

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ШИД**

Председник Скупштине Општине: \_\_\_\_\_

Жељко Костелник

Број: 011-16/II-12

Дана: 12.03.2012. год.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ШИДА**



**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД**

**Е - 2343**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

\_\_\_\_\_  
Ангелина Богојевић, дипл.инж.арх.

\_\_\_\_\_  
Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, март, 2012. година

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ  
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ  
ЗОНЕ ШИДА

**НАРУЧИЛАЦ:**

ОПШТИНА ШИД

**ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:**

Наташа Цвјетковић

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ  
ПЛАНА:**

Општинска управа  
Одељење за урбанизам, комунално стамбене  
послове и имовинско правне послове, Шид

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:** ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад  
Железничка 6/III

**ДИРЕКТОР:** Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

**Е – БРОЈ:** 2343

**ОДГОВОРНИ**

**УРБАНИСТА:** Ангелина Богојевић, дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:** Ангелина Богојевић, дипл.инж.арх.  
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.  
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хор.  
Зоран Кордић, дипл.инж,саоб.  
Зорица Санадер, дипл.инж.ел.  
Славица Пивнички, дипл.инж.пејс.арх.  
Милан Жижић, дипл.инж.маш.  
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.  
Мина Јевтић, дипл.инж.арх.  
Злата Хома Будински, геод.техн.  
Драгана Матовић, оператер  
Аљоша Дабић, копирант

# САДРЖАЈ

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

<b>УВОД .....</b>	<b>1</b>
<b>I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА .....</b>	<b>2</b>
<b>II ПЛАНСКИ ДЕО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....</b>	<b>3</b>
2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	3
2.1.1. Зона централних садржаја .....	3
2.1.2. Зона вишепородичног становања са пословањем .....	4
2.1.3. Зона породичног становања са пословањем .....	4
2.1.4. Зона дома здравља.....	4
2.1.5. Зона објеката културе .....	4
2.1.6. Зона пијаце – тржни центар.....	4
2.1.7. Зона уличних коридора, паркинг површина, пешачких стаза, платоа и уличног зеленила .....	5
2.1.8. Биланс површина .....	5
2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	6
2.2.1. Правила парцелације .....	6
2.2.2. Правила препарцелације .....	6
2.2.3. Исправке граница парцела .....	6
2.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ.....	6
2.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	6
2.4.1. Регулационе линије улица и јавних површина.....	6
2.4.2. Нивелационе коте улица и јавних површина .....	7
2.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	7
2.5.1. Саобраћајна инфраструктура .....	7
2.5.2. Водопривредна инфраструктура.....	8
2.5.3. Електроенергетска инфраструктура.....	8
2.5.4. Гасоводна инфраструктура .....	9
2.5.5. Електронска комуникациона инфраструктура.....	9
2.5.6. Зелене површине .....	10
2.6. ЕВИДЕНТИРАНИ И ЗАШТИЋЕНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА.....	10
2.6.1. Заштићена природна добра.....	10
2.6.2. Непокретна културна добра .....	11
2.6.2.1. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови .....	12
2.6.2.2. Мере заштите културних добара .....	12
2.7. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ.....	15
2.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	15
2.8.1. Заштита животне средине и живота и здравља људи .....	15
2.8.2. Заштита од елементарних непогода .....	16
2.8.3. Заштита од ратних дејстава .....	16
2.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	16
2.10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ.....	17

<b>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>17</b>
3.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА.....	18
3.2. ЗОНА ОБЈЕКТА КУЛТУРЕ.....	19
3.3. ЗОНА ДОМА ЗДРАВЉА.....	20
3.4. ЗОНА ТРЖНОГ ЦЕНТРА (ПИЈАЦЕ).....	20
3.5. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА.....	20
3.6. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА.....	24
3.7. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	29
3.7.1. Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре .....	29
3.7.2. Мрежа и објекти водопривредне инфраструктуре .....	30
3.7.3. Мрежа и објекти електроенергетске инфраструктуре.....	31
3.7.4. Мрежа и објекти гасоводне инфраструктуре .....	32
3.7.5. Мрежа и објекти електронске комуналне инфраструктуре.....	34
3.7.6. Озелењавање површина .....	35
<b>4. ПОТРЕБАН СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ .....</b>	<b>36</b>

## **Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:**

<b>Ред. бр.</b>	<b>Назив карте</b>	<b>Размера</b>
1.	Извод из ГП Шида	--
2.	Постојећа функционална организација простора	
3.	Подела простора на типичне зоне и целине	1:1000
4.	Планирана намена површина и објекта	1:1000
5.	Саобраћајна инфраструктура са регулацијом и нивелацијом и карактеристични попречни профили	1:1000
6.	Водопривредна инфраструктура	1:1000
7.	Енергетска и електронска комуникациона инфраструктура	1:1000

## **A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

# **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ШИДА**

## **УВОД**

Основни циљ израде Плана детаљне регулације централне зоне Шида (у даљем тексту: План) јесте стварање планског основа за наменско коришћење Планом обухваћеног простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу планираних садржаја. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице Генералног плана Шида ("Службени лист општина Срема", бр. 31/09), који је Одлуком о преименовању Генералног плана Шида у План генералне регулације Шида ("Службени лист општина Срема", бр. 17/11) преименован у План генералне регулације Шида (у даљем тексту: ПГР Шида). ПГР Шида представља плански документ вишег реда, којим је прописана даља урбанистичка разрада за централну зону.

План је урађен на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације централне зоне Шида ("Службени лист општина Срема", бр. 39/09) и Концепта ПДР централне зоне Шида, чија је стручна контрола извршена на седници Комисије за планове општине Шид, одржане 14.12.2010. године. У План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција. Такође, План је израђен у складу са Законом о планирању изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10 УС и 24/11) и Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", бр. 31/10 и 69/10, 16/11).

Планом су дефинисани: концепција уређења и подела простора на посебне целине и зоне, регулационе линије улица и осталих јавних површина, грађевинске линије, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила грађења по зонама, као и мере и услови заштите.

# I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

## 1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

**Концепт просторне организације** у обухвату Плана заснован је на смерницама из ПГР Шида и исказаним тенденцијама и иницијативама за градњу на простору обухвата.

Планирано решење просторне организације задовољава потребе заинтересованих актера и корисника простора, а усклађено је и са природним и створеним условима (изграђени објекти и инфраструктура) у обухвату Плана.

Простор је могуће поделити на следеће функционалне целине (зоне) и то:

- зона централних садржаја;
- зона вишепородичног становања са пословањем;
- зона породичног становања са пословањем;
- зона дома здравља;
- зона објеката културе;
- зона пијаце;
- зона уличних коридора, паркинг површина, пешачких стаза и платоа.

**Саобраћајна инфраструктура** - На предметном простору налазе се изграђени објекти саобраћајне инфраструктуре који ће се задржати/редефинисати, а планира се комплетирање недостајуће саобраћајне инфраструктуре: саобраћајница, површина за немоторна кретања (пешачких и бициклистичких површина) и паркинг површина, узимајући у обзир садржаје централне зоне.

**Водопривредна инфраструктура** - Хидротехничке инсталације које се планирају у оквиру Плана обухватају:

- водовод (снабдевање објеката водом и противпожарна хидрантска мрежа);
- фекалну канализацију;
- кишну канализацију.

**Електроенергетска инфраструктура** - Напајање електричном енергијом обезбедиће се из постојећих трафостаница, као и планиране дистрибутивне трафостанице "Порта" напонског преноса 20/0,4 kV, снаге до 630 kVA, која ће се прикључити подземним 20kV каблом до постојеће 20 kV мреже по условима надлежне електродистрибуције.

**Гасоводна инфраструктура** - На простору у обухвату Плана планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже.

**Телекомуникациона инфраструктура** - За потребе корисника планског простора по потреби ће се у постојећим трасама градити нова мрежа којом ће се омогућити примена и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) за брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

**Зелене површине** - Деле се на зелене површине јавног коришћења и ограниченог коришћења. У оквиру зелених површина јавног коришћења се налазе парковска површина, зеленило уличних коридора и зеленило око јавних објеката, док у површине ограниченог коришћења спада зеленило око породичног и вишепородичног становања и порте цркве.

**Заштита животне средине** - У контексту заштите животне средине предметног простора неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

**Заштита непокретних културних добара** - Заштита непокретних културних добара заснива се на очувању зоне центра, чији је део и простор обухваћен Планом, као старог језгра насеља, односно зоне у оквиру које се чува и презентује градитељска традиција. Међутим, централна зона, у којој је део утврђен као просторно – културно –

историјска целина, није недодирљиво ткиво односно, представља зону са контролисаним и уобличеним интервенцијама.

**Заштита природних добара** - У простору обухвата Плана нема заштићених природних добара, нити природних добара предложених за заштиту.

## **II ПЛАНСКИ ДЕО**

### **1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Обухват Плана дефинисан је следећим улицама:

- ул. Николе Тесле, парцела бр. 5255;
- ул. Светозара Марковића, парцела бр. 5254;
- ул. Бранка Радичевића, парцела бр. 5257;
- ул. Сремска, парцела бр. 1791
- ул. Јанка Чмелика, парцела бр. 1932;
- ул. Змај Јовина, парцела бр. 5248;
- ул. Школска, парцела бр. 5286;
- ул. Саве Шумановића, парцела бр. 5247;
- ул. Николе Влашког, парцела бр. 5263;
- ул. Кнеза Милоша, парцела бр. 5256;

као и деловима блокова број 37, 38, 56 и 59.

Укупна површина обухвата Плана износи око 31,98 ха.

Простор у обухвату Плана дефинисан је блоковима број 39, 41, 42, 57, 58, 68, 69 и деловима блокова број 37, 38, 56 и 59 који представљају градско грађевинско земљиште у грађевинском подручју насеља Шид, одређено ПГР Шида.

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

#### **2.1.1. Зона централних садржаја**

Зона централних садржаја у блоковима број 41 и деловима блокова 38, 39, 42, 57 и 58 само је део постојећих централних садржаја насеља Шид. У наведеним блоковима функције се преплићу и зона је планирана према преовлађујућој намени.

