

ПРЕДЛОГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНО – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ УЗ АУТОПУТ Е-70 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

УВОД

Изради Плана детаљне регулације (ПДР) радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици приступило се на основу се на основу ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ УЗ АУТОПУТ Е-70 У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ ("Сл.лист општине Сремска Митровица" бр.2/2007), исказаних потреба Општине Сремска Митровица, атрактивност зоне уз аутопут и постојеће инфраструктуре (део обилазнице града) и заинтересованости потенцијалних инвеститора за улагање у изградњу пословно-комерцијалних капацитета у овој зони.

Разлог за израду овог плана је немогућност реализације захтева, а због недостатка урбанистичког плана којим се регулишу имовинско правни односи, недостајуће комунално опремање локација.

За решавање наведених проблема неопходна је израда ПДР, као назначена обавеза из Просторног плана подручја инфраструктурног коридора (ПППИК) граница Хрватске – Београд (Добановци), односно разграничење јавног од осталог грађевинског земљишта.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПДР

1.1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр 47/03 и 34/06).
- Закон о јавним путевима ("Сл.гласник РС" бр 101/2005).
- Правилник о садржини начину израде начину вршења стручне контроле урбанистичког плана као и условима и начину стављања Плана на јавни увид ("Сл.гласник РС", бр.12/04)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици ("Сл.лист општине Сремска Митровица" бр.2/2007).

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- ПП Републике Србије до 2010.год. ("Закон о ПП РС" "Сл.гласник РС" бр. 13/96)
- План генералне регулације града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак ("Сл.лист Општин Срема" бр. 25/03 и "Сл.лист Општине Сремска Митровица" 2/05). Планом намене површина, у обухвату плана а ван граница грађевинског подручја предвиђено проширење зоне за радно-комерцијалне делатности између аутопута Е-70 на северу, насељске обилазнице на југу, пута Сремска Митровица – Лежимир (Р-106) на западу и пута Сремска Митровица-Велики Радинци (Р-116) на истоку.
- Програм за израду Плана детаљне регулације радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици ("Сл.лист општине Сремска Митровица" бр.2/2007).

• **Просторни план подручја инфраструктурног коридора граница Хрватске-Београд (Добановци)** (Сл.гласник РС 69/2003) дефинише садржаје који се налазе у зони заштитног појаса аутопута. На стационажи км 510+800 налазе се :
 -постојећи садржаји (бензинска пумпа, сервис за лаке оправке и мотел) као и
 -постојећи паралелни прикључни пут укупне дужине од 500м ширине 6,30м.
 Пословно комерцијална зона се налази јужно од аутопута Е-70 и пружа се од оријентационе стационаже км 509+750 до км 511+670, односно у дужини од око 2км.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Границу обухвата Плана на северу чини државни пут првог реда - аутопут Е-70, на истоку стари пут Сремска Митровица – Велики Радинци, тј. продужетак улице Радиначки пут, на југу градска обилазница и на западу део државног пута другог реда број 116 Сремска Митровица – Лежмир.

У обухвату плана се налазе следеће парцеле :

9051/2 пут	7430/4 Општина	7254/3 Војводина пут
9051/5 пут	7431/1 Савић	7254/4 Војводина пут
9051/4 пут	7431/2 Војводина пут	7251/2 Општина
7407/2 Војводина пут	7467/2 Пут	7251/1 Општина
7407/1 Девећ	7375/3 Војводина пут	7252/2 Миланковић
7408 пут	7375/4 Freš&ko	7252/1 Миланковић
7409/1 КПД	7376/2 Freš&ko	7254/1 Секулић
7413/2 Војводина пут	7378/1 Freš&ko	7254/2 Секулић
7414/2 канал	7377/1 Freš&ko	7261/1 Рац и Павасовић
7413/3	7376/1 Freš&ko	7260/3 Рац
7414/3 канал	7375/2 Freš&ko	7262/1 Рац и Павасовић
7421/2 Војводина пут	7375/1 Ковачевић	7262/2 Војводина пут
7421/1 Девећ	7374/1	7259/2 Војводина пут
7420 пут	7374/2 Војводина пут	7259/1 Војводина пут
7419/2 КПД	7263/2	7258/2 Лазић и Топаловић
7419/3 Војводина пут	7264/2 пут	7258/1 Лазић и Топаловић
7422/4 пут	9053/6 канал	7260/1 пут
7422/2 пут	7432/1 Симић	7260/2 Секулић
7422/3 пут	7432/2 Војводина пут	7257/2 В.П.
7425/2 Војводина пут	7427/5 Freš&co	7252/1
7425/1 Девећ	7429/2 Општина	7256 њива "Босут"
7424 пут	7379 пут Радосављевић	7255 Секулић
7423/2 КПД	Парк ИНА	7253 Секулић
7423/4 Белош	7378/2 Freš&ko	9055/1 пут
7423/3 Војводина пут	7377/2 Freš&ko	7250/3 пут
9052/3 канал	7264/3 пут	9055/4 пут
9052/2 канал	7263/3 Војводина пут	9055/3 пут
9052/4 канал	7263/1 Војводина пут	7250/2 пут
7426 пут Радосављевић	7264/1 пут	7257/1 Мркшић
Парк ИНА	9053/2 канал	7409/3 Војводина пут
7427/4 Лукоил	7265 канал	7433/2 Војводина пут
7427/2	7380/2 пут	7473/2 Војводина пут
7427/3 Freš&ko	7380/3 пут	7266/3 Ђурђевић
7428/2 пут	7266/1 Ђурђевић	7246/2
7428/1 пут	9053/4 канал	7244/2 Војводина пут
7429/1 Општина	9053/5 канал	7248/2 Војводина пут
7430/1 Радосављевић	7245/2 Војводина пут	9053/3
7430/2 Општина	7245/3 Војводина пут	7251/1 Лукоил
7430/3 Општина	7250/1 пут	7413/4 Војводина пут
7430/5 Радосављевић	7261/2 Војводина пут	7249/2 Лазић Топалови

Простор обухваћен планом је око 49ха површине.

3. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**3.1. Планска документација од утицаја на подручје обухвата плана**

- План генералне регулације града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак ("Сл.лист Општин Срема" бр. 25/03 и "Сл.лист Општине Сремска Митровица" 2/05).
- Просторни план подручја инфрасатруктурног коридора граница Хрватске-Београд (Добановци) (Сл.гласник РС 69/2003)
- ПП Републике Србије до 2010.год. ("Закон о ППРС" "Сл.гласник РС" бр. 13/96)
- Подаци,сагласности и услови прибављени од надлежних јавних служби(власника инфраструктурних објеката и инсталација,институција надлежних за издавање података и услова по законском основу и других учесника у планирању)

ЈП Дирекција за изградњу општине Сремска Митровица приступила је, у складу са Законом, изради Плана детаљне регулације радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици.

3.2. Положај, карактеристике и улога и однос подручја плана са окружењем

Простор обухваћен Планом налази се ван граница грађевинског реона града Сремске Митровице али се налази у обухвату ППР-а. Планом немене површина (Измене и допуне ППР-а – Сл.лист Општине Сремска Митровица, бр. 2/05) простор је намењен за радно-комерцијалне делатности. Простор између границе грађевинског реона и границе обухвата овог Плана углавном чине оранице и један део (западни) градски хиподром. Радно-комерцијална зона обухвата простор између аутопута Е-70 на северу, градске обилазнице на југу, пута Сремска Митровица – Лежимир на западу и старог пута Сремска Митровица-Велики Радинци на истоку. Заузима површину око 45,5 ха.

Простор обухваћен Планом налази се на европском коридору 10 (Салцбург-Загреб-Београд-Ниш-Солун) који прати железничка пруга и међународни пловнио пут, односно река Сава.

Овакав положај (између града и коридора 10) даје овом простору атрактивност за изградњу објеката радно-комерцијалних садржаја.

Простор обухваћен Планом има облик издуженог правоугаоника са проширењима на крајњим тачкама (око 350м исток и 450м запад), дужине око 2 км, а ширине око 170 м у средишњем делу. Површине око 49ха.

Средишњи део простора, уз аутопут, је у већини у приватном власништву и делимично је изграђен: бензинска пумпа, аутосервис и мотел, који су оријентисани директно на аутопут. Овај део простора је опремљен неопходном комуналном инфраструктуром (НН мрежа, тт мрежа, приступна саобраћајница веза са градском обилазницом, прикључна саобраћајница аутопуту, водовод, ФК).

Преостали, највећи део простора, представља обрадиво пољопривредно земљиште у различитом власништву. Земљиште је на релативно правилним размацима испресецано каналима и ленијама које повезују парцелу са градском обилазницом и није опремљено неопходном комуналном инфраструктурном мрежом.

Реализација планских поставки, задовољење привредних и просторних потреба, одвијаће се фазно према потребама познатих Инвеститора или Општине Сремска Митровица.

3.3. Основни циљеви уређења и грађења простора

Основни циљ реализације радно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 је стварање услова за изградњу радних и комерцијалних потенцијала у складу са опредељењима у ПГР града Сремска Митровица. Реализација планиране зоне доводи до привредног а тиме и културног просперитета те је за очекивање нових потреба за другим видовима градње и уређења насеља, нарочито најближег окружења (стамбено насеље Радиначки пут).

4. АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА

4.1. Природне карактеристике

У **геоморфолошком погледу** простор се налази на сремској лесној тераси и генерално гледано земљиште је нагнуто у правцу север - југ.

Просечна кота терена обухваћеног планом је 84,00 мНВ, максималне око 85,50 мНВ а најниже тачке су око 83,00 мНВ.

У **геолошком погледу** терен је састављен од квартарних творевина, седимената, релативно мале дебљине. Генетски - једни су настали еолским путем, а други флувијалним таложењем. Минеролошки састав терасног леса, који је заступљен на подручју града, у хемијском погледу, је алкализован, због блиске подземне воде, те подсећа на глину. Испод леса се јављају супескови и суглине.

Подручје града није није у потпуности детаљно испитано у геомеханичком погледу. На основу искуствених података и расположивог Извештаја о инжињерско-геолошким и инжињерско-сеизмолошким испитивањима у ширем градском подручју Сремске Митровице (Завод за геолошка и геофизичка истраживања Београд 1966. год.) могуће је извршити само генерално диференцирање делова градског подручја у погледу погодности за подизање грађевинских објеката. Носивост терена износи од 1,0 кг/цм² до 2,0 кг/цм².

Град Сремска Митровица налази се у рејону 6° и 7° МЦС **сеизмичког интензитета**, а према карти макросеизмичке рејонизације САП Војводине ("Сл.лист САПВ", бр.20/79). Дати коефицијент сеизмичности је $K_c=0,025$.

Приказ **педолошког састава** земљишта за град урађен је на основу педолошког атласа Војводине, који је урадио Институт за пољопривредна истраживања у Новом Саду.

Заступљени су следећи педолошки типови :

- чернозем карбонатни на лесној тераси у поређењу са свим другим земљиштима, има најстабилнију и највишу производну вредност. Поседује врло добар водни, ваздушни, топлотни и микробиолошки режим. По својим хемијским особинама видно се истиче међу осталим земљиштем.

На посматраном подручју постоји и читав низ педолошких варијетета, као и да на појединим просторима, површински слој има измењен састав услед насипања терена донетим са других простора и шутом.

Клима подручја града Сремске Митровице је умерено - континентална.

