

СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНА СРЕМА

ИНЂИЈА, ИРИГ, ПЕЋИНЦИ, РУМА, СТАРА ПАЗОВА И ШИД

ISSN 1451-8740

ГОДИНА XLVIII БРОЈ 1	Петак, 5. јануар 2018. године Сремска Митровица	Годишња претплата 10.120,00 динара Цена овог броја 20,00 динара
-------------------------	--	--

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

1

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 -испр., 64/10-одлука УС, 24/11,121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 38. став 1. тачка 6. Статута општине Пећинци ("Службени лист општина Срема", бр. 29/08, 34/08 и 19/15) и члана 2. Одлуке о распуштању Скупштине општине Пећинци и образовању Привременог органа општине Пећинци („Службени гласник РС“, бр. 96/2017), Привремени орган општине Пећинци, на седници одржаној 5. јануара 2018. године, донео је

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ШИМАНОВЦИ И ИЗВЕШТАЈА О СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ШИМАНОВЦИ

Члан 1.

Овом Одлуком доносе се Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Шимановци и Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације насеља Шимановци („Службени лист општина Срема, број 31/2015), у даљем тексту: Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Шимановци који су израђено од стране друштва „УРБОПОЛИС“ д.о.о. Београд, ул. Шуматовачка број 8, матични број: 20667800.

Члан 2.

Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Шимановци обухваћен је

простор дефинисан Одлуком о изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Шимановци и Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације насеља Шимановци („Сл. Лист општина Срема“, број 21/2017) и Одлуком о измени и допуни Одлуке о изради и допуни ПГР насеља Шимановци и Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину ПГР насеља Шимановци („Сл. Лист општина Срема“ бр. 29/2017).

Члан 3.

Елаборат Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Шимановци саставни је део ове одлуке и састоји се из текстуалног и графичког дела.

Текстуални део Плана генералне регулације насеља Шимановци ће се објавити у Службеом листу општина Срема, заједно са овом Одлуком.

Члан 4.

Елаборат Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Шимановци израђен је у шест примерака у аналогном и шест примерака у дигиталном облику, овереним печатом Скупштине општине Пећинци и потписом Председника Привременог органа општине Пећинци.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општина Срема“.

Привремени орган Општине Пећинци

Број: 06-3-1/2018-1

5. јануара 2018. године

Пећинци

Председник

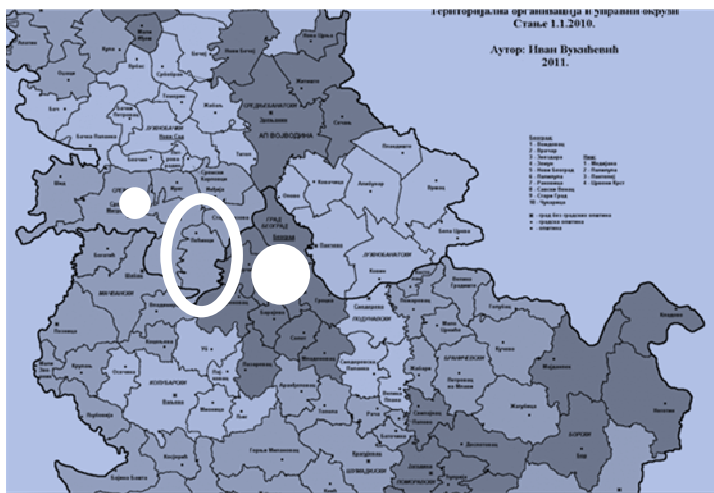
Дубравка Ковачевић Суботички, с.р.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ШИМАНОВЦИ

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. Увод

Насеље Шимановци налази се у АП Војводини, у Сремском управном округу чије је седиште град Сремска Митровица, у општини Пећинци.



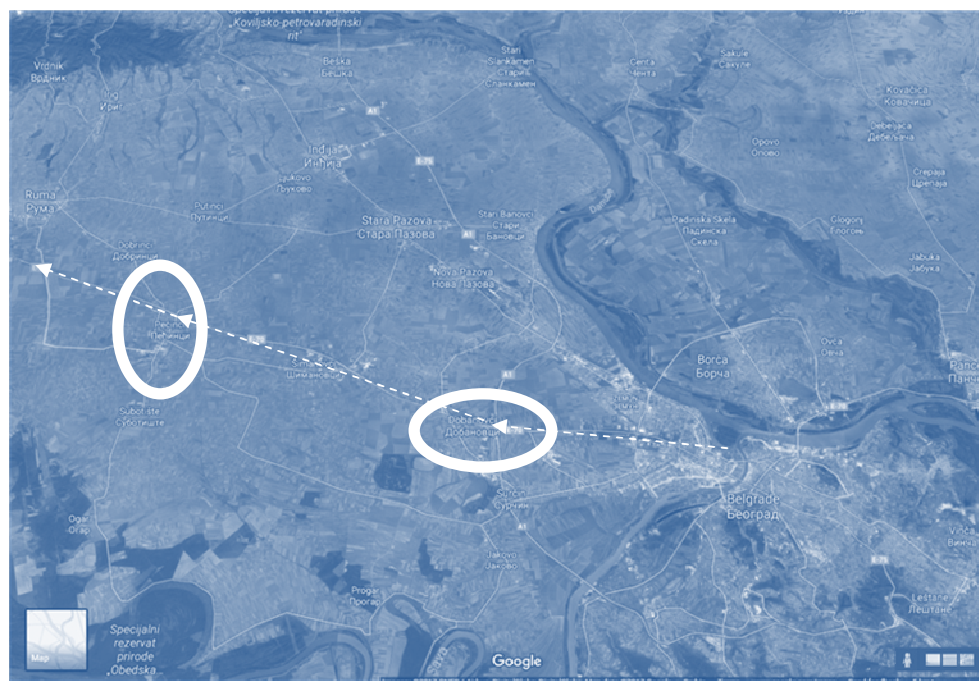
Сл. 1.

