом планирају се решења елемената градских инфраструктурних система у свему према програмима рада надлежних Јавних предузећа и издатим претходним условима :

1. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ: ЈКП “Водовод” Сремска Митровица бр.835/2 од 28.06.2006.

Простор у обухвату ПДР-а снабдева се водом из водоводне мреже града Сремске Митровице.

За део насеља „Радиначки пут“ потребно је изградити водоводну мрежу. Водоводну мрежу сместити у путни појас планираних саобраћајница.

Планира се измештање Постојећег водоводног прстена ДН300 мм (који пролази преко приватних парцела) у путни појас јавног грађевинског земљишта планиране улице спој ул.Бањалучке и ул. Новосадске.

2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА: ЈКП “Водовод” Сремска Митровица бр.835/2 од 28.06.2006.

ПГР-ом града усвојен је сепаратни систем одвођења отпадних вода.

Северозападни део насеља „Радиначки пут“ прикључује се на постојећу канализацију која иде од Мотела “Фреш“ до колектора у ул.Фрушкогорској. Због преоптерећености постојећег фекалног колектора (ДН 200 мм) само део насеља се може бити прикључен на овај колектор.

Југоисточни део насеља „Радиначки пут“ прикључује се на постојећу фекалну канализацију у Улици Радиначки пут. Планирана фекална канализација укршта се са каналом „Радиначко врело 2“. После укрштања са каналом планира се изградња Црпне станице како би се створиле техничке претпоставке за спајање планиране канализације са постојећом канализацијом у ул.Радиначки пут.

Планирану фекалну канализацију водити у планираном путном појасу ван саобраћајнице, а где за то нема услова канализацију водити осовином саобраћајнице.

3. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА – ОТВОРЕНИ КАНАЛИ: ЈВП Воде Војводине, Нов Сад бр.02-892/4 од 31.08.2006. – техничка информација у вези режима коришћења атмосферских канала “Радиначко врело” и “Радиначко врело 2” у обухвату плана.

Подужним и попречним падовима саобраћајница, атмосферске воде са коловоза отвореном и затвореном атмосферском канализацијом се одводи до постојећих мелиоративних канала „Радиначко врело1“ и „Радиначко врело 2“

4. СНАБДЕВАЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЈОМ: Електровојводина ДОО Нови Сад, “Електродистрибуција Сремска Митровица”, бр.Ти1686 од 16.06.2006.

Постојеће стамбени објекти у обухвату Плана Детаљне регулације стамбеног насеља “Радиначки пут” снабдевају се електроенергијом са постојеће електромереже 0,4 кВ која је у целини надзмена.

Наведена електромережа напаја се из трафо-станица: МБТС 20(10)/0,4 кВ, 630 кВА “Мала Славонија”; “Новосадска”; “Петра Кочића” и “Жике Стојановић”, као и СТС 20(10)/0,4 кВ, 250 кВА “Радиначки пут” и “Радиначки пут 2”, СТС 20(10)/0,4 кВ, 400 кВА “Тицанова” и “Иве Андрића” као и ЗТС 20(10)/0,4 кВ “Фрушкогорска”.

Све наведене трафо-станице напајају се кабловском средњенапонском мрежом 10 и 20 кВ и делимично надземном (МВ 20 и 0,4 кВ у улици Радиначки пут) из ТС 35/10 кВ “Север” која се налази у кругу Електродистрибуције “Сремска Митровица” у Сремској Митровици.

Важно је напоменути да је целокупна надземна електромережа, сем стамбеног насеља “Мала Славонија”, грађена проводницима АлЧе 4 x 50 + 16 мм² на бетонским и делимично дрвеним стубовима.

У стамбеном насељу “Мала Славонија” изграђена је ове године нова надземна електромережа самоносивим кабловским снопом СКС стандардног пресека какав је усвојен на нивоу већине Електродистрибуција у Србији.

Снабдевање потрошача електроенергијом преко ове мреже знатно повећава квалитет и сигурност у напајању.

Планом Детаљне регулације насеља планирано је отварање нових улица, повећање густине становника на постојећим површинама као и заузимање нових слободних површина стамбеним објектима.

Ови процеси ће неминовно довести до мањка електричне енергије у тим деловима обухвата Плана Генералне регулације, па пројектовање и изградња нових трафо-станица и нових НН електромережа ће постати неодложна потреба.

Имајући у виду садашњи начин градње електромережа у Електродистрибуцији “Сремска Митровица” у Срем.Митровици, потребно је свуда у новим деловима насеља планирати нову надземну електромережу на бетонским стубовима изграђену самоносивим кабловским снопом са натријумовим светиљкама на сваком стубу. Исти тип градње нових надземних електромережа треба усвојити и за делове насеља где се постојећа стара електромережа реконструише.

Што се тиче средњенапонске мреже 20 кВ, треба рећи да ће се у будућности градити искључиво 20 кВ подземни кабловски водови, а да ће извори напајања ове средњенапонске мреже бити постојеће ТС 110/(20)/35 кВ “Сремска Митровица 1” и 110/20 кВ “Сремска Митровица 3” у Лаћарку што захтева реконфигурацију постојеће средњенапонске мреже у овом делу града.

Из наведеног можемо закључити да је Планом Електродистрибуције “Сремска Митровица” као и Планом Генералне регулације града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак предвиђено гашење ТС 35/10 кВ, 2 x 4 МВА “Север” као и напуштање свих постојећих 10 кВ старих и дотрајалих кабловских водова у овом делу града.

У погледу брзине преласка овог дела града на напајање електроенергетских објеката напонским нивоом 20 кВ, значајну улогу може да има изградња радно-пословне зоне “Север” која се налази северно од обухвата Плана Детаљне регулације, а наслања се на јужну страну ауто-пута Београд – Загреб.