Географски положај равничарског подручја Сремске Митровице и Фрушка Гора, која утиче на трансформацију ваздушних маса које на њу наилазе, утичу на опште климатске прилике града, које се манифестују као елементи субхумидне и мезотермалне климе.

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

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

Екстремне температуре лети могу достићи 38°Ц, а зими -25°Ц.

Први мраз јавља се у октобру (од 16.10.), а последњи у априлу (до 16.04.). Трајање мразног периода је од 150 до 200 дана. У вегетационом периоду мраз се јавља просечно 1,3 дана годишње.

Минималне температуре испод 0°Ц просечно су заступљене 84 дана годишње. Период у ком је потребно грејање стана је 187 дана (октобар - април).

Учесталост топлих и јако топлих дана је 96 дана годишње, а у вегетационом периоду 92 дана.

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

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

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

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

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

Падавински (плувиометријски) режим Сремске Митровице има обележје средње-европског (подунавског) режима расподеле падавина. Карактеристична је неравномерна расподела падавина по месецима и појава летњих непогода и пљускова, просечно 39 дана годишње. Град се јавља 2 дана годишње у распону од априла до августа.

Висина падавина у вегетационом периоду износи 341 мм, што се сматра релативно повољним.

Забележени годишњи екстрими су од 395мм (1961.г.) до 1006 мм (1954.г.).

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

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

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

Око 40 дана годишње дува јак ветар од најмање 12,3 м/с односно 44,3 км/час.

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

Подземне воде, због ниских кота терена у односу на ниво реке Саве, налазе се плитко испод површине терена.

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

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

4.2. Створене вредности у подручју плана

Културно наслеђе

У обухвату Плана налази се пет локалитета, од запада према истоку, везано за број карте Срема, са назначеним археолошким локалитетима на аутопуту :

- Локалитет број 33 – непосредно уз садашњу трасу пута Сремска Митровица – Лежмир пружа се римски пут који је повезивао Sirmium - Bononia и аквадукт који је био изграђен пут.
- Локалитет број 32 – пут Sirmium – Singidunum.
- Локалитет број 30 – "Митровачке ливаде" локалитет из римског периода.
- Локалитет број 26 – "Ливаде" Сремска Митровица – насеље из првог века н.е. (колиба полуземуничког типа и две јаме) и Скордиско насеље које ће се развити у ширу градску територију Сирмијума. Откривено је и средњовековно насеље (11. и 12. век).
- Локалитет број 27 – "Ливаде" простире се на траси Митровачке петље где је откривена репрезентативна "villae rusticae" са некрополом (мозаици, фреске) резиденцијалног типа.

Постојећа намена простора и постојећи грађевински објекти

Највећи део простора је пољопривредно земљиште испресецано мелиоративним каналима. Постојећа парцелација је низ великих парцела уз градску обилазницу и низ ситних парцела уз аутопут.

У обухвату Плана се налазе постојећи објекти : бензинска пумпа, сервис за лаке оправке и мотел опремљени потребном инфраструктуром, постојећа ТС и гасна МРС и у западном делу неколико (2) једнопородичних стамбених објеката.

Остали утицаји створених вредности

Велика атрактивност просатора је директна веза са аутопутем (Митровачка петља) и повезаност свих видова саобраћаја (железница, пловни пут, аеродром).

Просторним планом подручја инфраструктурног коридора утврђени су међусобни утицаји аутопута на простор и активности у простору на аутопуту у циљу обостране заштите и чине обавезу приликом израде овог Плана.

Оцена стања у контексту развојних могућности

Простор у обухвату Плана је атрактивна зона нових захтева за променама статуса и намена земљишта. Пољопривредно земљиште се мења у грађевинско, оранице у радно-комерцијалне капацитете.

За обухват Плана је дефинисана :

- намена простора – радно-комерцијалана зона,
- примарна мрежа саобраћајница,
- просторне целине – блокови за изградњу објеката,
- зоне ограничења грађења (ПППИК),
- и остало на основу пркупљених пертодних услова и сагласности надлежних предузећа и институција.

Реализација уређења простора могућа је фазно на основу ставрних потреба, финансијских могућности и функционално-грађевинским целинама. Општина Сремска Митровица је дефинисала овају простор као приоритетна код израде овог ПДР.

Поред свих потенцијала постоје и ограничавајући фактори за уређење простора радно-комерцијалне зоне, а то су :

- природни услови - високе подземне воде,
- створени услови – негативан утицај аутопута (бка, издувни гасови),
- постојећи објекти уз аутопут који диктирају просторну организацију тог блока (Блок Б),
- постојећа каналска мрежа која диктира просторну организацију блокова,
- опремање грађевинског земљишта.

ПЛАН

5. ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ РАДНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ЗОНЕ

Приказ просторних целина - блокова

Концепт Плана пословно-комерцијалне зоне уз аутопут Е-70 у Сремској Митровици одређен је концепцијом Измена и допуна Плана генералне регулације града Сремска Митровица, Мачванска Митровица и Лаћарак и ПППИК граница Хрватске – Београд (Добановци).

Одређена је :

- намена површина : радне и комерцијалне делатности и пословно-туристички центар "Митровачки мотел", и садржаји уз аутопут (бензинска станица, сервисна станица...),
- примарна саобраћајна мрежа : државни пут првог реда - аутопут Е-70, градска заобилазница као саобраћајна веза за државни пут другог реда број 116 - Сремска Митровица-Лежимир-Нови Сад и државног пута другог реда број 103.2 - Сремска Митровица – Беочин – Нови Сад.
- комунална инфраструктура : електромрежа и објекти (централни и западни део обухвата Плана су опремљени електроенергетском инфраструктуром, а источни је у плану за реализацију), водовод, гасовод и ТТ и НН мрежа (изграђени су прикључни водови за целу локацију, ТС и ГМРС).