Зона централних садржаја је организована као сплет садржаја пословно административних делатности, културе, трговине, угоститељства, становања, верских објеката, који су концентрисани око велике парковске површине - главног насељског парка. Највећи број објеката је оријентисан према улицама Цара Лазара и Светог Саве. Већина објеката у зони централних садржаја се задржава у постојећем стању, јер су новије изградње (пошта, пословни објекти), или су евидентирани као споменици културе. За општинске органе управе планирана је изградња новог објекта на парцели на којој се и сада налази објекат.

Реконструкција и изградња објеката који се налазе у оквиру граница просторне културно-историјске целине може се вршити само у складу са условима надлежне институције за заштиту споменика културе.



### **2.1.2. Зона вишепородичног становања са пословањем**

Ова зона је намењена претежно изградњи објеката спратности од П+2+Пк до П+4+Пк, а намена објеката је вишепородично становање и пословање. Могу се градити вишепородични стамбени објекти, стамбено-пословни објекти (претежна намена је становање), пословно-стамбени објекти (претежна намена је пословање) и чисто пословни објекти.

У овој зони у блоковима дуж улице Николе Тесле могућа је изградња вишепородичних објеката мање висине и породичних објеката. Висина вишепородичних објеката била би до П+2+Пк, а породичних објеката П+1+Пк.

Објекти у Карађорђевој улици број 85 и 74 су евидентирани као непокретна културна добра и морају се као такви сачувати. Објекти у њиховом суседству (заштићена околина) треба да имају нижу спратност (до П+1+Пк), као и да се за њихову изградњу прибаве услови надлежне установе за заштиту споменика културе.

### **2.1.3. Зона породичног становања са пословањем**

У деловима блокова бр. 37, 38, 42, 56, и 59 који су обухваћени централном зоном задржава се постојећа намена, односно, становање, становање са пословањем и само пословање. Пословање мора бити примерено централној зони. Могућа је адаптација, реконструкција, доградња или замена постојећих објеката. Спратност објеката је до П+1+Пк.

### **2.1.4. Зона дома здравља**

Зона дома здравља заузима јужни део блока број 57. Својим садржајима она представља посебну целину, просторно јасно издвојену од осталих садржаја у блоку. Простор према улици Кнеза Милоша планиран је за проширење дома здравља, односно за изградњу новог објекта са везом са постојећим објектом (топла веза) и формирање платоа - површине за несметан прилаз новом објекту возилима хитне помоћи и паркинг површином. На тај начин омогућило би се да се редован саобраћај у улицама Алексе Шантића и Кнеза Милоша одвија несметано. Постојећи објекат дома здравља може се надоградити до висине П+3, ако то статички услови дозволе.

### **2.1.5. Зона објеката културе**

Ову зону чине две раздвојене целине. Једну целину представља галерија "Сава Шумановић" са околним простором, док другу целину чине објекти библиотеке, културног центра и платоа у средишњем делу Карађорђевој улици.

За галерију "Сава Шумановић" која нема функционално решен прилаз (сада је из улице Светог Саве), планиран је приступ из Школске улице на паркинг простор, који ће се формирати на парцели Галерије и тиме омогућити безбедан прилаз туриста аутобусом и посетилаца својим возилима.

### **2.1.6. Зона пијаце – тржни центар**

Комплекс зелене пијаце је оријентисан на улицу Кнеза Милоша, а пешачким стазама у унутрашњости блока остварена је комуникација са Карађорђевој улицом.

Због неуређеног простора и велике саобраћајне гужве која се ствара око пијаце, Планом се предвиђа да се на простору намењеном пијаци изгради тржни центар. Ради задовољавања корисничких потреба становника насеља Шид, тржни центар је неопходно организовати на три етаже (П+2), уз јавну гаражу.

У приземљу се планира затворен простор намењен зеленој пијаци са обезбеђењем свих потребних санитарних услова. Ради стварња комуникације између Карађорђевој улице и

улице Кнеза Милоша, неопходно је овај простор пресећи пешачком улицом. Формирањем пешачке улице створиће се квалитетна јавна површина у оквиру самог тржног центра, планирана пешачка рута ће се надовезати на већ постојећу око стамбених објеката у Карађорђевој улици и створиће се услови за специфичан архитектонски израз пројектног решења тржног центра.

На спрату је потребно формирати локале намењене трговини, као и пословни простор.

#### **2.1.7. Зона уличних коридора, паркинг површина, пешачких стаза, платоа и уличног зеленила**

Наведену зону чине саобраћајно - манипулативне површине које треба да обезбеде квалитетну и безбедну саобраћајну доступност свим планираним садржајима. Постојећи и планирани садржаји у уличном коридору (бицикличка стаза, тротоари, паркинг површине) омогућиће функционално повезивање блокова, као и квалитетну и безбедну везу са окружењем како за моторни, тако и за пешачки и бициклички саобраћај. Две веће паркинг површине су унутар блока код пијаце и код Дома здравља, на углу улица Кнеза Милоша и Алексе Шантића. Паркинг површина код пијаце је постојећа, коју је потребно реконструисати, а реализацијом планиране површине поред Дома здравља створиће се услови за паркирање возила пацијената, као и несметано одвијање редовног саобраћаја у улицама Алексе Шантића и Кнеза Милоша. Формирана пешачка улица поред Културног центра задржава се и овим Планом.

#### **2.1.8. Биланс површина**

<b>БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>	<b>ПОВРШИНА</b>	
	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>11,613</b>	<b>36,32</b>
Управа и администрација (Општина, МУП, катастар, пошта...)	0,677	2,13
Дом здравља	0,523	1,64
Објекти културе	0,704	2,20
-галерија "Сава Шумановић", "Илијанум" (0,449) -библиотека (0,061) -културно-образовни центар (0,071) -отворени простор за манифестације (0,123)	0,704	2,20
Комплекс средње школе и музичка школа	0,437	1,37
Зелена пијаца - тржни центар	0,170	0,53
Трафо станица	0,007	0,02
Зелене површине	2,614	8,17
Саобраћајне површине (улице, паркинзи, пешачке стазе...)	6,481	20,26
<b>ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ</b>	<b>20,367</b>	<b>63,68</b>
Пословање	0,647	2,02
Вишепородично становање	13,603	42,53
Породично становање	5,234	16,37
Верски комплекси	0,883	2,76
<b>УКУПНО</b>	<b>31,98</b>	<b>100</b>

## **2.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

### **2.2.1. Правила парцелације**

На основу новоодређених регулационих линија деобом се од постојећих парцела у обухвату Плана образују нове парцеле које или задржавају постојећу или добијају нову намену.

### **2.2.2. Правила препарцелације**

Од парцела насталих деобом које добијају нову намену и постојећих парцела препарцелацијом се образују нове јединствене грађевинске парцеле површина јавне намене и то:

- парк;
- галерија "Сава Шумановић";
- пијаца – тржни центар;
- паркинг површине;
- трафостаница;
- дом здравља.

### **2.2.3. Исправке граница парцела**

У обухвату Плана нема исправки граница парцела.

## **2.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ**

Планиране површине јавне намене се образују на следећи начин:

Намена површина	Парцеле	
	Целе	делови
Парк		3283,3284
галерија „Сава Шумановић“		3116
Илијанум	3117/3	
Пијаца	3264,3268/2 – 26	3266, 3268/1
паркинг површине	3211/1,3265/1,3267/4,3269/1, 3269/2,3270,3273,3275/2,3280	3213,3266,3268/1,3277/1,3281
Трафостаница	3277/2	3277/1
дом здравља	3214,3216,3218,3220,3219,3220, 3221,3222,3224,3226,3227/1, 3227/2,3228,3229,3230,3231/2	3213,3215,3217/1,3223/1,3225/1, 3231/1

## **2.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ**

### **2.4.1. Регулационе линије улица и јавних површина**

Регулационе линије улица се задржавају и нема планираних уличних коридора.

Регулационе линије планираних површина јавне намене су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама.

## Списак новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	6596999.98	4998928.32	16	6596897.88	4998817.98
2	6596955.34	4998886.22	17	6596890.67	4998822.75
3	6596958.76	4998875.63	18	6596881.05	4998879.62
4	6596976.13	4998857.71	19	6596863.47	4998853.34
5	6597031.80	4998875.15	20	6596745.18	4998638.41
6	6597034.84	4998873.22	21	6596737.17	4998626.09
7	6597038.87	4998870.62	22	6596729.42	4998614.61
8	6597048.14	4998864.56	23	6596724.51	4998607.35
9	6597050.14	4998866.79	24	6596721.68	4998603.16
10	6597083.11	4998842.96	25	6596713.46	4998591.06
11	6597096.81	4998863.58	26	6596713.19	4998591.19
12	6596890.95	4998795.37	27	6596705.21	4998579.60
13	6596927.70	4998770.36	28	6596744.94	4998552.56
14	6596895.63	4998830.03	29	6596753.21	4998564.51
15	6596902.78	4998825.16			

### 2.4.2. Нивелационе коте улица и јавних површина

Постојеће преломне тачке нивелета и нагиба нивелета саобраћајница – улица се задржавају.

## 2.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

### 2.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Садржаји у оквиру централне зоне ће и даље бити везани за предметне државне путеве бр.18.1 и бр.103, преко одговарајућих саобраћајних прикључака из улица Светосавске и Цара Душана, као и из Карађорђевог и улице Цара Лазара. Стамбеним објектима вишепородичног становања моћи ће се прилазити са саобраћајница из улица које представљају границу централне зоне:

- улица Кнеза Милоша- ПНС (приступна насељска саобраћајница);
- улица Николе Тесле – ПНС (приступна насељска саобраћајница);
- улица Јанка Чмелика- СНС (сабирна насељска саобраћајница);
- улица Саве Шумановића – ГНС (главна насељска саобраћајница).

Приступ и доступност централној зони из више праваца у саобраћајно-функционалном смислу се може сматрати врло повољним с обзиром на значај, положај и будућу намену посматраног подручја.

На предметној локацији налазе се изграђени објекти саобраћајне инфраструктуре, који ће се задржати/редефинисати, а планира се комплетирање недостајуће саобраћајне инфраструктуре: саобраћајница, површина за немоторна кретања (пешачких и бициклистичких површина ) и паркинг површина, узимајући у обзир садржаје централне зоне.

Ободне улице и саобраћајнице у њима (улични коридори – површине јавне намене), које повезују блокове централне зоне са насељем, као и унутарблоковске саобраћајнице (пешачке стазе, платои, улице), омогућиће квалитетну и безбедну саобраћајну доступност свим планираним садржајима.