Позиција општине Пећинци у односу на град Сремску Митровицу (северозападно) и на Град Београд (југоисточно)

Позиција насеља Шимановци у општини Пећинци (Административна подела Србије, sr.wikipedia.org)

Општина Пећинци се граничи са општинама Рума (на западу и северозападу), Стара Пазова (на североистоку), са општинама Палилула, Земун, Сурчин, Обреновац које припадају Граду Београду (на истоку и југоистоку), са општинама Владимирци и Богатић и са градом Шабац (на југу). Подручје општине налази се између града Сремске Митровице на северозападу и Града Београда на југоистоку.

У општини Пећинци, уз насеље Пећинци, налазе се и насеља: Ашања, Брестач, Деч, Доњи Товарник, Карловчић, Купиново, Обреж, Огар, Попинци, Прхово, Сибач, Сремски Михаљевци, Суботиште и Шимановци.



Сл. 2.

Позиција насеља Пећинци (северозападно) и насеља Шимановци (југоисточно) у односу на међународни пут Е70 (Google Maps)

Од свих насеља у општини, насеља Пећинци и Шимановци имају најповољнији просторни положај, непосредно уз међународни европски пут Е70, значајан на ширем просторном (спаја Атланску обалу Европе и југозападне обале Црног мора) и регионалном плану (спаја Београд и Загреб).

1.1. Правни основ

На основу чл. 46 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/19-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/2014) и члана 38. став 1. тачка 6 Статута општине Пећинци („Сл. лист општина Срема“ бр. 29/08, 34/08 и 19/15) Скупштина општине Пећинци је донела Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Шимановци и Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“ бр. 21/2017).

Према наведеној Одлуци (Чл. 4. Одлуке), Измене и допуне ПГР насеља Шимановци и Извештаја о СПУ на животну средину ПГР насеља Шимановци, нарочито ће садржати:

- образложење правног и планског основа у виду извода из плана вишег реда, односно ширег подручја
- опис обухвата плана са пописом катастарских парцела и опис постојећег стања
- правила уређења и правила грађења
- опис и критеријуми поделе на катастарске целине и зоне
- планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина
- целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације, са смерницама за њихову израду
- правила грађења за појединачне грађевинске парцеле, у мери довољној да буду основ за издавање локацијских услова
- предвиђене рокове за израду плана детаљне регулације са обавезно прописаном забраном градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору) до усвајања плана
- локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса, са смерницама за њихову израду

- приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета
- графички део.

Према истој Одлуци,

- за измене и допуне Плана генералне регулације насеља Шимановци и извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана генералне регулације насеља Шимановци неће се приступити изради Стратешке процене утицаја на животну средину (Чл. 8.); у том смислу, у даљем тексту ће се користити скраћени називи *Измене и допуне ППР насеља Шимановци* и *Измене и допуне ППР*.

Такође, СО Пећинци је седници одржаној 15.09.2017.г. донела Одлуку о измени и допуни Одлуке о изради и допуни ППР насеља Шимановци и Извештаја о СПУ на животну средину ППР насеља Шимановци (бр. 011-36/2017-I од 15.09.2017.г.) према којој:

- коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Правни основ за израду *Измена и допуна Плана генералне регулације* чине:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/19-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/2014), нарочито чланови 27 и 28
- Правилник о садржини, начину и поступку израде документа просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/2010)
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/04 и 88/2010)

За израду ППР потписан је Уговор бр. 404-28/2017-IV од 12.09.2017.г. (Општина Пећинци) тј. бр. 26-1/2017 од 14.09.2017.г. (Урбополис д.о.о.) чији је саставни део *Пројектни задатак* садржан у *Позиву* за достављање понуда за набавку услуга (бр. 404-28/2017-IV од 16.08.2017.г.)

1.2. Плански основ

Непосредни плански основ за израду *Измена и допуна Плана генералне регулације* за насеље Шимановци је:

- *Просторни план општине Пећинци* („Сл. лист општине Срема“ бр. 7/2007; 37/2013)
- *План генералне регулације за насеље Шимановци* („Сл. лист општина Срема“ бр. 31/15).

2.0. Извод из планског документа вишег реда и из ППР

2.1. Извод из ПП општине Пећинци

Катастарска општина Шимановци је једна од граничних општина на северу и на истоку општине Пећинци. Насеље Шимановци је, уз седиште општине Пећинци, једино насеље не опада број становника. Такође, у насељу Шимановци живи више становника (15.6%) него у општинском седишту Пећинци (12%), а уједно Шимановци су једино насеље у општини које је у групи од 3001-5000 становника. Од укупног процента пољопривредног становништва (23.4% популације), најниже учешће пољопривредног становништва има насеље Шимановци (8.7%).

У Шимановцима ради један од три објекта који припадају јединој дејој установи за предшколско васпитање и образовање ПУ „Влада Обрадовић Камени“. У Шимановцима постоји матична основна школа док је једина средња школа у Пећинцима. Здравствена станица у Шимановцима је део Дома здравља у Пећинцима.

У насељу Шимановци постоји огранак библиотеке.

2.2. Извод из ППР насеља Шимановци

Извод из Плана генералне регулације за насеље Шимановци, сачињен је након извршеног Јавног увида и дефинисања коначне границе планског документа и то за подручја ППР обухваћена *Изменама и допунама*.

Изменама и допунама обухваћене су следеће зоне ППР:

- зона породичног становања
- зона централних садржаја
- радна зона са породичним становањем
- радна зона
- спортско-рекреативна зона
- зона водозавата
- зона гробља
- површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу

Породично становање

Породично становање заузима површину од 275.7ха и налази се у централном планском подручју. Планирано је и у оквиру мешовитог становања које је комбинација два основна типа–породичног и вишепородичног становања.

Зона централних садржаја

Зона централних садржаја представља простор ужег центра у коме се налазе објекти јавне намене и може се проширивати са новим објектима јавне намене. Уз објекте јавне намене,

у овој зони се налазе и стамбени објекти (породични и вишепородични) и стамбено-пословни објекти.