5.1. Намена површина

У обухвату Плана планирају се следеће намене простора :

- радно-комерцијалне зоне (блокови који ће се задржавати као јединствене површине или ће се препарцелацијом (Урбанистичким пројектима) формирати више мањих подблокова у складу са потребама конкретних Инвеститора, потребним капацитетима, и сличним наменама које неће угрозити човекову околину.
- коридори саобраћајница са пратећом инфраструктуром,
- зеленило унутар појединачних блокова,
- зоне атмосферских канал,
- зоне утицаја аутопута.

5.2. Подела на блокове

- **Блок А1-6** - намена простора ових блокова је радно-комерцијалне делатности, блокови који ће се задржавати као јединствене површине или ће се препарцелацијом кроз Урбанистичке пројекте, формирати више мањих подблокова у складу са

ОПШТИНА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

потребама конкретних Инвеститора, потребним капацитетима и сличним наменама које неће угрозити човекову околину. Унутра Блокова биће формирана зона за изградњу планираних објеката, унутрашње мреже саобраћаја и осталих инфраструктурних водова, као и уређених зелених површина.

- У северним деловима Блокова А1, А2, А5/1 и А6 у својим северним деловима имају зоне заштитног појаса путева првог реда и појаса контролисане изградње (ПППИК).
- **Блок Б** - намена овог Блока су просторни садржаји у функцији аутопута пословно-туристичког центра "Митровачки мотел". Постојећи комплекс - Простор Блока Б је регистрован у Просторном плану подручја посебне намене инфраструктурног коридора Е70 као: Мотел типа 2 које чине садржаји наведени у ПППИК. Правила градње у овом блоку дефинисана су поменутиим Просторним планом.
- **Блок Ц** - намена овог простора минималних димензија су „Остале зелене површине“. Неопходно је у зони раскрснице обезбедити прегледност саобраћајница. Уколико се будућим Урбанистичким планом простор јужно од предметног блока буде планирао за друге намене (комерцијално-радна зона) овај простор обавезно улази у обухват тог плана уз промену намене простора. Остале површине су саобраћајни коридори.

5.3. Подела на "јавно" и "остало" грађевинско земљиште.

- **Јавно грађевинско земљиште** чине коридори постојећих и планираних саобраћајница, канали уколико нису у власништву ЈП Воде Војводине и заузимају површину од 15,2ха.
- **Планирано јавно грађевинско земљиште чине :**

Целе катастарске честице

9051/2, 9051/5, 9051/4, 7407/2, 7413/3, 7414/3, 7414/2, 7422/4, 7423/3, 9052/4, 9052/2, 7433/2, 7432/2, 7467/2, 7375/3, 7431/2, 7375/4, 7376/2, 7430/2, 7429/2, 7374/2, 7373/2, 7380/3, 7266/3, 9053/5, 9053/4, 9053/2, 7379, 7246, 9052/3, 7425/2, 7422/3, 7421/2, 7245/3, 7244/2, 7249/2, 7246/2, 7261/2, 7254/3, 7248/2, 7250/2, 7254/4, 7251/1, 7251/2, 7250/3, 9055/4, 9055/1, 9055/3, 7257/2, 7258/2, 7259/2, 7262/2, 9053/3, 7263/3, 7264/3, 7263/2, 7264/2, 9053/6.

Делови катастарских честица

7409/3, 7409/1, 7413/4, 7414/4, 7413/2, 7419/2, 7419/3, 7422/2, 7430/4, 7430/3, 7429/1, 7427/4

- **Остало грађевинско земљиште** чине блокови А1-6, Б и Ц планирани за изградњу планираних садржаја и уређење зелених површина и сво земљиште које није проглашено за јавно грађевинско земљиште. Заузима површину од 33.8ха.

5.4. Подела на грађевинске целине (блокове) планиране трасе саобраћајница и комуналне инфраструктуре

Формирање блокова :

5.4.1. Блокови за планирану изградњу

Простор у обухвату Плана формира се у просторне целине односно блокове. Целокупни простор је подељен на три врсте основних блокова.

- **БЛОК А₁₋₆** су намењени за формирање пословно-комерцијалних комплекса садржаја који подразумевају изградњу наменских објеката репрезентативних садржаја са пратећом инфраструктуром. Блокови су дефинисани као целовите површине, са постојећом парцелацијом. Појединачни комплекси могу имати величину блока али се може формирати и више мањих комплекс израдом Урбанистичког пројеката. Постојећа парцелација ће се променити у складу са решавањем имовинскоправних односа и потреба познатог инвеститора за формирање конкретног комплекса. Могуће је и спајање мањих катастарских парцела у веће комплексе за наведене потребе.

Комплекси морају бити опремљени у складу са важећим законима из других области и за сваки појединачни комплекс ће се радити процена утицаја на животну средину. Савки комплекс ће имати посебно уређену инфраструктуру и и уређене слободне росторе као ђелене површине. Све блокове чини остало грађевинско земљиште.

Приступ планираним блоковима је са постојеће обилазнице.

Укупна површина блокова А је 28,56ха.

- **БЛОК Б** Пратећи садржаји аутопута Е-70 су сервисна саобраћајница, бензинска станица, мотел, сервис за лаке оправке и сл. са пратећим просторима за паркирање и манипулацију и инфраструктуром. Приступи Блоку Б су са аутопута постојећом приступном саобраћајницом и приступном (економском) саобраћајницом са градске обилазнице. Саобраћајна комуникација између аутопута и градске обилазнице није могућа.

Постојећи објекти високо и нискоградње у Блоку Б су по положају и близини ивици аутопута нефункционални јер су изграђени у зони заштитног појаса аутопута. Неусловност просторне организације и самих објеката Бензинске пумпе, Сервиса и Мотела дошла је као последица својевременог проширења аутопута, у ситуацији већ изграђених објеката, који се својим габаритом примакао толико да су простори и објекти у Блоку Б постали субстандардни.