За формирање садржаја путно-друмског саобраћаја, као основног транспортног система насељске мреже, у оквиру предметне централне зоне постоје одговарајући просторни и урбанистички елементи који ће омогућити функционално повезивање свих интерних кретања унутар блокова, а такође и омогућити квалитетну и безбедну путно-друмску везу са окружењем.

У оквиру јавних површина у обухвату Плана, с обзиром да је у претходном периоду реконструисана цела централна зона, у коридорима главне, сабирне и приступних улица задржава се постојећа изграђеност уз делимичне интервенције више режимско-регулаторног него грађевинског типа.

Овим мерама ће се омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава (путничких, возила за снабдевање и ургентних возила) у свим временским условима, обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина и одговарајући ниво услуге.

Површине за стационирање возила (мирујући саобраћај) централне зоне, у оквиру парцела, могуће је планирати у више нивоа и то кроз: вишеетажне гараже и паркинг површине у нивоу терена, јавно паркирање предвиђено кроз ивично паркирање у уличном коридору и кроз сепарисане блоковске паркинг површине (у нивоу или као вишеетажне и/или сутеренске гараже - зона пијаце). Постојеће површине за мирујући саобраћај у оквиру коридора улица које представљају границу централне зоне, користиће се за краткотрајна паркирања са различитим избором система и временским зонингом паркирања.

### **2.5.2. Водопривредна инфраструктура**

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату Плана обухватају:

- водовод (снабдевање објеката водом и противпожарна хидрантска мрежа),
- кишну канализацију,
- фекалну канализацију.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Проблем у снабдевању водом чини улична мрежа, која је урађена неједнако квалитетно у смислу локације, врсте материјала (азбест цементне цеви, ПВЦ), пречника и класе цеви, врсте шахтова (бетонски и зидани, са и без поклопца) и квалитета одржавања арматуре у њему.

У обухвату Плана налазе се постојеће инсталације водовода. Уколико неки улични вод не може да задовољи новонастале потребе за водом, потребно је извршити реконструкцију тих водова и извршити замену цевовода са цевима већег пречника. Снабдевање објеката водом обезбедити из водоводног система Шида.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијента, водотока Шидина. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од  $\phi 200$  mm. Постојећа канализациона мрежа задржаваће се у оном делу где она задовољава услове по питању материјала и профила цеви.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко постројења за пречишћавање отпадних вода до коначног реципијента, водотка Шидина. Отпадне воде прихватају се из санитарних чворова, чесми и сл. Прикупљене отпадне воде усмерити ка постојећој насељској канализационој мрежи, и даље до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода.

### **2.5.3. Електроенергетска инфраструктура**

На простору у обухвату Плана изграђена је електроенергетска инфраструктура, средњенапонска подземна и нисконапонска надземна и подземна мрежа и дистрибутивне трафостанице 20/0,4kV напонског преноса за потребе снабдевања (напајања) електричном енергијом постојећих потрошача.

Напајање електричном енергијом обезбедиће се из постојећих трафостаница, као и планиране дистрибутивне трафостанице "Порта" напонског преноса 20/0,4 kV, снаге до 630 kVA, која ће се прикључити подземним 20 kV каблом до постојеће 20 kV мреже по условима надлежне електродистрибуције.

Монтажно-бетонске дистрибутивне трансформаторске станице, градиће се као слободностојећи објекти. Могуће је изградити једноструке (капацитет ове трансформаторске станице је могућност уградње једног енергетског трансформатора назначене снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (капацитет ове трансформаторске станице је могућност уградње два енергетска трансформатора назначене снаге до 630 kVA и могућност прикључења до 16 нисконапонских извода). За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 5,8x6,3 m за изградњу једноструке монтажно-бетонске трансформаторске станице и слободан простор максималних димензија 6,3x7,1 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трансформаторске станице. По потреби, поред објеката ових трафостаница обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Од трафостаница вршиће се развод нисконапонским кабловским водовима до новопланираних потрошача.

Постојећа надземна нисконапонска мрежа у обухвату Плана ће се каблирати.

На фасаде објеката поставити кабловске прикључне ормане (КПО) типа ЕВ-2П и у њих свести прикључне водове до мерних ормана постојећих објеката.

Дуж уличних коридора, поред саобраћајница и по потреби дуж пешачких стаза, изградиће се мрежа јавног осветљења са расветним телима које прате нове технологије развоја.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Електроенергетска мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја надлежног предузећа.

#### **2.5.4. Гасоводна инфраструктура**

На простору у обухвату Плана планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мреже.

#### **2.5.5. Електронска комуникациона инфраструктура**

На планском простору изграђена је електронска комуникациона (ЕК) инфраструктура и објекти за потребе одвијања електронског комуникационог саобраћаја и пружање поштанских услуга, како корисника планског простора, тако и целог насеља.

За потребе корисника планског простора по потреби ће се у постојећим трасама градити нова мрежа којом ће се омогућити примена и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) за брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника.

Електронска комуникациона мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја надлежних предузећа за електронске комуникације.

### **2.5.6. Зелене површине**

#### **Зелене површине јавног коришћења**

##### *Парковска површина*

Постојећу парковску површину је потребно реконструисати као градски вишефункционални парк који би у себи обједињавао функцију одмора и пасивне рекреације. У том смислу на овим површинама треба формирати мрежу парковских стаза и површине за игру деце предшколског узраста.

На укупној површини парка минимална површина за зеленило је 70%, а треба да је чине групе декоративних садница лишћара, четинара, шибља и другог партерног зеленила употпуњене вртним мобилијаром.

Планирана мања парковска површина налази се на углу улица Николе Влашког и Светог Саве.

##### *Зеленило уличних коридора*

Зеленило у оквиру уличних коридора као и пешачку улицу поред Културног центра реконструисати допуном линијског зеленила садницама високих и ниских лишћара, а на проширењима применити и партерно зеленило.

Паркинг просторе у оквиру уличних коридора озеленити уклапањем у постојеће или планиране дрвореде. На планираним површинама за стационирани саобраћај (између пијаце и вишепородичног становања и у близини Галерије "Сава Шумановић"), формирати линијско зеленило или после сваког трећег паркинга засадити по једну лишћарску садницу.

##### *Зеленило око јавних објеката*

Ове зелене површине уз јавне објекте, које ће се најчешће користити за краткотрајан одмор, важан су елемент архитектонске композиције. У том смислу ове површине озеленити или реконструисати декоративним садним материјалом, а посебно зелене површине око Културног центра.

#### **Зелене површине ограниченог коришћења**

Ове зелене површине у оквиру комплекса пијаце, дома здравља и порте цркве формирати (реконструисати) према расположивом простору садњом група садница или линијског зеленила са циљем остварења декоративно естетске и хигијенско-заштитне функције (изолација комплекса од околних садржаја, побољшање микроклимата). Учешће зелених површина у оквиру појединих комплекса треба да је минимум 30%.

Зелене површине у оквиру зоне породичног и вишепородичног становања са пословањем треба формирати у пејсажном стилу на најмање 30% површина.

## **2.6. ЕВИДЕНТИРАНИ И ЗАШТИЋЕНИ ДЕЛОВИ ПРИРОДЕ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

### **2.6.1. Заштићена природна добра**

У простору обухвата Плана нема заштићених природних добара нити природних добара предложених за заштиту.

На јавним зеленим површинама применити саднице аутохтоног порекла минимум 20% (оптимум 50%), а учешће четинарских врста ограничити на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом (максимум 20%). Избегавати употребу инвазивних врста.

## **2.6.2. Непокретна културна добра**

**Заштићена непокретна културна добра** у обухвату Плана, у складу са добијеним условима од Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице, су споменици културе, које чине сакрални објекти и објекти грађанске архитектуре.

Сакрални објекти – Српска православна црква Светог Николе, ул. Светог Саве бр.1:

- културно добро од великог значаја;
- стил: барок;
- заштићена околина: у саставу ПКИЦ.

Објекти грађанске архитектуре – Галерија слика "Сава Шумановић", ул. Светог Саве бр 7:

- културно добро од великог значаја;
- стил: еклектика;
- заштићена околина: у саставу ПКИЦ.

У категорију **евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту** спадају:

### а) Сакрални објекти

- римокатоличка црква Срце Исусово, Улица Цара Душана бр. 18

### б) Објекти грађанске архитектуре

- објекат у Улици Светог Саве број 3;
- објекат у Улици Светог Саве број 5 (зграда Месне заједнице);
- објекат у Улици Светог Саве број 9;
- објекат у Улици Светог Саве број 13;
- објекат у Улици Светог Саве број 19;
- објекат у Улици Светог Саве број 12;
- објекат у Улици Светог Саве број 14;
- објекат у Улици Светог Саве број 16;
- објекат у Улици Цара Лазара број 3;
- објекат у Улици Цара Лазара број 5;
- објекат у Улици Цара Лазара број 7;
- ватрогасни дом у Улици Цара Лазара број 17;
- објекат у Улици Цара Лазара број 2;
- управна зграда "Млинтеста" у Карађорђевој улици број 85;
- објекат у Змај Јовиној улици број 1;
- зграда старе српске школе у Школској улици број 5;
- зграда у Школској улици број 2 (некадашњи "Илијанум").

### в) Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

- родна кућа народног хероја Јелице Станивуковић Шиље, Карађорђева улица бр. 74;
- спомен биста Ђуре Киша, градски парк;
- спомен биста Лазара Бибића, градски парк;
- спомен биста Мирка Бибића, Улица Цара Душана 4;
- спомен биста Николе Влашког - испред Дома Културе, Карађорђева 42;
- спомен плоче у холу Дома културе, Карађорђева 42.

### г) Просторна културна-историјска целина

Просторна културно-историјска целина обухвата објекте грађанске архитектуре у зони око централног парка са објектом Српске православне цркве Светог Николе, дуж улица



Светог Саве, Школске, Змај Јовине, Цара Лазара, Карађорђево, са својом заштићеном околином.

