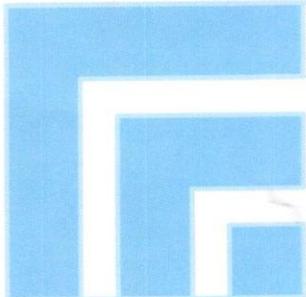


Labar u



D.O.O. ZA GEODEZIJU, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I PRISTANIŠTNE USLUGE

GEO-PROJEKT SM

Sremska Mitrovica * Ulica Promenada 14 * Tel: 022/617-448 * Fax: 022/617-452
email: geoprojektsm@mts.rs * PIB 104910987 * Mat. br. 20270462
Tek. rc. br. 170-0030006116000-93 * PDV br. 306764403

ГЕО ПРОЈЕКТ

Број 151-0909/20

Датум 09.09.2020 год
Сремска Митровица

Предмет: Допуна на захтев број 463-124/2020-V

Дана 08.09.2020. године фирма „Гео-Пројект СМ д.о.о.“ је извршила обнову граница кат.парц.бр. 8928/10 у КО Сремска Митровица на основу захтева број 463-124/2020-V. Том приликом је утврђено да на предметној катастарској парцели 8928/10 у КО Сремска Митровица не постоји изграђених објеката.

Град Сремска Митровица
ПИСАРСКИ УПРАВА

09 SEP 2020

Примљено

✓ +463-124/2020

830/2020

У Сремској Митровици

Датум:08.09.2020. год



„Гео-Пројект СМ“ д.о.о.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
БРОЈ: 353-70/2020-VI
ДАНА: 17.09.2020. год.
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Г.У. ЗА ОПШТЕ И ЗАЈЕДНИЧКЕ
ПОСЛОВЕ И ИМОВИНУ
Сремска Митровица

Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020), члана 12. и 30. Одлуке о градским управама („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 2/2018), Плана генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 11/2009) и Плана детаљне регулације радне зоне „Језеро“ („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 2/2019) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За парцелу број **8928/10**, к.о. Сремска Митровица, површине 15639м², потес „Језеро“ у Сремској Митровици.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА УРБАНИСТИЧКУ ЦЕЛИНУ - РАДНА ЗОНА Површина УЦ- радне зоне износи 27,23 ха.

Производне делатности обухватају *мање привредне делатности* као што су: трговина, занатска производња, комерцијалне делатности, административно- пословни објекти; и *веће привредне делатности* које обухватају веће производне погоне, складишта, робно-транспортне центре и сваки тип производње и складиштења већег обима.

Дозвољена је градња више објеката на грађевинској парцели до параметара градње прописаних планом.

Административно-пословни објекти

Ови објекти су намењени за смештај административно-канцеларијског дела пословања тј. управних канцеларија, сала за састанке, изложбене поставке производних асортимана, контролне лабораторије производа и сл. и они су углавном репрезентативног карактера. Технолошки су одвојени од самих производних погона, док се могу комбиновати са магацинско-складишним просторима и смештени су на прилазном делу парцеле на грађевинској линији.

Производни објекти

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др.

Ови објекти су намењени за смештај производног дела пословања у смислу израде и формирања самог производа (полупроизвода).

Димензије и облик производних објеката условљава технолошки процес производње, диспозиција и величина производних уређаја и машина које су у њих смештени. Најчешће су то приземне једнобродне или вишебродне хале са разним типовима увођења дневног осветљења (преко крова, зидова или базикално). Пратеће просторије у овим објектима су гардеробе

радника са санитарним чворовима (евентуално са трпезаријом), те разне оставе за алат, магацини и складишта материјала или производа, затим радионице за поправку механизације и сл. Ови објекти, поред тога што омогућују потребне услове за обављање производње, врше и заштиту садржаја од нежељених ефеката те производње (бука, хемијско биолошке еманације...). Правилном диспозицијом на парцели и физичком одвојеношћу од „мирисних садржаја“, (објекти се лоцирају у дужини парцеле одвојено од административно приступног дела), као и потребном техничком опремљеношћу - (сепаратори, филтери, контејнери за смеће...), постиже се заштита животне средине од негативних утицаја производних процеса. Није сувишно да се напомену и визуелно-естетски тј. психолошки ефекти које изазивају ови објекти и на које може да се утиче правилном архитектонско-естетском концепцијом у избору облика, материјала и вегетације.