У овом блоку се очекује реорганизација простора и изградња нових објеката који ће задовољити правила одређена овим ПДР-ом, ПППНИК и Законом о јавним путевима.

ПГР-ом града планирана намена површина је - пословно-туристички центар митровачки мотел. ПППИК граница Хрватске – Београд (Добановци) пратећим садржајима за потребе корисника на стациоณาма десно км 510+800 предвиђена је бензинска пумпа уз мотел постојећа и мотел типа 2 са прописаним садржајима (објекат мотела са рестораном и терасом, паркинг за путничка, теретна возила и аутобусе, сервис за лаке поправке, јавна чесма, засебни мокри чвор, информативно-технички пункт, места за одмор и рекреацију, бензинска станица уз мотел).

Укупна површина блока Б је 4,14ха.

- **БЛОК Ц** У садашњим просторним околностима намењен је за формирање зелених површина и има функцију обезбеђења прегледности саобраћаја у простору раскрснице и заштите од штетних утицаја инфраструктурних система на окружење.

Уколико се будућим Урбанистичким планом простор јужно од предметног блока буде планиран за друге намене (комерцијално-радна зона) овај простор обавезно улази у обухват тог плана уз промену намене простора.

Површина блока је 1.1ха.

Табела : Биланс површина по блоковима

Бр.	Блок	Површина ха
1	А1	7.54
2	А2	8.56
3	А3	1.62

ОПШТИНА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

4	A4	0.96
5	A5	0.74
6	A5/1	0.29
7	A6	8.85
8	Б	4.14
9	Ц	1.1
УКУПНО		33.80
УКУПНО ОБУХВАТ		49.0

5.4.2. Планиране трасе саобраћајница

Кроз обухват Плана пролази државни пут 1. реда, Аутопут Е-70 и примарне саобраћајнице државни пут 2. реда бр. 116 као и градска обилазница као саобраћајна веза држаних путева 2. реда бр. 116 и бр. 103.2.

Концептом Плана обезбеђена је могућност за саобраћајно повезивање планираних просторних целина, блокова, на постојећи систем путева.

- **Блок Б – (4.14ха)** пословно-туристички центар "Митровачки мотел" остварује саобраћајну везу путем постојеће сервисне саобраћајнице на аутопут Е-70. Економски приступ овом блоку је са постојеће приступне саобраћајнице која је директна веза градском обилазницом.

- **Блок А₁₋₆ – (28.56ха)** комплекси радно-комерцијалних делатности остварују саобраћајну везу директним саобраћајним прикључцима на градску заобилазницу. Саобраћајна решења унутар појединачних комплекса биће дефинисана садржајем и карактером комплекса. **Блокови А₁₋₆** не могу имати директну везу са аутопутем, већ се та веза остварује преко постојеће градске обилазнице и петље Сремска Митровица.

Блок А5/1 (0.29ха) нема директну саобраћајну везу са градском обилазницом с обзиром на своју величину и просторни положај у односу на постојећу обилазницу. Приступ блоку решиће се израдом Урбанистичког пројекта препарцелације у циљу формирања јединственог блока а све по конкретним захтевима потенцијалних инвеститора.

Блок А6 (8.85ха) има могућност прикључења на планирану саобраћајницу на источној старни блока (продужетак ул. Радиначки пут).

Унутра блоковска саобраћајна организација решаваће се у складу са фармираним комплексима и потребама инвеститора а према технолошком концепту планиране намене комплекса.

5.4.3. Планирана комунална инфраструктура

У циљу складног функционисања планираних комплекса **нужан је план инфраструктурних система у складу са заштитом човекове околине, а према прибављеним сагласностима и условима надлежних ЈП.**

- **Електромрежа постојећа и планирана**

За потребе снабдевања радно-комерцијалне зоне изграђени су, у западном делу следећи ЕЕО :

- кабловски вод 20кВ, типа ХНЕ 49А 3 х (1х150)мм²,
- МБТС "Север1" 20(10)/0,4кВ, 2х630кВА и

- МБТС ТС20(10)/0,4кВ 630кВА "Мотел" .

За потребе опремања источног дела радно-комерцијалне зоне планира се изградња нових ЕЕО у складу са планираном наменом предметне зоне.

На местима постојећег подземног електровода 20кВ није дозвољена изградња темеља у зони од 1м обострано (укупно 2м ширине) уз обавезну сагласност Електродистрибуције Сремска Митровица.

- **ТТ мрежа постојећа и планирана**

Потреба за планираном ТТ мрежом задовољиће се изградњом нових телекомуникационих капацитета а у складу са диспозицијом и бројем планираних објеката за радно-комерцијалне делатности уз дефинисање неопходне површине за изградњу објекта за телекомуникациону опрему на јавној површини у централном делу обухвата Плана.

- **Водоводна мрежа постојећа и планирана**

Снабдевање планираних комплекса водом вршиће се прикључењем на постојећи водовод, који се протеже дуж постојеће градске обилазнице. Сви планирани корисници изградиће сопствене мреже водовода у свом комплексу сопственим средствима и везати се на овај постојећи водовод.

- **Одвођење атмосферских и отпадних вода**

Одвођење атмосферских вода решиће се планираним нагибима планираних комплекса до постојећих реципијената - канала у скалду са условима надлежног ЈП. Отпадне воде решаваће се изградњом септичких јама за сваки комплекс понаособ до изградње планиране ФК.

- **Гасна мрежа постојећа и планирана**

Планирана радно-комерцијална зона снабдеваће се гасом са постојеће гасоводне мреже. Од Регулационе станице левом страном градске обилазнице изградиће се полиетиленски гасовод пречника 110мм. Сваки појединачни комплекс прикључиће се на планирану мрежу.