Радна зона са породичним становањем

У овој зони претежно су заступљени рад и уз рад становање и површина ове зоне је око 147ха. Главни објекат на парцели је пословни објекат а дозвољене делатности су терцијарне, по врсти и обиму опредељен да не угрожава суседне парцеле и животну средину, док се целокупна делатност одвија у оквиру властитог комплекса. У овим зонама могуће је формирати чисто стамбене парцеле (породично становање).

Радна зона

Радне зоне у границама плана заузимају површину од око 921.5ха и у њима је земљиште дефинисано као јавно (улице) и остало грађевинско земљиште. Минималне површине комплекса су 3000м² а у обављању делатности неопходна је примена свих законских прописа, норматива и техничких услова.

Зеленило и рекреација обухватају спорт и рекреацију, парковске и остале зелене површине и заштитно зеленило. Површине намењене спорту и рекреацији се задржавају а њихова укупна површина је око 10.5ха. У оквиру зеленила и рекреације је и *заштитно зеленило* које се формира око државних путева, водозавата и између зона које нису комплементарне.

Зона зеленила и водозавата и њено одржавање условљено је законском регулативом. Непосредна заштита водозавата је у прстену радијуса 10м, шири зона у радијусу 50м док су за утврђивање ширих зона заштите предвиђена нова истраживања у законски прописаној процедури.

Зона гробља припада комуналним површинама и налази се у југозападном делу насеља.

Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу представљају јавни улични коридори, тргови и канали.

Извод из плана вишег реда преузет је и за нове намене које ће се јавити у обухвату *Измена и допуна ПГР*, предложене су и образложене раним јавним увидом, а садржане су у *ПГР*. Те зоне су:

- зона мешовитог становања
- зона вишепородичног становања
- парковске површине.

Зона мешовитог становања

Мешовито становање заузима површину од око 31.8ха и представља комбинацију породичног и вишепородичног становања. У

зони мешовитог становања могућа је градња комерцијалних, услужних и других објеката у оквиру пословних делатности.

Зона вишепородичног становања

Вишепородично становање се задржава у постојећем стању и заузима површину од око 5.8ха. На парцели се могу градити и помоћни објекти (гараже, оставе, простор за смеће и сл.).

Парковске површине

Постојеће парковске површине заузимају површину од око 2.3ха и задржавају се. У новим улицама планирају линијски паркови.

3.0. Обухват *Измена и допуна ПГР*

3.1. Опис обухвата

Обухват према Одлуци

Према Одлуци о изради плана, подручје за које се израђују *Измене и допуне ПГР* обухвата део К.О. Шимановци и то целе катастарске парцеле у укупној површини око 18ха.

То су:

к.п. у блоку Б-4-2 бр.:	679/7, 679/6, 679/5, 676/3, 676/2, 676/4, 676/1, 674, 675, 677, 680/1, 682, 683, 681/4, 681/3, 684/2, 684/1, 691, 686, 685, 687, 688, 692/1, 692/2, 690, 689, 694, 695, 696, 693, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703/1, 703/2, 704, 705, 706, 707, 708/1, 708/5, 708/3, 708/4, 709, 711, 710, 712, 713, 714, 715, 716/1, 716/2, 717/1, 717/2, 718, 719, 722, 723, 721, 720, 724, 725, 726, 727, 728, 729/1, 729/2, 730, 731, 732, 733, 734, 735/1, 735/2, 736/2, 736/1, 738, 737, 739, 740, 741, 742/1, 742/3, 742/2, 746/2, 746/3, 748/7, 748/9, 748/8, 748/2, 748/5, 748/4, 748/3, 758, 757, 755, 754, 753/2, 752, 751, 750/5, 750/6, 750/3
к.п. у блоку Б-1-2 бр.:	1961/5
к.п. у блоку Б-1-9 бр.:	77/1 и 77/2.

Обухват предложен Нацртом *Измена и допуна ПГР*

Коначна граница *Измена и допуна ПГР* насеља Шимановци утврђује се овим текстом нацрта *Измена и допуна ПГР*, како је то назначено Одлуком о измени и допуни Одлуке о изради и допуни *ПГР*.

При одређивању границе ових *Измена и допуна ПГР* узет је у обзир контекст целог подручја плана сагласно начелу интегративности, а обухват је дефинисан стављањем у контекст ан-

анализе целих блокова који су планом вишег реда већ заокружене просторне и функционалне целине. Наиме, блокови су дефинисани саобраћајницама, па су унутрашње регулације саобраћајница обухваћених блокова уједно и границе *Измена и допуна ППР*.

Граница *Измена и допуна ППР* претежно обухвата две затворене просторне слике, у односу на централну зону насеља дефинисане као:

- северозападни обухват границе
- југоисточни обухват границе.

Северозападни обухват границе, идући од запада ка истоку су унутрашње регулације саобраћајница (ако није другачије назначено) које обухватају одређене блокове: од кружног тока Голубиначког пута дуж саобраћајнице С-7, преко раскрснице са С-2 дуж саобраћајнице С-7, са првим јужним скретањем до раскршћа са саобраћајницом С-8 и даље до саобраћајнице С-9, у наставку са С-9 до спољне регулације Ул, Голубиначке, границом к.п. 242 (обухватајући ту парцелу), наставља регулационом линијом саобраћајнице С-11, потом границом к.п. 227, 226, 225 (обухватајући те парцеле) до ул. Прховачке, ул. Прховачком до раскрснице са С-20, даље саобраћајницом С-20 до С-10, потом саобраћајницом С-10 до везе са С-10/6, даље саобраћајницом С-10/6 до саобраћајнице која се улива у ул. Голубиначку, везним правцем те уливне и ул. Голубиначке и даље ул. Голубиначком до кружног тока Голубиначког пута, затварајући границу са саобраћајницом С-7.