Просторна културно-историјска целина у зони обухвата Плана је дефинисана следећим адресама и бројевима катастарских парцела (КО Шид): Змај Јовина 1, к.п. 1953; Змај Јовина 3, к.п. 1952; Змај Јовина, к.п. 5248 (у дужини од раскрснице са ул. Школска до бр. 22); Светог Саве – парк, к.п. 3284; Светог Саве 1, к.п. 3283; Светог Саве 3, к.п. 3118; Светог Саве 5, к.п. 3117/1, 3117/2, 3117/3; Светог Саве 7, к.п. 3116; Светог Саве 9, к.п. 3115; Светог Саве 11, к.п. 3114; Светог Саве 13, к.п. 3113; Светог Саве 15, к.п. 3112; Светог Саве 17, к.п. 3111/1, Светог Саве 19, к.п. 3111/2; Светог Саве, кп. 5246 наспрам наведених парцела; Светог Саве 10, к.п. 3120; Светог Саве 12, к.п. 3122; Светог Саве 14, к.п. 3123; Светог Саве 16, к.п. 3124; Светог Саве 18, к.п. 3128; Цара Душана 2, 1761/1 и 1761/2; Цара Душана 4, к.п. 1760; ул. Цара Душана, к.п. 5245 (у дужини од броја 2 до 4); Цара Лазара 1, к.п. 1762; Цара Лазара 3, к.п. 1763; Цара Лазара 5, к.п. 1764; Цара Лазара 7, к.п. 1765; Цара Лазара 9, кп. 1769; Цара Лазара 11, к.п. 1770; Цара Лазара 13, к.п. 1771; Цара Лазара 15, к.п. 1774; Цара Лазара 17, к.п. 1775; Цара Лазара 19, к.п. 1776; Цара Лазара 2, к.п. 1949; Цара Лазара 4, к.п. 1948; ул. Цара Лазара, к.п. 5204 у дужини раскрснице са ул. Светог Саве до бр. 19; Школска 1 и 3, к.п. 1950; Школска 5, к.п. 1954; Школска 2, к.п. 3119/1; ул. Школска у целисти; Кнеза Милоша 1 и Кнеза Милоша 3, к.п. 3121; ул. Кнеза Милоша, к.п. 5265 наспрам наведених парцела; Саве Шумановића 5, к.п. 3108; Саве Шумановића 7, к.п. 3109; Саве Шумановића 9, к.п. 3110 и ул. Саве Шумановића, к.п. 5267 наспрам наведених парцела.

Зону заштићене околине целине у зони обухвата Плана чине следеће парцеле (КО Шид): к.п. 3129, 3131, 3133, 3135/1, 3135/2, 3136/1, 3136/2; улица Николе Влашког наспрам к.п. 3136/1 и 3136/2, 1735/1, 1735/2, 1735/3; улица Вука Караџића, к.п. 5250 наспрам парцела 1753 и 1752, к.п. 1736, 1737, 1739, 1783, 1784, 1789, 1790/1, 1790/2; улица Цара Лазара к.п. 5204 наспрам к.п. 1783, 1784, 1790/2, 1947, 1946, 1945, 1942, 1939, 1933, 1934, 1940/1, 1940/2, 1940/3, 1941, 1935/1, 1935/2, 1936, 1938, 1944, 1950, 1937/1, 1937/2, 1938, 1943, 1951; улица Змај Јовина к.п. 5248 наспрам к.п. 1937/1.

#### д) Археолошки локалитети

Археолошки локалитети на простору обухваћеном Планом, добра под претходном заштитом су:

- двориште галерије Сава Шумановић, керамика, ул. Светог Саве број 7;
- двориште средње школе, гробница, ул. Школска број 1;
- грађевински материјал, ул. Карађорђево;
- центар насеља, остаци архитектуре, ул. Светог Саве 2-8;
- парк у центру насеља, керамика, угао улица Светог Саве и Цара Лазара;
- саркофаг, ул. Јанка Чмелика, између улица Змај Јовине и Цара Лазара.

#### **2.6.2.1. Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови**

За све објекте који су наведени у тачки 2.6.2. Непокретна културна добра (заштићена непокретна културна добра и евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту) пре обнове или реконструкције морају се тражити услови од Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици којима ће бити детаљно дефинисана потреба израде конзерваторских услова за сваки конкретни објекат.

#### **2.6.2.2. Мере заштите културних добара**

##### Општи услови заштите

Општи услови заштите у припадајућем делу Просторне културно-историјске целине у централној зони Шида су:

- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације.

- задржавање хоризонталне нивелације и полагаја грађевинске линије.
- очување постојећих принципа у лоцирању садржаја у простору.
- забрањено увођење производних делатности и делатности које могу угрозити човекову околину.
- забрањено депоновање штетних и запаљивих материја у посматраном простору.
- очување евидентираних визура и непокретних добара као реперних објеката.
- за све интервенције у простору и на објектима потребни су услови и сагласност надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

#### Посебни услови заштите

Посебни услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности у припадајућем делу Просторне културно-историјске целине у централној зони Шида су:

а) Зона заштите непокретног наслеђа ниво А: Зона обухвата Српску православну цркву Светог Николе и Галерију слика "Сава Шумановић" са заштићеном околином (парцела на којој је објекат, суседне парцеле, улица до осовине наспрам наведених парцела):

- очување висинске регулације уличног фронта објекта и његовог стилског израза, композиције и карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- могуће обнова и ревитализација, санација и адаптација објеката, промена намене делова или целине по појединачним условима службе заштите;
- за непокретна културна добра забрањена надоградња објеката и промена висине поткровног венца и слемена објекта, могућа доградња анекса у функцији непокретног културног добра уз постојеће ограничење висинске регулације, уз апсолутно поштовање свих стилских и архитектонских одредница културног добра, без могућности подизања сталних слободностојећих објеката на припадајућој парцели, односно дозвољено је подизање привремених приземних објеката искључиво у функцији непокретног културног добра и то на минималној удаљености од 10 метара од културног добра;
- за све интервенције на објектима и припадајућој парцели потребни појединачни услови заштите.

б) Зона заштите непокретног наслеђа ниво Б: Зона обухвата сва евидентирана добра (објекте) који се налазе у оквиру дела Просторне културно-историјске целине и припадајуће парцеле у зони обухвата Плана. Услови заштите за објекте у саставу и зони заштићене околине:

- очување висинске регулације уличног фронта објекта и његовог стилског израза, композиције и карактеристичних елемената архитектуре, вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- могуће обнова и ревитализација, санација и адаптација објеката, промена намене делова или целине по појединачним условима службе заштите;
- за евидентиране непокретности и припадајућу парцелу могућа доградња дворишних анекса, или изградња слободностојећих објеката на минималној удаљености од 10 метара у односу на културно добро, у зони припадајуће катастарске парцеле по појединачним условима службе заштите, а уз поштовање висинске регулације уличног објекта (није дозвољена изградња виших објеката у односу на улични). У обликовању фасада и материјализацији фасада користити принцип интерполације. Приликом изградње водити рачуна о потребној удаљености објеката са аспекта инсолације и урушавања;
- за све интервенције на објектима и припадајућој парцели потребни појединачни услови службе заштите.

в) Услови заштите за објекте у саставу и зони заштићене околине - парцеле у саставу у припадајућем делу Просторне културно-историјске целине централне зоне Шида и зони заштићене околине – зона заштите непокретног наслеђа ниво Г:

- очување амбијенталних вредности непосредног окружења, типа изградње и општег утиска о простору карактеристичног за централни градски простор;
- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације, обавезно поштовање регулационе линије улице;
- обавезно поштовање постојећих одредница висинске регулације у простору/висине карактеристичних елемената фасаде – венци, слеме и сл./, у обликовању фасада користити принципе интерполације са суседним објектима;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност суседних објеката;
- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменик културе у непосредној близини;
- обавезно очување постојећих принципа у лоцирању садржаја /становање, пословање, администрација, услуге и сл/;
- могућа трансформација, доградња, замена, санација, адаптација, уклањање или изградња нових објеката у саставу и објеката у зони припадајуће катастарске парцеле по појединачним условима службе заштите;
- максимална дозвољена спратност је П+1+ПК са висином назитка 1,50 метара;
- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање у зони јавних површина без промене постојеће висинске регулације;
- забрањена изградња трајних објеката у зони јавних површина;
- обавезно прибављање услова и сагласности за подизање привремених објеката типа летње баште, киосци, изложбени пултови, рекламе, билборди и сл.

#### Услови заштите археолошког наслеђа у обухвату Плана

Ради заштите археолошког наслеђа обавеза инвеститора је прибављање услова и сагласности службе заштите за сваки појединачни археолошки локалитет. Поред тога, обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица приликом извођења земљаних радова.

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

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

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

#### Услови заштите меморијалних комплекса, споменика и спомен обележја у обухвату Плана

Идентификоване су три категорије меморијалних целина, споменика и спомен обележја, односно одређени су објекти са очувањем:

- обележја и локације код којих није могућа замена или дислокација;
- обележја код којих је могућа дислокација (у највећој мери се одосе на споменике);
- обележја код којих није могућа дислокација, али је могућа замена самог обележја (на првом месту се односи на спомен плоче).

Обележја и локације (није могућа замена или дислокација):

1. Родна кућа народног хероја Јелице Станивуковић Шиље, Карађорђева 74.

Обележја (могућа дислокација):

1. Спомен биста Јелице Станивуковић Шиље (у парку).
2. Спомен биста Лазара Бибића (у парку).
3. Спомен биста Ђуре Киша (у парку).
4. Спомен биста Мирка Бибића, Цара Душана 4.
5. Спомен биста Петра Бибића, Светог Саве 6.
6. Спомен биста Николе Влашког – Карађорђева 42 (код Дома културе).
7. Спомен плоче у холу Дома културе, Карађорђева 42.

## **2.7. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ**

Објекти јавне и пословне намене, стамбени и стамбено-пословни објекти са 10 и више станова морају бити тако пројектовани и изведени да особама са посебним потребама у простору (деци, старим особама, хендикепираним и инвалидним лицима) омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад. У објекте јавне намене убрајају се објекти локалне самоуправе, дечије установе, школе, амбуланте, апотеке, домови културе, библиотеке, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, саобраћајни терминали и други објекти.

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, шеталишта, скверова и игралишта, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

## **2.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

### **2.8.1. Заштита животне средине и живота и здравља људи**

У контексту заштите животне средине предметног простора предвиђене су одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

Основна мера за спречавање и ограничавање негативног утицаја на квалитет ваздуха, воде и земљишта, као природних ресурса, на територији целе општине Шид је израда локалног регистра извора загађивања и успостављање мониторинга квалитета ваздуха, воде (подземних и површинских) и земљишта, у складу са законском регулативом од стране надлежне институције.

