

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО
ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ**

Рума, октобар 2017. године



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail: jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА РУМА

ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА: ЈУП „ПЛАН“ Рума

ДИРЕКТОР: МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: МАРИЈАНА ЧАПО, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. елек
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр.

ГЕО-СФЕРА Рума, инжењерске делатности и техничко саветовање

Рума, октобар 2017.године

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД.....	1
ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	1
1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА.....	2
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	3
2.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА.....	3
3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	4
3.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	4
3.2 ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	6
4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА.....	6

ПЛАНСКИ ДЕО

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	7
5.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....	7
5.1.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	8
5.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	9

5.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	10
5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	10
5.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА	11
5.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	11
5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	12
5.5.1. Саобраћајнице.....	12
5.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА.....	12
5.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	14
5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	16
5.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	16
5.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	17
5.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ.....	20
5.6.4. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	20
5.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	21
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	22
6.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА.....	22
6.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА.....	24
6.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	25
6.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	26
6.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА.....	26

ОПШТИНА РУМА
Број 470
1. 12. 2017. год.

На основу члана 35. 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, 132/2014 и 145/2014) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема" број 6/09, 38/12 и 28/14) Скупштина општине Рума, на седници одржаној дана 22.11.2017. године, донела је

О Д Л У К У О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

План детаљне регулације су саставни део ове Одлуке, а састоји се из текстуалног и графичког дела.

Члан 3.

План детаљне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом.

План детаљне регулације је израђен у пет примерка у аналогном облику и шест примерака у дигиталном облику.

Један примерак потписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном и дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине, два примерка у аналогном и дигиталном облику чувају се у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном урбанистичком предузећу "План" Општине Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у дигиталном облику доставља се Министарству надлежном за послове урбанизма.

Члан 4.

Текстуални део Плана детаљне регулације објављује се у "Службеном листу општина Срема".

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општина Срема”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:106-6-4/2017-III
Дана:22.11.2017. године

ПРЕДСЕДНИК
Ковачевић
Стеван Ковачевић



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Маријана Р. Чапо

дипломирани инжењер архитектуре

ЛИБ 10581084022

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1421 13



У Београду,
26. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић

дипл. инж. ел.

Број: 12-02/250218
Београд, 27.12.2016. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Маријана Р. Чапо, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 1421 13

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 26.12.2017.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милисав Дамњановић, дипл. инж. арх.



8000039937966

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08161259

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО URBANISTIЧКО PREDUZEЋЕ PLAN RUMA

Скраћено пословно име ЈУР PLAN RUMA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Рума

Место Рума

Улица 27. Октобар

Број и слово 7а

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 28. фебруар 1997

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101913393

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

345-247-31
160-148959-78

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

30. април 2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Милка Презиме Павловић
ЈМБГ 2603961885039
Функција Директор
Ограничење супотписом не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име Бранко Презиме Михић
ЈМБГ 2906966880046

Чланови надзорног одбора

1. Име Милена Презиме Веселиновић
ЈМБГ 1304961355403
2. Име Слободан Презиме Богосављевић
ЈМБГ 0204982710078

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име SKUPŠTINA OPŠTINA RUMA

Регистарски /
Матични број 08103780

Сувласништво удела од износ(%)
100,00000

Основни капитал друштва

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 2.186.000,00 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 2.186.000,00 RSD	31. децембар 1998	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	20. март 2013
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката податак из прилога бр.2, решења Привредног суда у Сремској Митровици, бр. рег. ул 1-538 од 30.06.2000. године, према којем процењена вредност основног капитала друштва на дан 31.12.1998. године износи 2.186.000,00 динара.

Регистратор, Миладин Маглов



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД

Мотив за израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву су обавезе проистекле из Плана генералне регулације насељеног места Платичево ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/10, 24/15) по коме је за зону централних садржаја прописана обавеза израде плана детаљне регулације за потребе изградње објеката унутар зоне централних садржаја.

План се доноси за део зоне централних садржаја у Платичеву, у складу са чланом 27 и 28. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014 и 145/2014) и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. гл. РСбр. 31/10, 69/10, 16/11, 64/15").

Планско подручје обухвата простор од 1,48ха, односно планско подручје обухвата део централне зоне источно од општинског пута Никинци-Витојевци. Коначна граница Плана детаљне регулације утврдиће се Нацртом плана.

Основни циљ израде Плана је утврђивање намене простора, услова за уређење и изградњу, парцелацију и инфраструктурно опремање планског подручја којим се стварају услови за реализацију и обликовање, односно урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизања нивоа употребне вредности предметног подручја.

На основу Закона о планирању и изградњи, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине и ефектима планирања, након доношења Одлуке о изради Плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, а потом и Нацрта Плана.