Интерна инфраструктура за потребе појединачних комплекса решиће Инвеститор кроз инвестиционо-техничку документацију и из властитих улагања. Решавање проблема комуналног отпада (привремено депоновање у прописане судове) решава се у оквиру појединачног компллекса, а трајно се депонује на одговарајуће депоније у контакту са надлежним ЈП.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

6.1. Подела на јавно и остало грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште чине коридори постојећих и планираних саобраћајница, канали, уколико нису у власништву ЈП Воде Војводине.

Остало грађевинско земљиште чине остале површине између граница разграничења, односно блокови планираних намена и садржаја.

За ово земљиште, према врсти блока, врши се обавезна даља разрада кроз Урбанистички пројекат за парцелацију обавезно и Урбанистички пројекат разраде, односно Урбанистичко-архитектонска решења за поједине комплексе са сложенијом наменом и наменом која се проценом утицаја на животну средину назначе као потенцијални загађивач.

У спровођењу Плана издаваће се Извод из ПДР уколико у комплексу нема потребе за препарцелацију а намена је једноставна без штетних утицаја на човекову средину.

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планирано је да простор радно-комерцијалне зоне буде чисто пословне намене (нема становања). Намене објеката комплекса су оне које неће угрожавати животну средину, природне и створене вредности. Планиране су следеће намене : продаја, услужне делатности, прерада, производња, складишни простори, дистрибутивни центри и слично.

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

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

Није дозвољена изградња стамбених објеката и објеката са штетним утицајем на животну средину.

- За изградњу објеката на парцелама у радно комерцијалној зони потребна је верификација Урбанистичког пројекта за изградњу на Комисији за планове, пре издавања Извода из плана.
- Градња објеката високоградње на подручју РКЗ ограничена је степеном заузетости од 70% и индексом изграђености 2,20. Највеће дозвољене вредности индекса изграђености и степена заузетости се не могу прекорачити а могу се реализовати мање вредности.
- Правила парцелације за грађевинске парцеле привредних и комерцијалних делатности се утврђују обавезном површином комплекса не мањом од 0.2ha и ширином уличног фронта парцеле не мањом од 30m, изузев постојећих комплекса.
- Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса: минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5ha - 30%, за комплексе 1-5ha - 25%, за комплексе 0.2-1ha - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.
- На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, дозвољене су само интервенције редовног одржавања и адаптација.
- Уз саобраћајнице планиране у радно комерцијалној зони важи обавезна грађевинска линија на 5m од регулације саобраћајнице.
- Уколико парцела има приступ на две или више основних саобраћајница обавезна је грађевинска линија према саобраћајници вишег ранга, ако је парцела на углу, обе грађевинске линије су обавезне.
- Није дозвољено упуштање делова објеката преко јавне површине.
- Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.
- Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 5m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
- Међусобно одстојање је минимално $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.
- Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4m.

ОПШТИНА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

- За све објекте који подразумевају корисну БРГП висина не сме бити већа од 18m, односно 24m за поједине делове објекта. Ова већа висина се дозвољава на највише 1/3 од укупне дозвољене БРГП под објектом.
- Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.
- Изградња оваквих објеката је у оквиру грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.
- Овакви посебни објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледивост објеката.
- Архитектонско-естетско решење објеката у радно комерцијалној зони мора бити пројектовано за конкретну намену и примерено непосредном окружењу (Град Сремска Митровица), савременом начину живота и захтевима које поставља савремена архитектура. Планира се коришћење трајних савремених и квалитетних материјала. Могућа је примена монтажног типа градње објеката.
- У оквиру комплекса и објеката нивелационо регулационим решењима омогућити несметано континуално хоризонтално и вертикално кретање хендикепираних и инвалидних лица.
- У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду Процене утицаја на животну средину, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите.
- Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.
- За сваки новопланирани објект у даљој фази пројектовања неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима "Службени гласник РС", бр.44/95. Код свих планираних намена морају се примењивати све посебне и законом прописане мере заштите животне средине.
- Сви објекти треба да се граде са сеизмичком заштитом за 7⁰ МЦС скале. Објекти морају бити обезбеђени техничким мерама за негативне утицаје доминантних ветрова, електропражњења, пожарног дејства.
- Могућа је фазна градња, у свакој фази се мора обезбедити уређење и функционисање свих делова комплекса.
- Паркирање се планира на парцели.
- Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледиво. На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда.
- У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине паркинг површине за теретна возила.

НАМЕНА	ПМ/м ² БРГП
Складишни објекти	100
Производња	100
Комерцијалне делатности	80
Трговина на мало	66

Табела : Нормативи за порорачун потребног броја паркинг места

- Тачан број паркинг места одредити кроз израду пројектне документације, на основу датих норматива, према планираној делатности, односно технолошким потребама, очекиваном броју посетилаца и потребном броју запослених.

7.1. Правила грађења за простор у обухвату ПППИК

Извод из ПППИК

ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ У КОРИДОРУ АУТОПУТА

“Пратећи садржаји представљају све оне објекте уз аутопут чија је улога обезбеђење што бољег функционисања саобраћаја. Генерално пратећи садржаји се деле на функционалне садржаје и садржаје за потребе корисника. Пратећи функционални садржаји су: базе за одржавање пута, објекти за контролу и управљање саобраћајем, објекти за наплату путарине и објекти на граничним прелазима. Пратећи садржаји за потребе корисника су: паркиралишта и одморишта, бензинске станице и мотели.