Ова граница обухвата блокове дефинисане кроз *ППР* и то: целе блокове Б-1-2, Б-1-4, Б-1-9, Б-1-10, Б-2-14, делове блокова одређене саобраћајним површинама Б-1-7, Б-2-2, Б-2-3, део блока одређен границом к.п. Б-1-11.

Југоисточни обухват границе, идући од запада ка истоку су унутрашње регулације саобраћајница (ако није другачије назначено) које обухватају одређене блокове: саобраћајнице која почиње од западне границе к.п. 331 и иде на исток до Обрадовића сокака, даље Обрадовића сокаком до унутрашње регулације саобраћајне површине С-12/Б, даље саобраћајницом С-13 до С-4, даље саобраћајницом С-4 до улице Крњешевачке и даље саобраћајницом С-30 до улице која повезује С-26 и С-34, даље том везном улицом до раскрснице С-30/а, даље саобраћајницом С-30/а до улице која повезује С-28 и С-35, даље том везном улицом до С-28, потом саобраћајницом С-28 до ул. Дечке, ул. Дечком до ул. Добродолске, ул. Добродолском до С-16/а, даље саобраћајницом С-16/а до С-25/б, потом С-25/б до С-27, даље саобраћајницом С-27 до кружног тока, од кружног тока унутрашњим регулацијама С-25/а до раскрснице са С-25/в, везним краком

између С-25/в и С-27 до С-37, даље саобраћајницом С-27 до С-25, потон саобраћајницом С-25 до кружног тока и ул. Голубиначке, потом ул. Голубиначком до ул. Крњешевачке, даље ул. Крњешевачком до источне границе к.п. 327/2, 327/1, затим границом к.п. 330 (укључујући и ту парцелу) до везе са саобраћајницом која почиње од к.п. 331 (идући по јужној граници к.п. и обухватајући је).

Ова граница обухвата блокове дефинисане кроз *ППР* и то: целе блокове Б-2-9, Б-2-10, Б-3-6, Б-3-10, Б-4-1, Б-4-2, Б-4-3, Б-4-16, Б-4-17, Б-4-18 део блока одређен саобраћајним површинама границом к.п. Б-2-11.

Осим наведених претежних површина у оквиру описаних северозападне и југоисточне границе *Измена и допуна ППР*, у обухвату плана су и друге површине у оквиру границе плана које се сагледавају као три мање просторне слике и то:

- на крајњем југозападу плана блок Б-4-7 и саобраћајница С-36
- на крајњем југу плана блок Б-4-12 и саобраћајница С-29/в
- на крајњем западу југоисточне границе плана део блока Б-3-7 који се односи на парцеле гробља и то: к.п. 1122, 1123/2, 2719 све КО Шимановци

Ова граница обухвата блокове дефинисане кроз *ППР* и то: целе блокове Б-4-7 и Б-4-12 као и део блока Б-3-7.

Укупна површина *Измена и допуна ППР* насеља *Шимановци* је: 308.18ха (северозападни део 115.17ха; југоисточни део 145.43ха; блок Б-4-7 33.3ха; блок Б-4-12 11,35ха, део блока Б-3-7 2.9ха).

Опис граница *Измена и допуна ППР* дат је према целинама (северозападни обухват границе, југоисточни обухват границе и друге површине у оквиру границе плана) искључиво ради сликовитеијег сагледавања обухвата ових *Измена и допуна*.

4.0. Опис постојећег стања

4.1. Постојећа намена површина

Постојећим стањем подручја плана може се сматрати стање у плану вишег реда тј. у *ППР* насеља *Шимановци*.

Постојећа намена дата је по блоковима унутар граница *Измена и допуна ППР*, груписаних у две целине саобразно геометрији границе плана.

Постојећа намена је дата по блоковима (раздвојени цели и делови блокова; декови дати описно, узимајући у обзир *План намена површина* из *ППР* насеља *Шимановци* и границу

обухвата *Измена и допуна ППР*, постојеће наме-не се могу утврдити прецизно за сваку парцелу).

За сваки блок или део блока намена је дата по врстама, са истим условом добијања прецизне информације коришћењем *ППР* и границе *Измена и допуна ППР*.

Табела бр. 1: Постојећа намена површина по блоковима

Северозападни обухват границе:

цели блокови	намене
Б-1-2	<i>радна зона</i> (северни део блока); <i>породично становање</i> (крајњи југ блока); <i>рад са породичним становањем</i> (део између радне зоне и породичног становања у југоисточном делу блока); <i>заштитно зеленило</i> (дуж југозападне саобраћајнице блока у централној 1/3 њене укупне дужине)
Б-1-4	<i>породично становање</i> (северозападни и југоисточни део блока); <i>радна зона са становањем</i> (централни северозападни део блока); <i>заштитно зеленило</i> (између породичног становања и радне зоне са породичним становањем)
Б-1-9	<i>породично становање</i> (западни део блока); <i>спортско рекреациона зона</i> (источни део блока)
Б-1-10	<i>породично становање</i> ; <i>зона центра</i> (крајњи сужени јужни део блока)
Б-2-14	<i>радна зона</i>
делови блокова	намене
Б-1-7 источни део блока	<i>радна зона</i>
Б-2-2 западни део блока	<i>радна зона</i> <i>водозахват</i> (крајњи југоисток)
Б-2-3 источни део блока	<i>радна зона</i> <i>водозахват</i> (крајњи североисток)
Б-1-11 западни, централни и делимич- но јужни део блока	<i>породично становање</i>

Југоисточни обухват границе:

цели блокови	намене
Б-2-9	<i>породично становање</i>
Б-2-10	<i>породично становање</i>
Б-3-6	<i>радна зона са становањем</i> (северни део);