У циљу заштите воде од загађења, предвиђена је изградња каналске мреже за одвођење атмосферских вода и пречишћавање отпадних вода, пре упуштања у реципијент.

Планирани развој саобраћајне инфраструктуре, изградња обилазнице око насеља Шид, правилно третира све савремене захтеве заштите животне средине јер ће минимизирати негативне утицаје које је саобраћај вршио на окружење (аерозагађење и бука се доводе у границе еколошке прихватљивости), односно настанак акцидентних ситуација (степен ризика случајних догађаја).

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање других активности у обухвату Плана може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде и ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина и угрозе живот и здравље људи.

У циљу заштите квалитета животне средине и здравља становништва, Планом су предвиђене одређене мере и активности:

- снабдевање санитарном водом за пиће свих потрошача прикључењем на насељску водоводну мрежу;
- одвођење отпадних вода упуштањем у насељску канализациону мрежу;
- одвођење атмосферског вода зацевљеном мрежом, уз третман пречишћавања пре упуштања у реципијент;
- озелењавање простора у обухвату Плана формирањем зелених површина јавног коришћења и осталих категорија зеленила у оквиру планираних намена;
- обезбеђење природног гаса за све кориснике као еколошки најчистијег и најекономичнијег фосилног горива прикључењем на дистрибутивну гасну мрежу;
- адекватно одлагање комуналног отпада, у складу са општинским прописима;
- обезбеђење мера заштите од пожара, као и заштите људи и материјалних добара од осталих елементарних непогода;
- уважавање прописаних мера заштите природних и културних добара.

Реализацијом плана озелењавања унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови овог дела насеља.

За објекте, који ће бити лоцирани у обухвату Плана, а могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 69/05) и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

### **2.8.2. Заштита од елементарних непогода**

Заштита од **пожара** подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи свих објеката који су планирани на овом простору (стамбени објекти, друштвени објекти, саобраћајна инфраструктура, мрежа противпожарних хидраната и др.). Саобраћајно решење централног дела Шида обезбеђује директну везу унутрашњих и ободних улица, чиме је омогућен приступ ватрогасним возилима у унутрашњост блока у случају потребе.

На подручју Шида могућа је појава **земљотреса** интензитета 7°MCS за повратни период од 100 година и 200 година. Мере заштите подразумевају строгу примену грађевинско-техничких прописа за грађење објеката на сеизмичком подручју при пројектовању и изградњи објеката.

### **2.8.3. Заштита од ратних дејстава**

Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава спроводиће се на основу услова које поставља МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици. Приликом израде пројектне документације за изградњу објеката на овом простору, морају се тражити услови од наведеног надлежног органа.

## **2.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Одговорно и штедљиво поступање са енергентима, којих има све мање, захтева ефикасан рад на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, као и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима.

Енергетски ефикасна изградња подразумева изградњу објекта тако да се обезбеди удобан и комфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије. У контексту одрживог развоја, где се подразумева развој који задовољава данашње потребе, а при том се не угрожава могућност да и будуће генерације задовоље своје потребе, може се говорити и о одрживој изградњи. Одржива изградња подразумева правилан избор локације, добру оријентацију објекта, употребу грађевинских материјала који нису штетни по окружење (еколошких материјала), постизање енергетске ефикасности самог објекта (добра изолација, уградња квалитетних прозора и других отвора на фасади). Одржива изградња мора да осигура квалитет градње (конструкција и обликовање) и трајност, уз финансијску, економску и еколошку прихватљивост.

Енергетска ефикасност изградње објекта обухвата следеће мере:

- максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- топлотна изолација зидова, кровова и подних површина, замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- обезбеђење одговарајуће унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- замена сијалица и светиљки у објекту ради обезбеђења потребног квалитета осветљености.

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

## **2.10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Израда урбанистичко-архитектонског пројекта обавезна је за: објекат Општине Шид, комплекс тржног центра и комплекс Дома здравља.

## **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

У циљу обезбеђивања реализације Плана неопходно је одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја у Плану.

Општа правила грађења су:

- конструкција објекта мора бити прилагођена осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале<sup>1</sup>;
- при пројектовању и изградњи неопходно је придржавати се одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09);
- спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09-др. закон);
- у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

---

<sup>1</sup> Сеизмолошка карта за повратни период од 200 година, Издавач: Заједница за сеизмологију, Београд, 1987.

- ("Службени гласник РС", бр. 18/97), приликом планирања и пројектовања јавних и других саобраћајних и пешачких површина неопходно је обезбедити услове за неометано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица;
- пројектовање јавних саобраћајних и пешачких површина неопходно је вршити у складу са важећим законским и подзаконским актима, нормативима и стандардима из ове области;
  - за радове на објектима који су заштићени или евидентирани као непокретно културно добро, или у њиховој заштићеној околини обавезна је сагласност Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици;
  - у зони заштићене околине заштићених или евидентираних непокретних културних добара могућа је трансформација, доградња, замена, санација, адаптација, уклањање или изградња нових објеката у складу са условима из овог Плана и условима службе заштите;
  - уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

### **3.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**

Зона централних садржаја организована је као сплет садржаја пословно-административних делатности, културе, образовања, верског објекта, који су концентрисани око велике парковске површине - главног насељског парка. Највећи број објеката је оријентисан према улицама Цара Лазара и Светог Саве. Већина објеката у зони централних садржаја се задржава у постојећем стању, јер су новије изградње (пошта, пословни објекат) или су заштићени као споменици културе.

#### **Објекат општине Шид**

За општинске органе управе планирана је изградња новог објекта на постојећој парцели бр. 3285 КО Шид. Дозвољена спратност објекта је По+П+3. Планом је предвиђено да се објекат не постави на регулациону линију ради стварања слободне површине – простора испред објекта на углу улица Карађорђевог и Цара Душана. Нови објекат у архитектонском изразу и примењеним материјалима треба да се уклопи у постојеће централне садржаје, али да архитектонски израз објекта буде у складу са наменом.

Посебну пажњу посветити уређењу простора испред објекта Општине, који захваљујући својој локацији претендује да постане један од атрактивнијих простора у оквиру централне зоне Шида.

Дозвољена је изградња "повученог спрата". Кров је раван, или са косим кровним равнима мањег нагиба. Обавеза пројектанта је да реши постављање олука и клима уређаја тако да буду скривени, као и да реши одвођење отпадне воде из клима уређаја.

Паркирање возила за кориснике објекта мора се решити у оквиру подрумске етаже.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

### **Објекат МУП-а**

Постојећи објекти МУП-а се задржавају, а дозвољена је реконструкција, односно надоградња објекта. У случају реконструкције (надоградње) објекта МУП-а архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине, како у оквиру самог објекта, тако и са објектима у непосредном окружењу, посебно са новим објектом Општине. Висина објекта (венац) треба да је усклађена са висином новог објекта општине Шид. Висина дворишних објеката може бити максимум П+1.

Паркирање возила за потребе МУП-а решити у оквиру парцеле.

### **Објекат поште и пословна зграда у ул. Светог Саве**

Објекти су новије архитектуре, спратност и изглед објеката се задржава.

### **Објекат катастра**

Дозвољена је адаптација објекта без промене висине објекта.

### **Објекти образовања - средња школа и музичка школа**

Комплекс средње школе се налази у границама просторне културно-историјске целине и задржава се у постојећем стању. За било какве радове на објекту потребни су услови Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

Објекат музичке школе налази се поред библиотеке и задржава се на тој локацији.

### **Пословни објекти**

Пословни објекти на углу улица Цара Лазара и Цара Душана, и у улици цара Лазара (иза парка) налазе се у границама просторне културно-историјске целине. Спратност и изглед објеката се задржава.

### **Верски објекти**

Српска православна црква Светог Николе је културно добро од великог значаја, налази се у границама просторне културно-историјске целине. За објекат обавезно примењивати услове и мере заштите Завода за заштиту споменика културе из Сремске Митровице. Остали верски објекти у обухвату Плана се задржавају.

## **3.2. ЗОНА ОБЈЕКТА КУЛТУРЕ**

Објекат Галерија слика "Сава Шумановић" у ул. Светог Саве бр. 7 је заштићено непокретно културно добро и проглашено за културно добро од великог значаја. У складу са тим објекат се мора чувати и одржавати у изворном облику. За све интервенције на објекту потребно је тражити услове од Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

Објекат "Илијанум" се налази у ул. Светог Саве бр. 5, поред Галерије слика "Сава Шумановић", и евидентиран је као културно добро под претходном заштитом. У "Илијануму" је смештена збирка наивног сликарства из заоставштине сликара Илије Башичевића Босиа. За све интервенције на објекту потребно је тражити услове од Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

Објекат библиотеке је новоизграђени објекат, спратности П+1. Дозвољава се надоградња објекта библиотеке тако да максимална висина износи П+2.

Културни центар у Карађорђевој улици бр. 42 се задржава у постојећим габаритима а могућа је надоградња објекта, тако да максимална висина износи П+2.



### **3.3. ЗОНА ДОМА ЗДРАВЉА**

Планом је предвиђена надоградња постојећег објекта Дома здравља и доградња објекта према улици Кнеза Милоша. Спратност објекта (постојећег и планираног) може бити максимум П+3. Дограђени део објекта треба да има топлу везу са постојећим. Поред изградње новог објекта на простору намењеном за проширење Дома здравља треба обезбедити и површину за паркирање возила. Индекс заузетости парцеле планиране за доградњу објекта износи максимум 70% (са површином за паркинг). Планирати зелене површине на парцели минимум 20%.

### **3.4. ЗОНА ТРЖНОГ ЦЕНТРА (ПИЈАЦЕ)**

Планом је предвиђена изградња тржног центра. Спратност објекта је максимум По+П+2. У подрумској етажи планирати јавну гаражу. Индекс заузетости парцеле износи максимум 80%. Јавну гаражу могуће је планирати и на спрату, што ће бити конкретно решено израдом урбанистичког пројекта.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине комплекса градске пијаце-тржног центра.

### **3.5. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

#### **Врста и намена објеката који се могу градити**

У оквиру зоне вишепородичног становања дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних, пословно стамбених и пословних објеката. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају примарну функцију ове зоне.