Пратећи садржаји за потребе корисника

Према Просторном плану за избор локације бензинских станица у коридору аутопута Е-70 утврђују се следећи критеријуми:

- функционално растојање од 20-30 км – обострано и наизменично размештање самосталних бензинских станица типа I (бензинско – путничка станица) и типа II (бензинско – сервисна станица). Евентуално одступање је могуће услед размештаја постојећих бензинских станица;
- постојеће бензинске станице у саставу мотела мањег су капацитета и имају основну намену услуге гостију мотела, док се на планираним локацијама нових мотела бензинске станице планирају само у туристичко – рекреативним комплексима;
- уколико је могуће, пожељно је обезбедити обострани приступ бензинској станици и са аутопута и са регионалног или локалног пута;
- површина од 1,5 м до 3 ха.“

“За избор локације мотела у коридору аутопута Е-70, утврђују се следећи посебни критеријуми:

- функционално растојање од 30-60 км, а евентуално одступање је могуће услед размештаја постојећих мотела;
- мотели су подељени у две категорије, тип II (стандарни мотел), површине око 5 ха и тип I (мотел у туристичко-рекреативном комплексу) површине око 15 ха;
- локације су условљене положајем постојећих мотела природним и створеним вредностима, близином насеља, могућношћу повезивања са регионалним и локалним путевима, односно уз највећа саобраћајна чворишта, посебно према најзначајнијим туристичким дестинацијама.”

“Бензинске станице – су обавезни пратећи садржаји коридора аутопута чија је основна функција да обезбеде снабдевање свим врстама погонског горива, а по потреби и

ОПШТИНА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

резервним деловима, сервисним услугама за возила и слично. Могу бити самостални објекти или објекти у склопу хотела.”

На подручју коридора аутопута Е-70 предвиђене су следеће бензинске станице:

Бр.	Страна	Стационажа	Изграђеност	Облик	Назив
1	лево	470+800	планирана	самостална	Батровци
2	десно	472+000	планирана	уз хотел	Батровци
3	десно	480+500 481+350	планирана	самостална	Адашевци
4	лево	481+200	постојећа	уз хотел	Адашевци
5	лево	495+800	планирана	самостална	Мартинци
6	десно	496+100	планирана	самостална	Мартинци
7	лево	510+600	постојећа	самостална	Ср.Митровица
8	десно	510+800	постојећа	уз хотел	Ср.Митровица
9	десно	527+400	постојећа	уз хотел	Рума
10	лево	527+350	планирана	уз хотел	Рума
11	лево	535+000	планирана	самостална	Добринци
12	десно	539+100	постојећа	самостална	Пећинци
13	десно	552+300	постојећа	самостална	Шимановци
14	лево	552+500	постојећа	самостална	Крњашевци
15	обе стране	557+500	планирана	уз хотел	Добановци

Коначна стационажа ће се утврдити детаљном разрадом.”

На подручју коридора ауто пута Е-70 предвиђени су следећи хотели:

Бр.	Страна	Стационажа	Изграђеност	Кат.општина	Назив	Тип
1	десна	472+000	планирани	Батровци	Батровци	I
2	лева	481+200	изграђени	Адашевци	Адашевци	II
3	десна	510+800	изграђени	Срем.Митровица	Ср.Митровица	III
4	десна лева	527+400	изграђени планирани	Рума	Рума	II i I
5	лева	539+350	планирани	Пећинци	Пећинци	II
6	лева и десна	557+500	планирани	Добановци	Добановци	II

Садржаји хотела поред угоститељско-туристичких, су спортско-рекреативни и одморишно-забавни.”

На простору за који се издаје овај Извод Просторним планом је дефинисан садржај: **БЕНЗИНСКА СТАНИЦА УЗ МОТЕЛ ТИПА II** на км 510+800 са десне стране аутопута Е-70 у К.О. Сремска Митровица и **ПОСТОЈЕЋА БЕНЗИНСКА СТАНИЦА САМОСТАЛНА ЛОКАЦИЈА** на км 510 +600 са леве стране.

Бензинска станица – самостална локација

Основни садржаји бензинске станице – самотална локација:

- “пумпна станица са 8 точионих места (6 за путничка возила – од тога 3 за бензин, 2 за дизел, 1 за плин, 2 за теретна возила – по једно за бензин и дизел), са продавницом осталог потрошног материјала и ситних резервних делова за аутомобиле са простором за чекање возила у реду, местима за промену уља и др.
- зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака,
- паркинг за 40 путничких возила, 16 теретних возила и 4 аутобуса, са потребним пролазним тракама,
- јавна чесма и јавни мокри чвор,
- табла са називом и планом бензинске станице на улазу у станицу,
- информативно-туристички пункт на излазу са станице (са јавним и службеним телефоном и информацијама о окружењу, о саобраћајним скретањима према градовима, туристичким дестинацијама, културним добрима и сл.),
- служба прве помоћи са лекаром и помоћним медицинским особљем,
- етно ресторан са 50 места у затвореном делу и 70 места на тераси, са кухињом и мокрим чвором (мин.250 м² бруто+100 м² тераса),
- продавница опште потрошње (пиће, храна, цигарете, штампа и сл.), мин.100 м²,
- службени смештај особља ресторана и пумпне станице, свратиште инспекције, полиције и др.”

Бензинска станица уз мотел

Основни садржаји бензинске станице – уз мотел:

- “пумпна станица са 8 точионих места (6 за путничка возила – од тога 3 за бензин, 2 за дизел, 1 за плин, 2 за теретна возила – по једно за бензин и дизел), са продавницом осталог потрошног материјала и ситних резервних делова за аутомобиле са простором за чекање возила у реду, местима за промену уља и др.
- зелено разделно острво, улазна и излазна коловозна трака,
- паркинг за 20 путничких возила, 16 теретних возила и 4 аутобуса, са потребним пролазним тракама,
- јавна чесма и јавни мокри чвор,
- табла са називом и планом бензинске станице на улазу у станицу,
- информативно-туристички пункт на излазу са станице (са јавним и службеним телефоном и информацијама о окружењу, о саобраћајним скретањима према градовима, туристичким дестинацијама, културним добрима и сл.),
- служба помоћи и информација са службеним и јавним телефоном,
- продавница резервних делова и опреме (мин. 100 м² бруто),
- сервис за оправку возила (за путничка возила, аутобусе и теретна возила), са шлеп службом, паркингом за хаварисана возила и др. површине мин.200 м² бруто,
- кафе са 60 места у затвореном делу и 80 места на тераси, (мин. 150 м² + 100 м² тераса), службени смештај особља сервиса, пумпне станице, кафеа, помоћи и информација, свратиште инспекције, полиције и др.”