	<i>радна зона</i> (јужни део)
Б-3-10	<i>зона центра</i> (северни, источни и југоисточни део); <i>спортско рекреациона зона</i> (југозападни део)
Б-4-1	<i>породично становање</i> (централни и југоисточни део); <i>зона центра</i> (крајњи северозападни део); у зони центра на крајњем северозападу зоне налази се објект грађанске архитектуре, док су у северном појасу меморијални комплекси тј. споменици и спомен обележја; <i>парковске и остале зелене површине</i> (крајњи северозападни део део унутар зоне центра)
Б-4-2	<i>породично становање</i>
Б-4-3	<i>породично становање</i> (средишњи и западни део) <i>радна зона са становањем</i> (крајњи источни део)
Б-4-16	<i>породично становање</i> (североисточни део) <i>радна зона са становањем</i> (средишњи и југозападни део) <i>заштитно зеленило</i> (између породичног становања и радне зоне)
Б-4-17	<i>породично становање</i>
Б-4-18	<i>породично становање</i>
делови блокова	намене
Б-2-11 западни део	<i>породично становање</i> (средишњи и источни део)

Друге површине у оквиру границе плана:

цели блокови	намене
Б-4-7	<i>радна зона саобраћајница С-36</i> (југозападна граница блока)
Б-4-12	<i>радна зона са становањем саобраћајница С-29/в</i> (источна граница блока)
делови блокова	намене
Б-3-7северо-источни део	<i>гробље</i> (западни део) <i>заштитно зеленило</i> (источни део)

ПЛАНСКИ ДЕО

Након завршеног обављеног раног јавног увида у Материјал за рани јавни увид поводом израде *Измена и допуна ППР насеља Шимановци* сачињен је *Извештај о обављеном раном јавном увиду* (бр. 350-56/2017-III-05 од 19.10.2017.г.). У току раног јавног увида Одељењу за урбанизам и имовинско правне послове Општинске управе општине Пећинци достављена је једна примедба (бр. 350-60/2017-III-05 од 12.10.2017.г.) коју је поднео Гаврић Слободан а која се односи на захтев да његова парцела буде обухваћена Нацртом *Измена и*

допуна ПГР насеља Шимановци. Овај захтев је прихваћен.

Уважене су и друга стручна мишљења и сугестије свих чланова Комисије за планове, након чега се приступило изради Нацрта плана.

Граница плана проширена је сагласно образложеном правном и планском основу и од 65 блокова на које је подељен ПГР насеља Шимановци, обухват овог Нацрта односи се на 15 целих блокова и на 5 делова блокова.

5.0. Циљеви израде плана

5.1. Општи циљеви

Као и при изради свих измена и допуна постојећих планова, општи циљ припреме *Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Шимановци* је стварање нових услова коришћења простора у насељу у законској процедури до којих се долази кроз допунске провере планских решења у односу на промењене околности.

У том смислу, општи циљеви приступа изменама и допунама су:

- стварање планског основа за све интервенције у простору
- усклађивање планирања са исказаним потребама друштвено-економске заједнице, са интересима локалне самоуправе и интересима власника/корисника земљишта
- синхронизовање општих и посебних интереса локалне самоуправе и интереса становника подручја плана чија измена се врши
- могућност провере/израде/имплементације нових планских решења, за којима се јавила потреба у локалној средини
- утврђивање коришћења простора на принципима одрживости кроз његово планско моделовање саобразно савременим потребама корисника простора
- утврђивање површина за јавне намене и осталих намена
- утврђивање правила грађења и правила уређења простора
- контролисани развој основних и предвиђање нових функција
- очување амбијенталних вредности у просторном обухвату плана
- стварање услова за очување постојећих еколошких вредности и унапређење животне средине кроз израду стратешке процене утицаја.
- усклађивање потреба МЗ Шимановци, Општине Пећинци, власника земљишта и осталих физичких и правних лица да у законској процедури остваре своје интересе у контексту унапређења интереса насеља

5.2. Посебни циљеви

Према наведеној *Одлуци*, основни циљ израде *Измена и допуна Плана детаљне регулације насеља Шимановци* је:

- промена намене блока Б-4-2 из породичног становања у вишепородично колективно становање
- промена намене једне катастарске парцеле (1961/5) у блоку Б-1-2 из рада са становањем у радну зону
- промена намене две катастарске парцеле (77/1, 77/2) у блоку Б-1-9 из спортско рекреативне зоне у радну зону

Према наведеној *Одлуци о измени Одлуке*, циљ измена и допуна је:

- утврђивање обухвата плана тј. проширење обухвата засновано на урбанистичким анализама простора

Из тих анализа проистекао је и предлог обухвата границе *Измена и допуна ПГР* и то:

- проширење обухвата трансформација породичног становања у вишепородично и на суседне блокове у односу на блок Б-4-2 (Б-2-11, Б-2-10, Б-2-9, Б-4-2, Б-4-3, Б-4-18, Б-4-17 и делимично Б-4-16)
- повећање површина за спорт и рекреацију и обједињавање тих функција на нивоу насеља имајући у виду њихов недостатак на нивоу плана и потребу њихове узајамне повезаности тј. трансформација дела блока Б-1-9 намењена спорту и рекреацији у радну зону и истовремено опредељивање дела блока Б-4-16 за спортско рекреативне намене као трансформација постојеће радне зоне
- трансформација намене рад са становањем у блоку Б-3-6 у радну зону и заокруживање тог блока као целине

Према анализи подручја плана после спроведене процедуре и посебно фазе јавног увида, посебни циљеви су и:

- трансформација намене парцеле у блоку Б-3-7 (к.п. 1123/2) из намене заштитног зеленила у намену гробље
- укидање саобраћајница С-36 са обода блока Б-4-7 и њено планирање у центру блока Б-4-7
- укидање саобраћајнице С-29/в.

Трансформација намена је уобичајени поступак планирања при чему се промене не анализирају локално и кроз призму појединачних интереса већ кроз анализу њиховог положаја у односу на суседне функције и шире окружење.