Складишта

Ови објекти су намењени за складиштење-депоновање сировина, полупроизвода и готових производа производног процеса једне радне организације. Треба да буду конципирани у виду једне или више хала, чије димензије, облик и распоред условљава сам технолошки процес. Физички су независни објекти или су у комбинацији са административним или са производним објектима.

У оквиру објеката могу постојати и пратећи садржаји - гардеробе за раднике са санитарним чвором и трпезаријом, те пратеће канцеларије за магационерску службу, оставе за алат и слично. Овим објектима може да се дода радионица за поправке и одржавање механизације и слично. Нарочиту пажњу треба обратити противпожарној заштити. При организацији складишног комплекса велику улогу игра саобраћајна диспозиција.

Привредно радни комплекси треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини.

У оквиру УЦ - радне зоне нису дозвољени објекти становања.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА У ОСТАЛОЈ НАМЕНИ – УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА-РАДНА ЗОНА

Претежна планирана намена простора у обухвату плана: радна зона, радно-пословна зона и пословна зона, комплекси и објекти, односно рад, пословање и производња. Урбанистичке мере за постизање минималног утицаја основне делатности су правилно димензионисање оптималних капацитета планираних објеката и застртих површина. Планира се да простор радне зоне, радно-пословне зоне и пословне 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.

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

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.

Минимални степен комуналне опремљености

Саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

- свака катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини

Минимална величина парцеле и ширина фронта

- Минимална величина је 2000m²
- Ширина фронта 20m.

Услови за уређење

Све планиране садржаје извести тако да се у што мањој мери наруши природни амбијент. Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати. Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

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.

Грађевинска линија

Уз саобраћајнице планиране у радно комерцијалној зони важи обавезна грађевинска линија на 10m од регулације саобраћајнице, изузев у јужном делу обухвата Плана грађевинска линија је мин. 10m на местима где се парцеле планиране радне зоне граниче са државним путем II б реда. 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.

Удаљење објеката од бочне и задње ивице парцеле

Бочна и задње одстојање објекта од ивица парцеле су минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, а не мање од 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 5m.

Висина објеката

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 $\frac{1}{3}$ од укупне дозвољене БРГП под објектом.

Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњевци или рекламни стубови. Изградња оваквих објеката је унутар грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30m неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. Овакви посебни

објекти се постављају тако да не представљају опасност по безбедност и, да не ометају значајно сагледивост објеката.

Зеленило у оквиру радне зоне

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.

На комплексима радне зоне планирају се зелени заштитни појасеви уз ограде самих комплекса. Улазни делови и простори уз управне зграде, треба да су обрађени декоративним зеленилом и вертикалним зеленим зидовима. Пешачке комуникације треба да су под крошњама листопадног дрвећа, а све слободне површине треба употпунити декоративном вегетацијом.

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.

Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.

Могућа је фазна градња, у свакој фази се мора обезбедити уређење и функционисање свих делова комплекса.

Паркирање

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 и паркинг површине за теретна возила.

Градња већих објеката и комплекса

Градња која подразумева опремање и изградњу већих површина са објектима, односно формирање комплекса пољопривредних фарми, производних погона и складишта пољопривредних производа и других намена (пословне, услужне, рекреативне и сл.), као и проширење постојећих комплекса, лоцираних ван грађевинских реона насеља, могућа је уз израду Урбанистичког пројекта. Уколико услови локације и врста делатности захтевају израду Урбанистичког пројекта, требало би да УП буде заснован на претходним условима за прикључење на пут и анализи утицаја објекта и делатности на животну средину као у правилима изградње:

- Најмања површина парцеле је 2000m².
- Степен заузетости простора парцеле ограничава се на 40%.
- Најмања дужина лица (фронта) парцеле износи 20м.
- Максимална дозвољена висина објекта је 18м.

НАЧЕЛНИК
Весна Вујановић, дипл. правник