5. ТТ МРЕЖА : Предузеће за телекомуникације “Телеком Србија” извршна јединица “Сремска Митровица”, бр.02-1 965 од 12.06.2006.

Сви стамбени објекти у обухвату Плана Детаљне регулације дела насеља “Радиначки пут” повезани су на месну ТТ мрежу града Сремска Митровица преко истуреног претплатничког степена “Електровојводина” који се налази у кругу Електродистрибуције “Сремска Митровица”. Велика већина изграђених улица има изграђену ТТ мрежу, а само мањи број објеката у деловима насеља која су удаљена или стамбени објекти који су раштркани нису прикључени на ТТ мрежу.

Што се тиче постојеће ТТ мреже важно је рећи да је дистрибутивна мрежа подземна, тј. кабловска, а да је разводна ТТ мрежа изграђена већим делом на дрвеним и мањим делом на бетонским стубовима (новије ТТ мреже) самоносивим ТТ кабловима.

Део постојеће разводне ТТ мреже, у улицама веома малог профила, изграђен је у таванским просторима стамбених објеката што представља проблем приликом интервенција на таквим ТТ мрежама.

Што се тиче планирања ТТ мреже у овом делу насеља, важно је истаћи да ће се убудуће искључиво радити дистрибутивна подземна ТТ мрежа, а разводна ће бити изграђена или подземна кабловска или надземна.

Ово зависи од густине стамбених објеката, од профила улица, односно од економске оправданости изградње подземне разводне ТТ мреже.

На крају, важно је истаћи да је Планом Генералне регулације Сремске Митровице, Мачванске Митровице и Лаћарка предвиђено знатно повећање броја директних ТТ прикључака и укидање двојничких претплатничких бројева.

Увођење нових дигиталних телефонских централа, реконструкција постојећих и изградња нових дистрибутивних и разводних ТТ мрежа омогућиће достизање планираног нивоа у развоју савремених телекомуникација.

6. ГАСИФИКАЦИЈА: ЈП за дистрибуцију природног гас “Сремгас” Сремска Митровица бр.192-1/06 од 03. 07. 2006.

У обухвату ПДР постоји делимично изведена Полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа (ПЕ ДГМ). У постојећим и планираним улицама постоји потреба за проширењем дистрибутивне мреже што је приказано у граф.прилогу бр.12. ПЕ ДГМ планирана је са обе стране улиц у зеленом пјасу поред тротоара са прописаним растојањем од осталих инсталација. Технолошка шема планиране ДГМ – постављањ секцијских славина и сл. биће предмет пројектног решења ПЕ ДГМ-а овог дела града.

7.8. Услови за уређење слободних зелених површина

Слободне зелене површине уличних коридора биће озелењене у складу, како са расположивим простором тако и са уобичајеним урбаним елементима озелењавања улица (травњаџи, високо и ниско зеленило, дрвореди и сл.) у насељима ниског-индивидуалног становања.

7.9. Урбанистичке мере заштите

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара у простору плана од стране Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица :

Услови заштите непокретног културног наслеђа на посматраном подручју ПДР као полазиште имају одреднице дате у ГУП до 2020 године за Сремску Митровицу, Мачванску Митровицу и Лаћарак, а са аспекта заштите непокретног културног наслеђа.

Обзиром на чињеницу да се предметна локација налази у зони Сирмијума “изван зидина” (“ван бедема”) основна одредница преузета из ГУП до 2020 године да су “обавезна праћења земљаних радова”. На другој страни, непосредна близина идентификованих локалитета определила је ближе одреднице за прецизније дефинисање овог начелног става.

Напомињемо да се услови заштите односе искључиво на археолошко наслеђе обзиром да на предметном подручју друге врсте непокретног наслеђа нису идентификоване.

Услови заштите непокретног културног наслеђа у подручју обухваћеног Планом детаљне регулације за део стамбеног насеља Радиначки пут у Сремској Митровици су :

- Обавезно је праћење свих земљаних радова од стране стручне службе овог Завода (приликом изградње инфраструктуре, изградње појединачних објеката без обзира на намену и величину, и др;
- Ископ земље приликом извођења земљаних радова се врши механизацијом до нивоа на коме се појаве археолошки остаци;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на архитектонске остатке, извођење истих радова мора се изводити ручно;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту, а према Програму и Предрачуна за археолошка истраживања;
- За сваку конкретну локацију Инвеститор је обавезан да прибави појединачне услове и сагласност надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

Противпожарни услови за објекте и инсталације су одређени од стране СУП Сремска Митровица.

8- ФАЗЕ РЕАЛИЗАЦИЈЕ ПЛАНА:

Фазност реализације елемената односно целине ПДР-е у ситуацији већ реализоване спонтане урбанизације на око 50ха и бесправне градње око 300 стамбених објеката пре свега подразумева рад на реализацији ургентних приоритета у насталој ситуацији , према Програму ПДР-а а то су:

- Приоритет у планирању и реализацији дати елементима краткорочног и средњерочног планирања (до 3 године).
- Обезбедити све планско-правне и организационе предуслове за легализацију бесправно подигнутих стамбених објеката који се уклапају у планирана решења.
- Регулација јавних површина и реализација саобраћајног решења пре свега примарне насељске саобраћајнице правца исток-запад спој ул.Фрушкогорска – Ул.Радиначки пут (на чијој траси нема изграђених бесправних објеката).
- Изградња мрежа инфраструктуре за постојеће стамбене објекте.

ПДР-ом планирају се решења елемената градских инфраструктурних система у свему према програмима рада надлежних Јавних предузећа и издатим претходним условима.