Тиме, показује се да појединачне намене имају предности у другом контексту у односу на који их је ставио план, тј. да њихово измештање из одређеног окружења има предност за то окружење, што објашњава потребу приступања изменама и допунама плана.

Начелно, посебни циљеви измена и допуна плана су:

- урбанизација простора уз подизање индекса заузетости, изграђености и спратности објеката
- унапређење саобраћајних решења у ширем контексту насеља као и на нивоу појединачних парцела
- унапређење инфраструктурне опремљености унутар блокова
- проширивање делатности у оквиру блокова
- подизање амбијенталних вредности уређења простора
- повећање броја становника и броја запослених
- могућност проширења делатности са терцијарних на секундарне
- промена статуса земљишта из јавних у остале намене тј. из осталих намена у јавне, уколико је то предност за развој насеља у целини и за стимулисање улагања у насеље
- могућност обједињавања више сродних функција на једној већој локацији као модел формирања комплекса као што су спорт и рекреација и сл.

6.0. Очекивани резултати планирања

6.1. Унапређење простора

Изменама и допунама ППР насеља Шимановци претежно се врше промене намена простора у односу на намене дефинисане кроз *ППР насеља Шимановци*, без радикалних планерских интервенција у смислу увођења додатних намена које нису обухваћене планом вишег реда.

Анализа реалних ефеката унапређења простора као резултат предложених *Измена и допуна ППР* дала је следеће закључке:

- изменама намене зоне *породичног становања* у намену *вишепородично становање* остварује се:
- развој урбанистичких блокова који гравитирају зони центра блока у смислу могућности просторне промене изграђене структуре намењене становању – подизање индекса заузетости и спратности објеката
- последично унапређење саобраћаја у зони блокова који гравитирају зони центра у смислу уређења прилаза парцелама и решавања стационог саобраћаја унутар блока
- последично унапређење инфраструктуре унутар блокова који гравитирају зони центра у смислу испуњења основних прописаних услова надлежних комуналних кућа приликом димензионисања и прикључака унутрашњих водова
- као резултат развоја функција вишепородичног становања заснивају се и намене компатибилне становању (домови здравља/амбуланте, школе, предшколске установе, установе културе, поште, банке, трговине, угоститељски објекти и сл.)

- као резултат партерног уређења блокова који гравитирају зони центра а које има своје стандарде за вишепородично становање, унапређује се амбијент унутрашњости блокова (игралишта за децу, паркови, шеталишта, зелене рекреативне површине и сл.)

- изменама намене зоне *рада са становањем у радну зону* остварује се:

- овом трансформацијом отвара се могућност избора секундарних делатности на парцели (на пр. индустрија, грађевинарство, производно занатство), обзиром да су у претходној намени дозвољени садржаји само из домена терцијарних делатности (услужно занатство, саобраћај, трговина, угоститељство, туризам, стамбене и комуналне делатности) уз поштовање свих технолошких и других услова и критеријума важећих за одређену делатност

- изменама намене из *спортско рекреативне у радну зону* остварује се:

- трансформацијом ових делатности врши се и промена статуса земљишта из јавних у остале намене чиме се земљиште брже приводи намени.

- изменама *радне зоне у спортско рекреативну зону* постиже се:

- подизање недостајућих капацитета спортско-рекреативних садржаја на подручју плана
- избором веће површине за ову трансформацију, стварају се услови обједињавања више сродних спортско-рекреативних функција
- обезбеђивањем веће површине за спорт и рекреацију омогућава се измештање фудбалског игралишта из зоне центра (блок Б-2-11) и његово одговарајуће опремање
- могућност ремоделације простора измештене функције фудбалског игралишта из центра у простор отвореног амфитеатра у централној зони за потребе културних збивања и других манифестација и свечаности на подручју насеља

- изменама *спортско рекреативне зоне у парковску површину* у зони центра постиже се:

- стварање нових амбијенталних вредности у зони центра
- стварање тампон зоне у односу на парцеле гробља које су у близини зоне центра
- изменама *заштитно зеленило* у намену *гробље* постиже се:
- усаглашавање стања на терену и повезивање намене ове парцеле са постојећим парцелама гробља

- измештањем саобраћајнице С-36 обезбеђује се:

- боља просторна организација блока Б-4-7

- укидањем саобраћајнице С-29/в постиже се:

- рационално коришћење земљишта без угрожавања било ког корисника да приступи јавном простору.

7.0. Правила уређења

7.1. Опис и критеријуми поделе на целине и зоне

Поделе на блокове у *ПГР насеља Шимановци* произашла из претежних намена задржава се у *Изменама и допунама ПГР*, тј. промене намена врше се у оквиру успостављених блокова. Измене плана се врше, како је већ наведено за 17 блокова (Б-1-2, Б-1-4, Б-1-9, Б-1-10, Б-2-14, Б-2-9, Б-2-10, Б-3-6, Б-3-10, Б-4-1, Б-4-2, Б-4-3, Б-4-16, Б-4-17, Б-4-18, Б-4-7, Б-4-12) и за 6 делова блокова (Б-1-7 источни део; Б-2-2 западни део; Б-2-3 источни део; Б-1-11 западни, централни и делимично јужни део; Б-2-11 западни део, Б-3-7 североисточни део)

Намене тј. начин коришћења који се јављају у тим блоковима су:

- рад
- рад са породичним становањем
- заштитно зеленило
- породично становање
- спорт и рекреација
- централне активности
- парковске површине
- водозахват
- гробље
- саобраћајнице

Последишно, у поводу трансформације породичног становања у вишепородично, у блоковима ће се јавити и:

- мешовито становање.

