

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 32. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019), члана 9, став 5 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/2004 и 88/2010) и члана 41. тачка 6. Статута Града Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 3/2019 и 5/2019), Скупштина Града Сремска Митровица, по прибављеном мишљењу Комисије за планове на седници одржаној 2025. године, донела је

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ОКО ПСЦ „ПИНКИ” У СРЕМСКОЈ МИТРОВИЦИ

Члан 1.

Овом одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације блока око ПСЦ „Пинки” у Сремској Митровици (у даљем тексту: план).

Члан 2.

Граница обухвата планског подручја је одређена као прелиминарна. Површина обухвата Плана је 18,03ха. Простор обухвата подразумева зону у ширем центру града Сремске Митровице, којом доминира централно постављен Пословно-спортски центар „Пинки”. Простор је окружен улицама Арсенија Чарнојевића (Државни пут II реда број 120 према Руми), Кузминском, Змај Јовином и улицом Светог Димитрија.

Граница обухвата Плана се поклапа са обухватом претходног плана у овој зони из 2015. године - Плана детаљне регулације просторног блока између улица Арсенија Чарнојевића, Кузминска, Змај Јовина и Светог Димитрија, Град Сремска Митровица („Службени лист Града Сремска Митровица“ број 6/2015) („Службени лист Града Сремска Митровица“, број 6/2015).

Граница обухвата Плана на северозападу креће од тачке 1, најсеверније тачке парцеле број 4404/1 у пресеку парцела број 5969, 5970 и 4617. Граница креће ка истоку дуж јужне регулације улице Арсенија Чарнојевића, тј. јужне границе парцеле број 5969, све до тачке 2 у пресеку са границама парцела број 5425/2 и 5972. Граница мења правац и иде ка југозападу источном страном регулације улице Кузминска, тј. источном границом парцеле број 5972 до тачке 3. Тачка 3 се налази у пресеку граница парцела број 5972, 5973/1 (улица 1. Јалијска) и 5318. Граница креће ка западу и наставља јужном регулационом линијом улице Кузминска (парцела број 5972), све до тачке 4 на укрштању са улицом Водна, заједничком тачком са границама парцела број 4978 (улица Водна) и 4979/1 (улица Пиварска). Граница креће на север ка источној страни регулационог појаса улице Змај Јовина, тј. источном границом парцеле 4619 и 4617 (улица Светог Димитрија) и затвара обухват у тачки 1.

Члан 3.

Услови и смернице планских докумената вишег реда, ширег подручја и развојних стратегија

Концепт просторне организације обухвата Плана, заснован је на смерницама датим Планом генералне регулације Града Сремске Митровице, Лаћарка и Мачванске Митровице.

Већи део простора у обухвату, планираном поделом на типичне градске целине, смештен је у ТИПИЧНУ ГРАДСКУ ЦЕЛИНУ 4 где се налазе МЕШОВИТИ БЛОКОВИ ЦЕНТРАЛНЕ ГРАДСКЕ ЗОНЕ И СЕКУНДАРНИ ЦЕНТРИ, а мањи део на северозападу уз

улицу Арсенија Чарнојевића у ТИПИЧНУ ГРАДСКУ ЦЕЛИНУ 6, коју чине ОТВОРЕНИ БЛОКОВИ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА.

ТИПИЧНУ ГРАДСКУ ЦЕЛИНУ 4 карактерише мешовита приватно-јавна намена простора у великим блоковима са ивичним индивидуалним стамбено-пословним структурама, док су у унутрашњости блокова реализовани јавни урбани садржаји (насеља колективног становања или специјализовани градски центри) изразитог урбаног интензитета. Такође не мали део унутар блоковског простора представљају неактивни простори башта-окућница и низак терен - баре.

ТИПИЧНУ ГРАДСКУ ЦЕЛИНУ 6 карактеришу отворени блокови - насеља вишепородичног становања, спратности објекта П+3+Пк и П+4 са реперима П+8 и у композицијама типичним за стамбена насеља грађеним током друге половине двадесетог века, са интерним саобраћајницама и паркинзима, слободним зеленим и рекреативним површинама и просторима за игру деце. ТГЦБ сачињавају потпуно формирана насеља “Стари мост” и “Васа Стајић” (код Орла), и просторно дефинисана насеља “Спортски центар „Пинки” и “М.П. Камењар”.