Мотел типа II

“Обавезни садржаји мотела типа II на аутопуту су:

- објекат мотела са 50-60 лежајева са рестораном капацитета до 100-120 места у затвореном делу и 100-120 места на тераси, са пратећим садржајима,
- паркинг за 50-60 путничких возила, 15-20 теретних и 5-8 аутобуса,
- сервис за лаке поправке,
- јавна чесма, засебан јавни мокри чвор,
- информативно-технички пункт,
- места за одмор, седење и рекреацију,
- бензинска станица уз мотел.

Оријентациона површина за комплексе мотела типа II износи око 3 ха.”

Правила грађења за Блок Б

Постојећи објекти високо и нискоградње у Блоку Б су по положају и близини ивици аутопута нефункционални јер су изграђени у зони заштитног појаса аутопута. Неусловност просторне организације и самих објеката Бензинске пумпе, Сервиса и Мотела дошла је као последица својевременог проширења аутопута, у ситуацији већ изграђених објеката, који се својим габаритом примакао толико да су простори и објекти у Блоку Б постали субстандардни.

У овом блоку се очекује реорганизација простора и изградња нових објеката који ће задовољити правила одређена овим ПДР-ом, ПППНИК и Законом о јавним путевима (Службени гласник РС 101/2005). Нови објекти који ће се формирати у коридору ауто пута и у функцији су истог а у заштитном појасу ауто пута морају бити удаљени:

- бензинска станица - минимално 20м од ивице земљишног појаса,
- остали објекти – минимално 40м од ивице земљишног појаса - одн ван заштитног појаса .

На постојећим објектима, код којих су прекорачене овим планом одређене грађевинске линије, дозвољене су само интервенције редовног одржавања.

Обавезна је израда Урбанистичког пројекта за парцелацију, препарцелацију и урбанистичко архитектонско решење изградње **комплетног блока Б** којом ће се дефинисати позиција величина и капацитети објеката задатих како ПППНИК тако и предметним ПДР. У Урбанистичком пројекту биће разрађени :

1. имовинско правни односи – уређење правилних грађевинских парцела за поједине кориснике простора и
2. урбанистичко и архитектонско решење изградње објеката високо и ниско градње у складу са правилима из ПДР и ПППНИК, што подразумева планирање **једног мотела** типа II које чине садржаји наведени у ПППНИК.

Очекује се од носиоца права власништва објеката и носиоца права власништва , корисништва или закупа земљишта да уреду међусобне односе и израде планирани Урбанистички пројект.

Изводи из ПДР-а за градњу објеката у блоку Б ће бити издавани на основу овереног и спроведеног Урбанистичког пројекта за цео Блок Б односно за све функције предвиђене ПДР-ом и ПППНИК.

Остала правила градње иста су као и за остале просторне блокове овог плана.

8. ЕЛЕМЕНТИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације је основ за издавање извода из плана и за израду **Урбанистичког пројекта за парцелацију и Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонско решење изградње објеката**, а у складу са Законом о планирању и изградњи са свим неопходним подацима и условима.

Инплементација ПДР-ом планираних урбаних решења ће се вршити изградом **Урбанистичког пројекта** и то:

За блокове типа А - Израда Урбанистичког пројекта за парцелацију и препарцелацију парцела за формирање Радно-Комерцијалних комплекса и израдом Урбанистичког пројекта за урбанистичко архитектонско решење изградње објеката високо и нискоградње у конкретним -појединачним комплексима.

За Блок Б – Израда **јединственог** Урбанистичког пројекта за парцелацију, препарцелацију и урбанистичко архитектонско решење изградње објеката **комплетног блока Б** којом ће се дефинисати позиција, величина и капацитети објеката задатих како ПППНИК тако и предметним ПДР.

Реализација концепта Плана спроводиће се фазно према приоритетним потребама и стварним финансијским могућностима Општине и познатог Инвеститора. Фазе морају да заокруже функционало-техничке целине које могу саме да егзиетирају и истовремено код коначне реализације Плана у простору чине јединствени део целине.

8.1. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

За потребе израде ПДР прибављени су услови сагласности надлежних предузећа и институција на основу којих је планирана организација простора у обухвату Плана:

1. ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ Б е о г р а д Булевар краља Александра бр.282 (од 27.12.2006.)
2. ЈКП ВОДОВОД Сремска Митровица ул. Стари шор бр. 114 (1139/2 од 17.08.2006.)
3. ЈП "СРЕМ-ГАС" Сремска Митровица, Трг Војвођанских брoгада 14/1 (бр.67-21/07 од 03.09.2007.)
4. ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А.Д. БЕОГРАД ИЗВРШНА ДИРЕКЦИЈА РЕГИЈЕ "СЕВЕР" НОВИ САД Сремска Митровица Краља Петра 1. бр.2 (01-2387/07 од 4.09.2007)
5. ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД Нови Сад Блв. Михајла Пупина бр. 25 (бр.02-1053/4 од 12.12.2006.г.)
6. ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА ЈП ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА "СРЕМСКА МИТРОВИЦА" Сремска Митровица, Фрушкогорска бб (2432/3 од 10.09.2007.)
7. ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ Сремска Митровица ул. Светог Димитрија бр. 10 (бр. 272-07/06-2 од 07.08.2006.)
8. МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, Сектор за заштиту и спасавање Одсек за заштиту и спасавање Сремска Митровица (бр.217-907/07 од 05.09.2007.)
9. ИЗВОД из ППНИК АУТОПУТА Е-70 ГРАНИЦА ХРВАТСКЕ – БЕОГРАД (ДОБАНОВЦИ)