Описи наведених зона се задржавају из *ПГР насеља Шимановци*, са изменом површина у следећем (како ће бити приказано и табеларно):

Радна зона се смањује за 16.97ха и повећава за 12.06ха

Рад са породичним становањем се смањује за 8.23ха, нема повећања

Породично становање се смањује за 90.54ха, нема повећања

Мешовито становање нема смањења, повећава се за 80.61ха

Вишепородично становање нема смањења, повећава се за 9.9ха

Спорт и рекреација се смањује за 4.54ха и повећава за 16.97ха

Парковске површине се повећавају за 0.71ха

Саобраћај се повећава за 0.04 и смањује за 0.76ха

Заштитно зеленило смањује се за 0.58ха

Централне активности остају исте

Водозахват остаје исто

Гробље се повећава за 0.58ха

7.2. Површине јавне и остале намене

У *Изменама и допунама ПГР насеља Шимановци* поштује се попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте из *ПГР насеља Шимановци*, осим у делу који је везан за измене и допуне како је овим текстом назначено:

- јавно земљиште прелази у остало за к.п. 77/1, 77/2 (трансформација спорт и рекреација у радну зону)

- јавно земљиште прелази у остало и укидањем саобраћајнице С-29/в тј. у планираном стању припада постојећим катастарским парцелама обзиром да саобраћајница није изграђена

- остало земљиште прелази у јавно за к.п. 3157/1, 3457, 3158, 3159, 3160, 3161/1, 3161/2, 3161/3, 3162/1, 3162/5, 3162/2, 3162/3, 3162/4 (трансформација радне зоне у спорт и рекреацију)

Промена статуса земљишта дешава се и за:

- јавно земљиште прелази у остало за к.п. 2285 (парцела није предмет измена и допуна али је уочена техничка омашка у *ПГР*)

- остало земљиште прелази у јавно за део к.п. 571/1 (планирање саобраћајнице у површини од 381м² са излазом на приступну саобраћајницу на северу - према примедби достављеној у процедури раног јавног увида)

Иако постоје измене намена у *Изменама и допунама ПГР*, нема промене статуса земљишта за:

- остало земљиште остаје остало за к.п. 1961/5, 1962 (трансформација рада са породичним становањем у рад)

- остало земљиште остаје остало за к.п. 1123/3, 1125/2, део к.п. 1507 западно од саобраћајнице С-25/а

- остало земљиште остаје остало за цео блок Б-4-2 (трансформација породичног становања у вишепородично)

- остало земљиште остаје остало за целе блокове Б-2-11, Б-2-10, Б-2-9, Б-4-1, Б-4-18, Б-4-17 тј. за делове блокова Б-4-3, Б-4-16 у којима је намена породично становање (трансформација породичног становања у мешовито)

Промена статуса земљишта дешава се и код измештања саобраћајнице С-36 и то:

- јавно земљиште прелази у остало у делу измештене саобраћајнице С-36 тј. у планираном стању припада постојећим катастарским парцелама обзиром да саобраћајница није изграђена

- обзиром да се саобраћајница С-36 измешта на трасу атарског пута нема преласка осталог у јавно земљиште, осим ако проширења атарског пута буде предвиђено планом детаљне регулације који ће бити рађен за ту сврху.

7.3. Матрица претежних намена са функцијама и садржајима

Анализа могуће промене обухвата и намена *Измена и допуна ППР насеља Шимановци* урађена је према методи **концепт остварљиве визије**, који представља савремени и напредни приступ у области просторног и урбанистичког планирања.

Анализа компатибилности намена, у методологији концепта остварљиве визије, подразумева поделу могућих намена истог простора на **претежне**, **пратеће** и **допунске** намене, што је примењено и у изради *Измена и допуна ППР насеља Шимановци*.

Те намене су следеће:

- намене блокова (Б-4-2, Б-2-10, Б-2-9, Б-4-18, Б-4-17) и делова блокова (Б-4-1, Б-4-3, Б-2-11, Б-4-16) које се трансформишу из породичног у вишепородично становање, имајући у виду и фазу трансформације у мешовите блокове су следеће:

претежна намена:

зона вишепородичног становања

зона мешовитог становања

пратећа намена:

зона централних садржаја

јавне функције

допунска намена:

парковске површине

- намене делова блокова (Б-3-6) који се трансформишу из рада са становањем у радну зону, имајући у виду и процес трансформације, су следеће:

претежна намена:

радна зона

радна зона са породичним становањем

пратећа намена:

зона централних садржаја

јавне функције

допунска намена:

спортско рекреативна зона

заштитно зеленило

парковске површине

- намена дела блока (Б-1-9, Б-1-2) који се трансформише из спорта и рекреације у радну зону, не очекујући период трансформације обзиром на постојеће стање локације је следећа:

претежна намена:

радна зона

пратећа намена:

радна зона са породичним становањем

допунска намена:

заштитно зеленило

спорт и рекреација

- намена дела блока (Б-4-16) који се трансформише из радне зоне у зону спорта и рекреације, имајући у виду и процес трансформације, је следећа:

претежна намена:

спортско рекреативна зона

заштитно зеленило

парковске површине

пратећа намена:

зона централних садржаја

јавне функције

допунска намена:

зона породичног становања

За све наведене намене задржавају се параметри из *ППР насеља Шимановци*.

7.4. Упоредни биланс површина

Упоредни биланс површина сачињен је у односу на вредности из *Плана генералне регулације насеља Шимановци* и у односу на вредности добијене *Изменама и допунама ППР* (наведено у тачки 7.1. овог поглавља).

Табела бр. 2 Компаративни биланс површина у делу *Измена и допуна ППР*

назив претежне намене	постојећа намена површина ППР	планирана намена површина <i>Измене и допуне ППР</i>
<i>породично становање</i>	275.7ха	185.16ха
<i>вишепородично становање</i>	5.8ха	15.7ха
<i>мешовито становање</i>	31.8ха	112.41ха
<i>зона центра</i>	14.7ха	-
<i>радна зона са породичним ст.</i>	147ха	138.77ха
<i>радна зона</i>	426.1ха	404.22ха
<i>кинематографска дел.</i>	16.3ха	-
<i>терцијарне дел.</i>	28.1ха	-
<i>спортско-рекреациона зона</i>	10.5ха	22.93ха
<i>парковске површине</i>	2.3ха	3.01ха
<i>зоне заштитног зеленила</i>	11.9ха	11.32ха
<i>зона зашт. далековод</i>	-	-
<i>улице и канали</i>	106.7ха	106.74ха
<i>зона гробља</i>	3.1ха	3.68ха
<i>П под габаритима насељских улица+П под кан. мрежом</i>	106.7ха	105.98ха

Изменама и допунама ППР насеља Шимановци обухваћен је део од **308.18ха** у односу

на укупну површину *ПГР насеља Шимановци* од **1080ха**.