Члан 4.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора

Овим планом се у оквиру подручја обухвата редефинишу, одређују и разграничавају јавне површине од површина друге намене, преиспитује и дефинише намена и начин коришћења земљишта, мрежа комуналног система и инсталација, техничка и нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Циљеви израде плана су:

- преиспитивање постојећег планског решења,
- дефинисање јавног интереса,
- реконструкција постојећих инфраструктурних мрежа и њихових капацитета у складу са планираном изградњом,
- преиспитивање капацитета изградње и подизање стандарда становања,
- увођење нових атрактивних садржаја,
- редефинисање решења паркирања и гаражирања возила,
- заштита животне средине и
- диференцирање простора који се могу директно спроводити на основу овог плана и простора за које је потребна даља урбанистичка разрада урбанистичко-архитектонским конкурсом или пројектом.

Доношењем ПДР-а створили би се услови за бољу комуникацију унутар шире зоне центра Града, преиспитали услови за озакоњење већ изграђених објеката у границама плана, обезбедили услови за градњу стамбено-пословних објеката по ободу и јавних објеката у унутарблоковском простору изградњом неопходне инфраструктуре, пре свега саобраћајница и мирујућег саобраћаја.

Уочени проблеми се односе пре свега на нерационално и неадекватно коришћење земљишта у широј зони центра Града. С тим у вези је економска исплативост свих ових акција, која се мора наћи у одговарајућем капацитету будуће изградње, пре свега атрактивних и тржишно оријентисаних намена и садржаја.

Израдом и доношењем овог ПДР-а јасно се дефинишу циљеви неопходне урбане обнове у обухвату плана која се односи на формирање новог - дограђеног саобраћајног система насеља, прочишћавање урбаног зонинга. Овим ПДР-ом ће бити обезбеђен правни основ за раздвајање јавног и осталог грађевинског земљишта, тако да се површине за планиране унутарблоковске бочне саобраћајнице могу приводити планираној намени.

Члан 5.

Визија и циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја

Основни циљ израде детаљног урбанистичког плана предметног блока је редефинисање конкретних урбаних садржаја, правила регулације и градње и одговарајућег саобраћајног решења, а према већ реализованим урбанистичким целинама које су дефинисане као плански оквир и ППР-ом града из 2009.год. и „ПДР-ом просторног блока између улица Арсенија Чарнојевића, Кузминска, Змај Јовина и Светог Димитрија, Град Сремска Митровица” из 2015. године, у складу да новим законским одредницама. Планира се преиспитивање могуће изградње нових објеката по важећем ПДР-у ове зоне по урбанистичким целинама:

- У Централној урбанистичкој целини (9,56ha) планира се изградња јавних садржаја спортске хале са универзалним теренима, објекта мини хостела - депанданс ПСЦ „Пинки“, за потребе смештаја гостујућих спортских екипа са помоћним објектом и 2 универзална спортска терена за постојеће школе. Такође редефинише се простор за будући школски односно културни или спортски објекат са пратећим просторима.

- У Северној урбанистичкој целини - насеље вишепородичног становања у окружењу простора у јавној намени (интерна саобраћајница, паркинзи, пешачке стазе, зелене пвршине) са 12 постојећих објеката (П+4+Пк) планира се реализација нових објекта вишепородичног становања П+4 у условима урбане обнове – замене породичног становања вишепородичним објектима П+4. Такође планира се реализација насељског парка као редефинисање простора и објеката за паркирање и гаражирање возила за потребе објеката и насеља у целини. Такође планира се реализација насељског парка.

- У Источној урбанистичкој целини породичног становања на припадајућим парцелама и са простором регулационог појаса улице Кузминска, редефинисаће се и ускладити за законским одредницама правила регулације и градње, код будуће замене објеката као и планиране нове градње породичних објеката на постојећим парцелама (у двоструком низу), оријентисаних према унутрашњости блока и новој саобраћајници). Такође планира се потпуна реконструкција улице Кузминска са потребним инфраструктурним водовима и завршним решењем целог регулационог појаса улице.

Новопланирано саобраћајно решење унутарблоковског простора подразумева дефинисање јединствене саобраћајне мреже која уједно опслужује и све 3 карактеристичне урбане целине јавних објеката, насеља вишепородичног становања и низа једнопородичног становања на припадајућим парцелама, и омогућава саобраћајни контакт са све 3 главне градске саобраћајнице које уоквирују предмени блок планирањем потребних раскрсница, као и целовито решење за све остале видове саобраћаја (мирујући саобраћај, пешачки и бициклически саобраћај). Ово се постиже планирањем 3 интерне саобраћајнице паралелне градским улицама које уоквирују блок на већ задатом одстојању коју детерминишу реализовани објекти и простори у 3 урбанистичке целине.

Уређење простора у обухвату плана заснива се на начелима одрживог развоја и рационалног коришћења грађевинског земљишта унутар граница грађевинског подручја за изградњу објеката ниско и високоградње на јавном грађевинском земљишту и у приватном поседу, а све у циљу континуиране реализације планираних нових садржаја централне зоне насеља Сремска Митровица.