Објекти у овој зони могу се градити у непрекинутом низу и у прекинутом низу.

#### **Услови за формирање грађевинске парцеле**

Услови за образовање грађевинске парцеле су следећи:

- за објекте у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 14,0 m;
- за објекте у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m;
- за све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 600,0 m<sup>2</sup>.

#### **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Целом дужином улице Кнеза Милоша грађевинска линија је повучена 3 метра у односу на регулациону. Формирањем таквог уличног фронта добија се значајно шири профил улице захваљујући чему и визуре постају квалитетније.

На самом почетку Карађоређевог улице, грађевинска линија изграђених објеката се и са једне и са друге уличне стране поклапа са регулационом линијом. Изграђени објекти су углавном стамбено-пословни објекти (пословање је у приземљу објекта).

У продужетку улице, све до раскрснице са ул. Алекса Шантић, грађевинска линија свих планираних објеката увучена је за 3,0 метара у односу на регулациону линију, у циљу проширења пешачке зоне и формирања летњих башти. Након ул. Алексе Шантића, грађевинска линија објеката, и са једне и са друге стране улице, се поклапа са регулационом линијом.

У ул. Николе Тесле грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

За све планиране објекте у обухвату Плана важе следећа правила:

- грађевински елементи као еркери, доскати, балкони, не могу да пређу грађевинску линију. Дозвољено је одступање од грађевинске линије само уколико се ради о посебном архитектонском детаљу, највише за 0,5m;
- грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:
  - стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
  - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m;
- грађевински елементи на нивоу приземља који могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) су:
  - транспарентне и платнене браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже по целој ширини објекта са висином изнад 3,0m и дужине 2,0m,
  - конзолне рекламе мање од 0,8m на висини изнад 3,0m.

Конзолне надстрешнице и перде морају да буду решене у склопу архитектонског пројекта објекта.

### **Урбанистички показатељи**

- |   |  |
|---|--|
| - густина насељености                     | 350-500 ст/ha                                  |
| - индекс заузетости парцеле је максимално | 70% (са паркинзима и интерним саобраћајницама) |
| - обезбедити минимално зелених површина   | 30%  |

### **Дозвољена спратност и висина објеката**

У улици Кнеза Милоша дозвољена спратност објекта је од П+2+Пк (приземље, два спрата и поткровље) до П+4+Пк (приземље, четири спрата и поткровље). Обавезна је израда косог крова (до 40°), кровни покривач у складу са нагибом крова.

У Карађорђевој улици (до раскрснице са улицом Алексе Шантића) спратност објекта је од П+2+Пк до П+4+Пк, са косим кровом до 40°. Кровни покривач је у складу са нагибом крова. Објекти у Карађорђевој улици (од раскрснице са улицом Алексе Шантића према Тргу Републике) планирани су ниже спратности, и то до П+2+Пк, због објеката који су евидентирани као непокретности које уживају претходну заштиту (у Карађорђевој улици број 74 и 85 и на којима нису дозвољене никакве промене). За објекте који се налазе на парцелама у зони заштићене околине у Карађорђевој улици бр. 72, 76, 83 и 87 (парцеле бр. 3490, 3503, 4042 и 4033 КО Шид), спратност објекта је максимум П+1+Пк.

Објекти у улици Николе Тесле су спратности до П+2+Пк. Кровни покривач је у складу са нагибом крова (максимум 40°). Непосредно уз раскрсницу са Улицом Цара Душана, а све у циљу стварања што квалитетније силуете улице, на парцели број 3293 КО Шид, и на парцелама у ул. Цара Душана (до објекта МУП-а) дозвољена спратност је П+3.

У овој зони могуће је задњу етажу изградити као "повучену етажу", увучену за 2,0 m у односу на фасадне равни, с тим да може да заузме највише 60% површине претходне етаже, уз могућност формирања кровних тераса и зелених проходних кровова. Обавезна је израда плитког косог крова (до 15°). Кровни покривач је у складу са нагибом крова.

### **Међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 m тј. минимално половина висине вишег објекта;

- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија;
- удаљеност вишепородичног стамбено-пословног објекта од другог објекта било које врсте изградње је најмање половину висине вишег објекта а може да се смањи на четвртину с тим да се на наспрамним бочним фасадама не могу предвиђати отвори на просторијама за становање, пословним просторијама и атељеима. Ова удаљеност не може бити мања од 4,0 m ако један од наспрамних зидова садржи отворе за дневно светло.

### **Заштита суседних објеката**

Изградњу вишепородичних објеката у низу изводити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Забрањује се ограда парцела како зиданим тако и другим врстама ограда код вишепородичног становања. Слободне површине унутар блока треба тако уредити да чине јединствену уређену површину намењену становницима блока (уређене зелене површине, површине намењене за игру мале деце, мањи спортски терени).

### **Правила за изградњу објеката**

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање лицима са посебним потребама у простору, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Подрумске етаже предвидети у свим објектима, а наменити за подземне гараже или помоћне просторије.

Кота пода приземља пословног простора је максимално +0,2 m у односу на планирану нивелету. Кота пода приземља стамбене намене може бити за највише +0,9 m виша од коте уличног тротоара. Савлађивање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта (денивелација изван габарита објекта, у регулацији улице или на другој јавној површини изричито се забрањује).

Код објеката у непрекинутом низу обавезно је предвидети светларник између објеката, ради осветљења и вентилације помоћних просторија у стану (остава, гардероба, санитарни чвор). Минималне димензије светларника су 180/160 cm. Положај, ширина и дубина светларника морају бити усклађени са светларником суседног објекта. Приступ светларнику и одвођење атмосферских вода се мора обезбедити. Не дозвољава се отварање вентилационих канала ка светларнику суседног објекта. Минимална висина парাপета отвора у светларнику је 1,8 m.

Сви вишепородични објекти морају имати пасаж (колски пролаз) за улаз на парцелу. Минималне светле димензије пасажа износе 3,5/4,0 m (ширина/висина). У циљу проветравања и осунчања блока и бољих еколошких услова, за вишепородичне објекте у непрекинутом низу максимална дубина пасажа је 15,0 m.

Обавеза пројектанта је да реши постављање клима уређаја тако да буду сакривени, као и да реши одвођење отпадне воде из клима уређаја. Препоручује се уградња централног клима уређаја, посебно код објеката више спратности. Обавезно је

пројектовање осветљеног степенишног простора. Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају фасадне површине.

Приземља планираних објеката могу имати пословну или стамбену намену, изузев у делу Карађорђевог улице (од главне насељске саобраћајнице до ул. Алексе Шантића), где су због пешачке зоне обавезни пословни простори са наменом која одговара централној зони.

У приземљу пословног или стамбено-пословног објекта могуће је предвидети и галерију. Није дозвољено галерију затварати у односу на јединствени простор у којем се налази. Површина галерије не може прећи 50% површине доњег нивоа просторије у којој се налази. Максимална висина пословног простора са галеријом, мерено од пода доњег нивоа до плафона горњег нивоа је 5,0 m.

Пословни простори из области угоститељства морају имати решену вентилацију у оквиру сопственог габарита и у складу са санитарно-хигијенским условима. Изградња вентилационих канала на фасадама објеката није дозвољена.

Делатности које могу да се обављају у стамбеним објектима не смеју да угрожавају становање гасовима, мирисима, буком, вибрацијама, топлотом, јонизујућим и нејонизујућим зрачењем и осталим штетним утицајима. Пословне делатности које се могу дозволити су из домена трговине на мало, угоститељства и услужне делатности, тј. оне делатности које својим радом не угрожавају функцију становања.

Балконе и лође пројектовати тако да се онемогући накнадно затварање зиданим или монтажним елементима.

Кровне баце могу се формирати на постојећим и новопланираним крововима за осветљење корисног простора. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. На једном објекту може бити само један ред кровних баца на истој висини, а максимална дозвољена светла висина је 2,6 метара од коте пода поткровља. Површина хоризонталне пројекције кровних баца не може бити већа од 30% површине хоризонталне пројекције основне кровне равни.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

На изграђеним објектима дозвољена је надоградња спрата и поткровне етаже тако да задовољи прописане услове који су Планом дати за ову зону.

Приликом изградње објеката у овој зони, за паркирање возила за сопствене потребе осим подрумске етаже, могу се градити гараже и надземно у етажи приземља или у унутрашњости грађевинске парцеле. Када се граде објекти гараже надземно у унутрашњости грађевинске парцеле тада се површине гаража урачунавају при утврђивању индекса заузетости парцеле. Објекат је могуће постављати на међну линију, с тим да се одвођење атмосферских падавина мора решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Висина гараже од нулте тачке (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена износи максимум 2,40 m. Кров радити као кос, са благим нагибом до 15°, покривач у складу са нагибом. Обавезно је планирати простор (бетонски плато) за смештај контејнера. Место предвидети у близини јавне површине (улице), лако доступно комуналном возилу. Пожељно је обезбедити простор за смештај комуналног отпада у оквиру приземног дела објекта, тако да се обезбеди несметан приступ комуналном возилу. За постојеће вишепородичне објекте, где није решен проблем постављања контејнера, могуће је за више објеката уредити једну локацију ако се могу испшотовати услови везани за потребан број контејнера (зависи од броја домаћинстава) и удаљеност од места становања.

За изградњу објеката користити трајне и квалитетне материјале. Избор материјала мора одговарати основном карактеру и намени објекта.

У оквиру кровова на планираним објектима могуће је постављање соларних панела и колектора, ради постизања енергетске ефикасности. Соларни панели и колектори се постављају на јужну страну крова.

Архитектонски и обликовно, фасаде објеката ускладити са основном наменом. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде и непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза, са применом једноставних геометријских форми, без сувишних, еклектичких, анахроних и других елемената који нису у функцији и не одражавају карактер и намену објекта.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке, термоизолационих панела, у комбинацији са другим савременим материјалима који су тренутно у употреби. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању естетски визуелне целине у оквиру исте улице.

При избору боја за фасаду применити светле пастелне тонове. Забрањује се примена јарких боја основног спектра. Боје суседних објеката морају бити усклађене. Одобрење за избор боје се мора прибавити од надлежних служби Општине.