Колоне са наменама у којима нема измена су празне.

7.5. Општа правила уређења простора

Општа правила уређења простора у *Изменама и допунама ПГР насеља Шимановци*, у потпуности се преузимају из *ПГР Шимановци*, саобразно дефинисаној претежној намени. За пратеће и допунске намене такође важе параметри из *ПГР*.

8.0. Правила грађења

Изменама и допунама ПГР насеља Шимановци, у потпуности се преузимају *Правила грађења из ПГР насеља Шимановци* и то:

- врста и намена објеката који се могу градити у појединачним зонама и врста и намена објеката чија је изградња забрањена у датим зонама
- положај објекта у односу на регулацију и у односу на грађевинске линије
- највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле
- највећа дозвољена висина и спратност објекта
- најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од граница парцеле
- услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
- услови заштите суседних објеката
- архитектонски услови
- услови за обнову и реконструкцију објеката
- услови и начин обезбеђења приступа парцели и простора за паркирање возила
- услови за ограђивање комплекса

Изузетак су услови за парцелацију, пре-парцелацију и формирање грађевинске парцеле. Наиме, из *ПГР насеља Шимановци* **не преузимају** се минимални услови за формирање нових парцела (површине парцела, ширине уличног фронта и сл.) тј. свака постојећа парцела може постати грађевинска парцела уз испуњавање осталих претходно наведених услова из *ПГР* (индекси, спратност и сл.)

8.1. Целине за које се доноси план детаљне регулације

План детаљне регулације, као вид спровођења *Измена и допуна ПГР насеља Шимановци*, ради се у следећим случајевима.

1.

За потребе:

- утврђивања инфраструктурних коридора (потреба проширења постојећег коридора улице, исправљање регулације услед иступања

објекта у јавни простор, промене трасе саобраћајница и сл.)

израђиваће се планови детаљне регулације (*ПДР*), у процедури прописаној наведеним *Законом о планирању и изградњи*. *ПДР* ће се израђивати у складу са потребама МЗ Шимановци и на основу потреба појединих Инвеститора било да су физичка или правна лица.

2.

ПДР ће се радити и у свим случајевима које предвиђа *ПГР насеља Шимановци* а у обухвату су ових *Измена и допуна ПГР* а то су:

- комплекс радне зоне (к.п. 77/1, 77/2)
- комплекс радне зоне (к.п. 2285)

3.

Ове *Измене и допуне* предвиђају израду *ПДР* и за:

- нови комплекс спорта и рекреације (к.п. 3157/1, 3457, 3158, 3159, 3160, 3161/1, 3161/2, 3161/3, 3162/1, 3162/5, 3162/2, 3162/3, 3162/4).

8.2. Услови за израду урбанистичко-техничких докумената

За локације које нису прецизно дефинисане кроз *Измене и допуне ПГР насеља Шимановци* потребна је израда урбанистичких пројеката (*УП*).

То су локације које имају дефинисану регулацију, али којима је услед планиране сложене намене или величине објекта, комплекса и парцеле потребно утврдити посебна правила за уређење и изградњу на парцели према условима који се у потпуности преузимају из *ПГР насеља Шимановци* (поглавље 1.7. *Локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат*).

8.3. Правила грађења за спровођење кроз локацијске услове

Измене и допуне ПГР насеља Шимановци представљају плански основ за издавање информација о локацији и локацијских услова директном применом плана, у складу са *Законом о планирању и изградњи*.

Информација о локацији односно локацијски услови ће се издавати за појединачне објекте или за цео комплекс или деоницу приступне саобраћајнице, мреже инфраструктуре и представљаће правни основ за издавање одобрења за изградњу и израду техничке документације.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе је изграђеност приступне саобраћајнице и друге

инфраструктуре, све у складу са *Изменама и допунама ПГР насеља Шимановци*.

9.0. Завршне одредбе

Ове *Измене и допуне ПГР насеља Шимановци* представљају саставни део важећег

ПГР насеља Шимановци („Сл. лист општина Срема“ бр. 31/15).

Сви делови плана који нису обрађени овим *Изменама и допуна* у потпуности важе и користе се из плана чија се измена и допуна врши.

САДРЖАЈ

Број акта	Назив акта	Број Страна	акта	Назив акта	Страна
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ					
Привремени орган					
1	Одлука о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације насеља Шимановци и Извештаја о стратешкој процени утицаја на Животну средину Плана генералне регулације насеља Шимановци	1			

CIP - Каталогизација у публикацији
Библиотека Матице српске, Нови Сад

34(497.113) (094.5)

СЛУЖБЕНИ лист општина Срема / главни и одговорни
уредник Драгица Радосављевић. - Год. 1, бр. 1 (1971) -
. - Сремска Митровица : Сремске новине, 1971-. - 30 cm

По потреби.
ISSN 1451-8740

COBISS.SR-ID 19814402

Издавач: Новинско - издавачко привредно друштво "Сремске новине"
д.о.о. Сремска Митровица, Трг војвођанских бригада бр. 14/II. Директор: Драган Ђорђевић.
Главни и одговорни уредник: **Драгица Радосављевић**. Телефон: 022/610-144. Факс: 022/610-144.
Матични број: 08013969. ПИБ: 100795364. Текући рачун: 355-1000163-43.
Штампа "Графо" д.о.о. Рума, Улица Владимира Назора 61и. Телефон/факс: 022/471-750.