Члан 6.

Концептуални оквир планирања, са предлогом основних намена простора и коришћења земљишта

Анализом постојећег стања изграђености, закључено је да постојеће грађевинско подручје (у обухвату плана) релативно задовољава потребе становништва уз констатацију да је унутарблоковски простор потпуно празан простор, у поседу града и спреман за градњу садржаја

у складу са опредељењима. Највећи део земљишта у обухвату плана је у државној својини, а у приватној својини су углавном парцеле у улици Кузминска.

У обухвату плана заступљене су следеће намене: становање (породично и вишепородично), пословоње (комерцијалне делатности), образовање и дечија заштита, спорт и рекреација. Укупна површина од око 18ha подељена је на око 13ha јавних површина и око 5,0ha земљишта у осталој намени (становање).

Основни циљ детаљног урбанистичког планирања предметног блока је дефинисање конкретних урбаних садржаја, правила регулације и градње и одговарајућег саобраћајног решења, а према већ реализованим урбанистичким целинама које су дефинисане као плански оквир ППР-ом града из 2009.године и „ПДР-ом просторног блока између улица Арсенија Чарнојевића, Кузминска, Змај Јовина и Светог Димитрија, Град Сремска Митровица” из 2015. године, у складу да новим законским одредницама.

У формираним отвореним блоковима ТГЦ6, нови стамбени вишепородични објекти треба да буду типа куле, односно слободностојећи са свих страна.

Максимална допуштена висина је П+3+Пк. Изузетно, у неизграђеном делу насеља „Спортски Центар“, које је урбанистички потпуно дефинисано и изграђено 65%, дозвољена је висина објеката П+4+Пк, уз обавезну уградњу лифта и обезбеђење потребног паркинг простора на околној јавној површини планираној за те сврхе. Такође, у овом насељу, дозвољено је претварање таванских простора у станове, код објеката П+3+Пк уколико објекти садрже лифт и уз обезбеђење потребног паркинг простора на јавној површини.

Обликовање и примена материјала треба да буде у сагласности са већ реализованим објектима овога типа у непосредном окружењу (блок). Кровови коси, двоводни, са функционалним акцентима.

Специфичност ове ТГЦ је потпуна раздвајање стамбеног насеља од околног простора, која је остварена реализованом уличном мрежом. Урбанистички параметри ТГЦ6 су степен заузетости 50% и коефицијент искоришћености до 2,5. Локацијски ова насеља су постављена на граници ширег центра у урбаном окружењу ТГЦ5 - насеља ниског становања.

Члан 7.

Носилац израде Плана је Град Сремска Митровица. Финансирање израде плана је из буџетских средстава Града Сремска Митровица и других извора финансирања. Израда Плана поверава се Ј.П. за послове урбанизма „Урбанизам“ из Сремске Митровице. Планирани рок за израду плана је 180 дана од дана прибављања подлога и приспећа свих релевантних података надлежних јавних предузећа и институција.

Члан 8.

Излагање материјала на јавни увид у трајању од 15 дана обавиће се у згради градске куће Града Сремска Митровица. Нацрт Плана детаљне регулације, подлеже стручној контроли и излаже се на јавни увид у трајању од 30 дана у згради градске куће Града Сремска Митровица. Излагање предлога Плана детаљне регулације на јавни увид оглашава се у дневном и локалном листу, при чему се оглашавају подаци о времену и месту излагања предлога Плана, као и друге информације које су од значаја за јавни увид.

Члан 9.

Саставни део ове одлуке је Решење да се за План детаљне регулације блока око ПСЦ „Пинки” у Сремској Митровици **не израђује** стратешка процена утицаја на животну средину, донето од стране Градске управе за урбанизам, просторно планирање и изградњу објеката Града Сремска Митровица, по прибављеној сагласности Градске управе за Е-послове и урбану мобилност број 001710741-2025-46960-013-000-380-001 од 09.04.2025.год.

Члан 10.

Потребна је израда студије заштите непокретног културног добра за План детаљне регулације блока око ПСЦ „Пинки” у Сремској Митровици, на основу мишљења Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица број 216-07/25-2 од 03.04.2025.год. Рок за израду студије не може бити дужи од 12 месеци од дана доношења одлуке о изради Плана. Орган надлежан за њену израду доставља је носиоцу израде плана пре упућивања нацрта планског документа на стручну контролу.

Члан 11.

План детаљне регулације блока око ПСЦ „Пинки” у Сремској Митровици се **не израђује фазно.**