### **Обезбеђење приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приступ приземној или подземној гаражи се мора остварити у оквиру сопствене парцеле (приступна рампа или приступни пут). Минимална ширина прилаза је 3,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле намењене изградњи вишепородичног стамбеног и стамбено-пословног објекта мора се обезбедити паркинг простор по правилу – један стан једно паркинг место (у подрумској етажи планираног објекта или у дворишном делу), ако овим Планом није дато друго решење.

### **Општа правила за реконструкцију постојећих објеката**

До привођења планираној намени обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- реконструкција постојећих објеката може се дозволити у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 50/11), као и правилима грађења и условима из овог Плана;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

## **3.6. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

### **Врста и намена објеката који се могу градити**

У блоковима бр. 37, 38, 42, 56 и 59 који су обухваћени централном зоном задржава се постојећа намена, односно становање, становање са пословањем и само пословање. Пословање мора бити примерено централној зони. Могућа је адаптација, реконструкција, доградња или замена постојећих објеката.

У оквиру зоне породичног становања дозвољена је изградња главног објекта: породичног, пословног, производног, складишног објекта и комбинованог. Градња два стамбена објекта на једној парцели се може дозволити у изузетним случајевима, и то

само када су задовољени сви остали услови прописани за ову зону, као и услов да у случају деобе парцеле оба објекта имају приступ јавном путу.

Поред главног објекта могу да се граде и други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, магацини, водонепропусне бетонске септичке јаме (до изградње уличне канализације), ограде, трафо станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрожити квалитет становања (као што су: ливнице, отпади, млинови, мешаоне сточне хране, силоси и слично). Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује само за пословање, односно производњу, обавезна је израда урбанистичког пројекта уз услов да објекти својом делатношћу не угрожавају животну средину.

Објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

### **Услови за формирање грађевинске парцеле**

Услови за формирање грађевинске парцеле у овој зони су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 16,0 m, минимална површина је 400,0 m<sup>2</sup>;
- за објекте у прекинутом и непрекинутом задржава се ширина постојећих парцела (да се не би нарушавала постојећа урбана матрица центра насеља).

На грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од најмање површине или ширине утврђене овим условима, може се утврдити изградња или реконструкција објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса заузетости до 40 %.

На једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта под следећим условима:

- заузетост грађевинске парцеле стамбеним, пословним и помоћним објектима може бити до 40 %;
- растојање између два суседна објекта износи миниму 3,0 m за приземље и 4,5 m за спратне објекте;
- стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

### **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**

Главни објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом.

Гаража се може поставити на регулациону линију под условом да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

Главни објекат се гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит главног слободностојећег објекта без испада може да се дозволи на минимално 1,0 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације;

- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од границе парцеле;
- основни габарит главног објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 3,0 m (растојање основног габарита без испада).

### **Урбанистички показатељи**

- |   |              |
|---|--------------|
| - густина насељености                     | 50-150 ст/ha |
| - индекс заузетости парцеле је максимално | 40%          |
| - обезбедити минимално зелених површина   | 30%          |

### **Дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност главног објекта (стамбени, пословни и др.) је од П до максимално П+1+Пк. Изградња подрумске, односно сутеренске етаже је дозвољена уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Други објекти на парцели су максималне спратности П.

### **Међусобна удаљеност објеката**

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом). У изузетном случају када су на грађевинској парцели планирана два стамбена објекта породичног типа, њихова међусобна удаљеност износи минимално 3,0 m за приземне објекте и 4,5 m за спратне објекте.

Пословни и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку 0,0 m уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

### **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На грађевинској парцели намењеној изградњи стамбеног или стамбено-пословног објекта породичног типа, дозвољена је изградња помоћног објекта - гараже (за гаражирање путничког возила) и пословног објекта ако услови на парцели то омогућавају, као и изградња оgrade.

Помоћни објекат - гаража гради се на минимално 4,0 m од главног објекта и на минимално 0,5 m од границе парцеле уз услов да се објекат гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. У оквиру објекта гараже могу се планирати и просторије за оставу. Гаража је максималне спратности П (приземље). Одвођење атмосферских падавина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Изградња пословног објекта може се дозволити ако се могу испунити услови из овог Плана, с тим да је максимална спратност објекта П (приземље).

Други објекат - помоћни објекат односно пословни објекат може се градити и уз границу парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације на удаљености минимално 1,0 m од границе суседних парцела ако се могу испунити услови из овог Плана.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од  $h=1,4$  m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Капије на регулационој линији се не могу отворати ван регулационе линије.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8 m.

### **Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине минимум 3,0 m и пешачки прилаз минимум 1,0 m ширине. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног (производног) објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз минимум ширине 3,5 m и пешачка стаза минимум ширине 1,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место, тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан.

### **Заштита суседних објеката**

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.



Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0 m;
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета  $h=1,8$  m површине до 0,8 m<sup>2</sup>.

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално 0,5 m изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле), где је минимална удаљеност 0,0 m.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

### **Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката**

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у пастелним бојама или од новијих материјала добре термичке и звучне изолације.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

### **Услови за обнову и реконструкцију објеката**

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити објекти на суседној парцели;
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

## 3.7. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 3.7.1. Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре

#### Површине јавне намене

Основни услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре је обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр.101/05 и 123/07);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09 и 53/10);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

При пројектовању саобраћајних капацитета у оквиру коридора јавних површина и објеката треба обезбедити следеће просторно полазне основе и то:

- све саобраћајнице у оквиру јавног земљишта пројектовати у складу са одредбама Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11) и у складу са одредбама Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05 и 123/07);
- главну насељску саобраћајницу (траса ДП I реда бр.18.1 кроз насеље) задржати у установљеном коридору, уз обавезне техничке мере за задржавање постојеће изграђености и нивоа саобраћајне услуге ( коловозна конструкција за средње тежак саобраћај, једнострани нагиб коловоза, ширина од 7,0 (6,6) m и остали припадајући елементи);
- главну насељску саобраћајницу (траса ДП II реда бр.103 кроз насеље) задржати у установљеном коридору, уз обавезне техничке мере за задржавање постојеће изграђености и нивоа саобраћајне услуге ( коловозна конструкција за средње тежак саобраћај, једнострани нагиб коловоза, ширина од 7,0 (6,6) m и остали припадајући елементи);
- саобраћајнице у оквиру комплекса пијаце извести са различитим ширинама (мин. 3,0 m), са коловозном конструкцијом за лак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, и осталим припадајућим елементима;
- саобраћајнице у ободним улицама (сабирне и приступне) задржати у утврђеним коридорима, са коловозном конструкцијом за средње тежак саобраћај, једностраним нагибом коловоза, ширином од мин. 5,5 (5,0) m и осталим припадајућим елементима;
- прикључења саобраћајница (прикључци) на постојеће државне путеве, извести/редефинисати уз придржавање - обезбеђивање услова прегледности и неометаног укључивања (троуглови прегледности, полупречник проходности меродавног возила минимум 8,0 m);
- пешачке стазе и платое (у оквиру комплекса пијаце) реконструисати, бетонским-бехатон плочама или сличним материјалима, по диспозицији на плану;
- пешачке стазе (у оквиру ободних саобраћајнице и уз главну насељску саобраћајницу) извести од асфалта (бехатон плоча) са ширином од мин 1,0 m, по диспозицији на плану;
- бициклистичке стазе извести у оквиру утврђених уличних коридора, са ширинама од 1,6 m за двосмерни саобраћај и 1,0 m за једносмерни саобраћај;
- пешачке површине у пешачкој зони задржати у утврђеним габаритима, уз одговарајуће хортикултурално опремање (зеленило, урбани мобилијар) и обезбеђење проходности за ургентна возила;
- саобраћајне површине за паркирање унутар комплекса пијаце (управно у нивоу, а у оквиру паркинг гараже у складу са расположивим простором), и у уличним коридорима извести/задржати у оквиру одабраног система паркирања (ГНС-ДП бр.18.1 и бр.103 – паралелно, у ободним улицама- управно) од одговарајућих

- савремених материјала (бехатон, асфалт) са одговарајућом носивошћу (лак саобраћај) и елементима за одговарајуће одводњавање;
- одводњавање са коловозних површина решавати путем попречних и подужних падова до сливника и даље до реципијента.

### **Остале површине**

Основна смерница за изградњу саобраћајне инфраструктуре је обавеза израде Главних пројеката за све саобраћајне капацитете према Закону о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05 и 123/07), Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11), а према приложеној ситуацији:

- паркинг површине у оквиру парцела за путничка возила извести у нивоу и/или у оквиру подземних паркинг гаража. Ако се стационирање возила обавља у нивоу, препоручени систем паркирања је управан (паркинг места (4,8)5,0 x (2,3)2,5 m са застором од асфалта или бетона, док у подземним гаражама избор паркирања искључиво зависи од расположивог простора ;
- одводњавање са манипулативних површина унутар парцела, извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље у атмосферску канализацију.

### **3.7.2. Мрежа и објекти водопривредне инфраструктуре**

#### **Снабдевање водом:**

- снабдевање водом обезбедити из постојећег изворишта у Батровцима. Капацитет изворишта обезбедити бушењем потребног броја бунара;
- планирану водоводну мрежу прикључити на постојећу насељску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа;
- на мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст;
- дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.
- цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима;
- трасе водовода водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице, или у слободном уличном профилу;
- пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви;
- дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0 m-1,20 m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

#### **Одвођење отпадних и атмосферских вода:**

- канализацију радити по сепаратном систему;
- системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све привредне субјекте;
- минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од Ø200 mm;
- минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви);
- дубина не сме бити мања од 1,20 m од нивелете коловоза;
- изградити зацењену атмосферску канализациону мрежу са сливницима и системом ригола и каналета;
- сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља;
- трасе водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице, или у слободном уличном профилу;
- реципијент је водоток Шидина;
- коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буду 0,5 m изнад дна канала у који се уливају;
- све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.

