

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
БРОЈ ЦП: 002579716-2024-09798-005-000-353-018
ДАНА: 11.09.2024. год.
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЧАНАК ВЕЛИМИР
27. октобар 1944 број 38А
Рума

Градска управа за урбанизам, просторно планирање и изградњу објекта Града Сремска Митровица, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Плана генералне регулације града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице, („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 11/2009) и члана 12. и 30. Одлуке о градским управама („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 30/2020) издаје:

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

За парцеле **5933/16** (35293м²) и **5933/19** (8240м²) к.о. Сремска Митровица, површине 43533м², к.о. Сремска Митровица, потес „Град“ у Сремској Митровици.

Подаци о локацији:

- НПС1-Затворене зоне и комплекси, производно-технолошки, комунални и инфраструктурни и простори специјалне намене:
- Планирана намена локације: привредно-технолошке зоне, комплекси и објекти

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ И ГРАДЊЕ ЗА ПРИВРЕДНО-ТЕХНОЛОШКЕ ЗОНЕ, КОМПЛЕКСЕ И ОБЈЕКТЕ

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

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

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

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

Градња објеката високоградње на подручју радних зона ограничена је степеном заузетости од 70% и индексом изграђености 2,20. Највеће дозвољене вредности индекса изграђености и степена заузетости се не могу прекорачити а могу се реализовати мање вредности.

Правила парцелације за грађевинске парцеле привредних и комерцијалних делатности се утврђују обавезном површином комплекса не мањом од 0.2ha и ширином уличног фронта парцеле не мањом од 30м, изузев постојећих комплекса.

Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса: минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5ha - 30%, за комплексе 1-5ha - 25%, за комплексе 0.2-1ha - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.

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

Уколико парцела има приступ на две или више основних саобраћајница обавезна је грађевинска линија према саобраћајници вишег ранга, ако је парцела на углу, обе грађевинске линије су обавезне.

Није дозвољено упуштање делова објеката преко јавне површине.

Складишни, технолошки и инфраструктурни простори и објекти, организују се у простору који није непосредно окренут потенцијалним корисницима. Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

Бочна и задње одстојање објекта од ивица нарцеле су минимално 1/2 висине објекта, а не мање од 5м, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Међусобно одстојање је минимално 1/3 висине вишег објекта, а у складу са потребама организовања противпожарног пута.

Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4м.

За све објекте који подразумевају корисну БРГП висина не сме бити већа од 18м, односно 24м за поједине делове објекта. Ова већа висина се дозвољава на највише 1/3 од укупне дозвољене БРГП под објектом.

Дозвољава се изградња посебних објеката који не подразумевају корисну БРГП, као што су инфраструктурни - фабрички димњаци, ветрењаче, водоводни торњеви или рекламни стубови.

Изградња оваквих објеката је у оквиру грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30м, а за инфраструктурне објекте се утврђује изузетно и већа висина, према технолошким потребама. Уколико су виши од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

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

Архитектонско-естетско решење објеката у радно комерцијалној зони мора бити пројектовано за конкретну намену и примерено непосредном окружењу (Град Сремска Митровица), савременом начину живота и захтевима које поставља савремена архитектура. Планира се коришћење трајних савремених и квалитетних материјала. Могућа је примена монтажног типа градње објеката.

У оквиру комплекса и објеката нивелационо регулационим решењима омогућити несметано континуално хоризонтално и вертикално кретање хендикепираних и инвалидних лица.

У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављене од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова. Кроз израду Процене утицаја на животну средину, у односу на планирану делатност, по потреби одредити озелењавање као меру заштите.

Није дозвољено планирање и уређење површина за отворене депоније.

За сваки новопланирани објекат у даљој фази пројектовања неопходно је урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о геолошким истраживањима „Службени гласник РС“, бр.44/95. Код свих планираних намена морају се примењивати све посебне и законом прописане мере заштите животне средине.

Сви објекти треба да се граде са сеизмичком заштитом за 7° МЦС скале. Објекти морају бити обезбеђени техничким мерама за негативне утицаје доминантних ветрова, електропражњења, пожарног дејства.

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

Паркирање се планира на парцели.

Паркирање посетиоца треба да буде организовано у оквиру комплекса на начин да буде добро приступачно и сагледиво. На паркинг површинама је обавезна садња континуалних дрвореда.

У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно-манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Привредно-технолошке зоне:

У оквиру ове зоне могуће је формирање подцелина производних, пословних, производно-пословних и осталих садржаја који се сходно захтевима тржишта могу спајати или цепати.

У оквиру зоне могућа је изградња следећих садржаја:

- производни погони индустрије (металска – компатибилна индустријском погону топионице, грађевинска, занатска ...)
- производни погони лаке индустрије (производња и дорада производа), техничке службе одржавања и оправке средстава и опреме.

Привредно-технолошка зона:

Врста и намена објеката:

У оквиру ове зоне дозвољена је изградња производних, пословних и производно-пословних садржаја наведених у поглављу 8.2.

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Уз главне објекте на грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката.

Услови за образовање грађевинске парцеле:

Величина парцеле намењене изградњи у привредно технолошкој зони мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, уз обезбеђивање дозвољеног индекса изграђености и степена заузетости земљишта.

Површина парцеле износи минимално 1.0ха, са ширином уличног фронта минимално 50м.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:

Грађевинска линија у односу на регулациону одмакнута је мин. 5.0м. Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле износи 10.0м.

Међусобни размак између објеката на две суседне парцеле је мин. 20.0м. тј. мора бити већи од половине висине вишег објекта.

Индекс изграђености и степен искориштености грађевинске парцеле:

Максимални дозвољени индекс изграђености на грађевинској парцели, са платоима и саобраћајницама је 2.1.

Максимални дозвољени степен заузетости грађевинске парцеле је 70 %.

Највећа дозвољена спратност:

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност:

- пословни објекти су максималне спратности П+2+Пк,
- производни П+0 или П+1, сем у изузетним случајевима када то захтева технолошки процес производње,

- складишни П+0 , евентуално П+1,
- помоћни објекти – оставе П+0.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката:

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу.

Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0.0 м. тј. за ширину дилатационе разделнице) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да не може бити мањи од 5.0м.

НАПОМЕНА:

Издата информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе

НАЧЕЛНИК
Весна Вујановић, дипл. правник