### 3.7.3. Мрежа и објекти електроенергетске инфраструктуре

#### Површине јавне намене

Правила за изградњу трафостаница 20/0,4kV у уличним коридорима и осталим површинама јавне намене:

- дистрибутивне трафостанице градити као монтажно-бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- монтажно-бетонске трафостанице, градити као слободностојећи објекат. Могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- за изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор максималних димензија 5,8x6,3 m за изградњу једноструке монтажно-бетонске трафостанице и слободан простор максималних димензија 7,1x6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице;
- поред објеката ових трафостаница обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Правила за изградњу подземне електроенергетске мреже:

- средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату плана градити подземно;
- електроенергетске каблове при паралелном вођењу полагати у земљаном рову или кабловској канализацији, на дубини од најмање 0,8 m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и ЕК каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при укрштању енергетских и ЕК каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад ЕК, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

Правила за изградњу јавног осветљења:

- светиљке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40 m и ван колских прилаза објектима;
- за осветљење користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.

#### Остале површине

Целокупну електроенергетску мрежу градити подземно по правилима грађења подземне електроенергетске мреже.

Општи услови прикључења објеката купаца на дистрибутивни електроенергетски систем:

- за прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем, потребно је изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).

### 3.7.4. Мрежа и објекти гасоводне инфраструктуре

#### Површине јавне намене

##### Гасоводна инфраструктура

Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска:

- у зеленим површинама и тротоарима је 0,8 m. Дубина укопавања може бити минимално 0,6 m, али само на деоницама краћим од 50 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења;
- при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3 m;
- при укрштању са улицама је 1,3 m;
- на обрадивим површинама је 1,0 m.

Када се гасовод средњег и ниског притиска води паралелно са путевима нижег или вишег реда његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5 m.

Удаљеност укопаног гасовода средњег и ниског притиска од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, мора бити толика да се не угрожава стабилност стуба, али не мања од 0,5 m слободног размака.

Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама је:

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
Гасовод	0,5	0,3
Водовод	0,5	0,3
вреловод или топловод	0,7	0,3
канализација од бетонских цеви	0,7	0,3
ПТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони кабели	0,5	0,3
висконапонски водови	0,5	0,5
нисконапонски водови	0,5	0,3
вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	НЕ
Шахтови	0,3	НЕ

Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска до ближе ивице темеља објекта је:

- 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar;
- 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bar.

Дата растојања могу бити и мања али не мања од 0,5 m за гасоводе од 2-4 bar и 1 m за гасоводе 7-13 bar, ако се гасовод полаже у заштитну цев и ако се тиме не нарушава стабилност објекта.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60 до 90°.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 до 1,0 m, у зависности од услова терена. Изузетно, дубина укопавања може бити минимално 0,5 m, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите. Минимална дубина укопавања дистрибутивног гасовода при укрштању са путевима и улицама је 1,0 m.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Вредности минималних прописаних растојања дистрибутивног гасовода у односу на укопане инсталације су:

	Минимална дозвољена растојања	укрштање паралелно вођење
- други гасовод	0,2 m	0,3 m
- водовод, канализација	0,5 m	1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 m	0,5 m
- телефонски каблови	0,5 m	1,0 m
- технолошка канализација	0,5 m	1,0 m
- бетонски шахтови и канали	0,5 m	1,0 m
- високо зеленило	-	1,5 m
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 m
- локални путеви и улице	1,0 m	0,5 m

Удаљеност дистрибутивног гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити min 0,5 m.

При укрштању гасовода са путевима и улицама крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта мин. 1,0 m са сваке стране. Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени. Заштитне цеви краће од 20 m морају имати једну одзрачну цев DN50, а цеви дуже од 20 m две одзрачне цеви DN50, постављене на крајевима заштитне цеви. Одзрачне цеви се изводе на површини земље у виду надземне луле висине 2 m.

Мернорегулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима. Растојања од других објеката су:

	Улазни притисак до 7 bar	Улазни притисак од 7 до 13 bar
до зграда и других објеката	10 m	15 m
до пута (до ивица)	5 m	8 m
до надземних електричних водова	1,5 пута висина стуба	

Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом оградe. Удаљеност оградe од спољних зидова МРС мора бити 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m.

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- цевовод се полаже на дубину укопавања од min 0,8 m;
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m;
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја;
- гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу);
- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1m, као и од отвора на објекту (prozора, врата) минимално 1m мерено по хоризонтали;
- при пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90);
- вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима, и одводне вентилационе решетке, која се уграђује на наспрамном зиду котларнице (при врху зида);

- одвод продуката сагоревања се врши преко димњака са димњачком цеви. Не постоји опасност од прескока пламена;
- код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације у котларници;
- изградити АБ постоље за котао.

### **Остале површине**

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- цевовод се полаже на дубину укопавања од минимум 0,8 m;
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m;
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- гасни прикључак се не полаже у складишта запаљивих и експлозивних материја;
- гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу);
- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали;
- при пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90);
- вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима, и одводне вентилационе решетке, која се уграђује на наспрамном зиду котларнице (при врху зида);
- одвод продуката сагоревања се врши преко димњака са димњачком цеви. Не постоји опасност од прескока пламена;
- код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације у котларнице;
- изградити АБ постоље за котао.

### **3.7.5. Мрежа и објекти електронске комуналне инфраструктуре**

#### **Површине јавне намене**

- ЕК (фиксна, КДС, интернет и др. Мрежа) ће се у потпуности градити подземно;
- дубина полагања ЕК каблова треба да је најмање 0,8 m, односно 1,0 m (оптички кабл);
- ЕК мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајнице или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ЕК каблове полагати испод пешачких стаза;
- при укрштању са путем каблови морају бити постављени у заштитној цеви, а угао укрштања треба да буде 90°;
- при паралелном вођењу ЕК и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,50 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,50 m, а угао укрштања око 90°;
- при укрштању ЕК кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,30 m;
- при приближавању и паралелном вођењу ЕК кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,50 m;
- уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру уличних (саобраћајних) коридора или зелених површина.

## Остале површине

Целокупну ЕК мрежу градити подземно по правилима грађења подземне ЕК мреже.

### Прикључење на јавну ЕК мрежу:

- у циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцела корисника, или до објекта на јавној површини.

## 3.7.6. Озелењавање површина

### Површине јавне намене

Правила за озелењавање простора на површинама јавне намене:

- постојећу парковску површину је потребно реконструисати као градски вишефункционални парк који би у себи обједињавао функцију одмора и пасивне рекреације. У том смислу на овим површинама треба формирати мрежу парковских стаза и површине за игру деце предшколског узраста. На укупној површини парка минимална површина за зеленило је 70%, а треба да је чине групе декоративних садница лишћара, четинара, шибља и другог партерног зеленила употпуњене вртним мобилијаром (клупе, корпе за отпатке, канделабри, салетле, справе за игру деце, фонтане, скулптуре);
- планирану мању парковску површину озеленити одговарајућим партерним зеленилом ради прегледности раскрснице;
- у оквиру уличних коридора формирати линијско зеленило. У ширим уличним коридорима формирати дрвореде од високих или средњих и ниских лишћара, а у ужим партерно зеленило од различитих врста шибља. Растојања стабала у дрвореду зависе од њихове висине и износе од 5m-маx 15m. Потребно је за сваку улицу изабрати само једну врсту, превасходно, лишћарске (липа, кестен, јавор, црвена шљива, брест и др.). За партерно озелењавање применити различите врсте листопадног зимзеленог и четинарског шибља. На проширењима у оквиру уличних коридора формирати групе садница, укључујући и четинарске врсте (смрча, бор, јела и др.);
- озелењавање пешачке улице спровести формирањем дрвореда високих лишћара у специјално остављеним отворима (једнострано или двострано дрворед). Овако формирано зеленило треба да погодује организацији кретања великог броја људи и омогући кретање ургентним возилима и возилима за снабдевање. Партерно зеленило формирати у жардињерама (ниско шибље вишегодишње и сезонско цвеће). Ове површине опремити вртно-архитектонским елементима (клупама, корпама за отпатке, канделабрима, држачима за бицикле, фонтанама, скулптурама);
- озелењавање паркинг простора спровести формирањем линијског зеленила од ниских и средњих лишћара које ће пружити заштиту од инсолације. Предвидети могућност садње једног стабла после сваког трећег паркинга, уколико не постоји могућност формирања адекватне зелене површине у оквиру комплекса;
- комплексе јавних површина потребно је озеленити формирањем заштитног зеленила ободом унутрашње границе или садњом група декоративних лишћара, четинара и шибља према расположивом простору;
- на свим слободним површинама јавног грађевинског земљишта, формирати партерни травњак.

Услови за озелењавање на површинама јавне намене:

1. Обавезна израда главног пројекта озелењавања за појединачне комплексе и површине који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
2. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;



Дрвеће и шибље у планираним коридорима садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	мах 1,5 m	
Канализације	мах 1,5 m	
Електрокаблова	мах 2,0 m	0,5 m
ТТ и КДС мреже	1,5 m	
Гасовода	1,5 m	

Дрвеће у садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта мах 4,5 -7 m.

- Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 год. старости.

### Остале површине

Озелењавање на осталим површинама ће се спроводити у зони становања (породичног и вишепородичног са пословањем):

- у оквиру породичног становања потребно је мин 30% површине предвидети за зеленило. Предвидети формирање следећих функционалних зона: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце;
- у оквиру комплекса вишепородичног становања (стамбени блок) обезбедити 30% зелених површина. У оквиру ових површина треба обезбедити просторе за миран одмор (клубе), дечија игралишта и травњака за игру и одмор (овде спадају и паркинг простори и платои за контејнере). Зелене површине блока повезати са осталим зеленим површинама садњом група лишћара, четинара и шибља;
- у оквиру централне зоне на осталом грађевинском земљишту (верски објекти, пословни и услужни објекти), потребно је слободне површине озеленити декоративним садницама;
- на свим површинама за озелењавање на осталом грађевинском земљишту, формирати травњаке (отпорне на гажење).

Услови за озелењавање на осталим површинама:

- Обавезна израда главног пројекта озелењавања за комплекс вишепородичног становања који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
  - Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- Дрвеће и шибље садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	мах 1,5 m	
Канализације	мах 1,5 m	
Електрокаблова	мах 2,0 m	0,5 m
ТТ и КДС мреже	1,5 m	
Гасовода	1,5 m	

Дрвеће садити на удаљености 2 m од коловоза, а од објекта мах 4,5 -7 m.

- Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 год. старости.

## 4. ПОТРЕБАН СТЕПЕН ОПРЕМЉЕНОСТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Издавање локацијске и грађевинске дозволе за изградњу објеката који се налазе на простору у обухвату Плана могуће је на основу услова из овог Плана.

## **Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**