Планска решења ће бити усклађена са прописима, који посредно или непосредно регулишу ову област.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009- исправка, 64/2010- одлука Уставног суда и 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука Уставног суда, 50/13-Одлука уставног суда, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", 64/2015)

- План генералне регулације насељеног места Платичево ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/10, 24/15)

- Одлука о изради Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву ("Сл. лист општина Срема" бр. 12/2017)

1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

Основни план вишег реда је План генералне регулације насељеног места Платичево ("Сл.лист општина Срема", бр. 7/10, 24/15) којим су дати основни циљеви и смернице за уређење простора.

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО

„7.2 ПРЕОВЛАЂУЈУЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

7.2.1 Зона централних садржаја

Предложена централна зона заузима око 4,41ха, и остаје приближне површине као у постојећем стању. Простор који заузима централна зона обухвата површине у самом центру насеља. У склопу ове зоне налази се објекат месне заједнице, здравствена станица, дом културе.

Да би се побољшао сам квалитет услуге и друштвени живот у насељу, биће омогућена доградња, рушење, реконструкција или адаптација објеката за потребе управе, информисања, стручних служби и сл.

9. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО

На основу Планова разраде

Планом је одређена обавеза израде детаљних планова за неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају јавни садржаји, неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају нове саобраћајнице и јавна инфраструктура (где је неопходно утврдити нову регулацију) као и за сво планирано грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације према одређеним наменама (нпр. спортско-рекреативна зона, туристичко-рекреативна зона).

Напомена:

У зонама породичног становања и зони централних садржаја за које је предвиђена израда детаљних планова до доношења Планова разраде, могућа је доградња, реконструкција и други мањи радови на објектима у циљу побољшања услова становања, односно пословања (а све до дозвољеног степена заузетости, изграђености и других правила и услова прописаних за изградњу објеката одговарајуће намене).“

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница Плана обухвата простор од 1.48ха, односно границом плана обухваћен је део зоне централних садржаја између улица Славка Адамовића са истока, ул. Вука Караџића са југа, а са запада и севера се граничи са парцелама зоне породичног становања (к.п. бр. 23, 24, 25 и 11).

Граница плана има следећи ток:

Почетна тачка границе планског подручја је тачка бр.1, која се налази у северозападном темену к.п. бр.22.

Од тачке бр. 1 граница иде у правцу истока, прати северне међе к.п. бр 22, 20 и 18/1, портом сече Ул. Славка Адамовића под правим углом све до тачке 2 на источној међи к.п. бр. 1978.

Од тачке бр.2 граница иде у правцу југа, прати источну регулацију Ул. Славка Адамовића, односно западну међу к.п.бр.1973 укупном дужином 167,4м до тачке бр.3 на регулационој линији Ул. 29. октобра.

Од тачке бр.3 граница сече Ул.29. октобра, потом прати јужну регулацију Ул. Вука Караџића укупном дужином 88,8м до тачке бр.4 на северној међи к.п.1415/2.

Од тачке 4 граница сече Ул. Вука Караџића, након чега прати западне границе к.п.бр. 21 и 22 до тачке бр.1 описа граница Плана.

Напомена:

У случају неподударања текстуалног описа границе обухвата плана и графичког приказа тачака меродаван је графички приказ границе обухвата плана.

2.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

Табела бр.1

Број Катастарске парцеле	Својина	Површина м ²	Врста земљишта
14	Кандић Дејана Милић Божидар	395	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
15	Гроздић Синиша Хрњак Виленица	1415	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
16	Гроздић Синиша	661	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју

17	Гроздић Синиша	716	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
18/1	Чечавац Зоран	653	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
18/2	Бојић Милан	653	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
19	Андрић Дамир Андрић Дејан	1608	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
20	Милошевић Новка	1858	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
21	Радојчић Душан	468	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
22	Радојчић Душан	966	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју
1974 (део)	Општина Рума	27951	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју-површина јавне намене -Ул. Вука Караџића
1982 (део)	Општина Рума	10312	Грађевинско земљиште у грађевинском подручју-површина јавне намене-Ул.Славка Адамовића

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Положај локације

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у северозападном делу зоне централних садржаја насеља Платичево и представља део центра насеља између улице Вука Караџића и улице Славка Адамовића (општински пут Никинци-Витојевци).

Природне карактеристике и услови

Рељеф је узроковао да се насеље Платичево формира на нешто вишем и равнијем делу лесне терасе са надморском висином око 81м. Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине Рума која се налази у зони максимално турсног подручја од 8°МЦС што у погледу изградње не захтева нека додатна инвестициона улагања у погледу заштитно-сигурносних мера.

Најучесталији и најјачи ветрови овог подручја су источни (кошава), западни и северозападни.

Подземне воде терена су најчешће око коте 75,5м. Према хидролошкој карти прве издани (по порф. Др. Јањићу) насеље са околином припада теренима поплавним, замочвареним и обилатим изданима.

Насеље са околином на већем делу катастарске општине није трајно угрожено од штетног дејства високог нивоа подземне воде.

Подручје општине Рума, па самим тим и К.О Платичево карактерише умерено континентална клима са свим типичним и често екстремним карактеристикама : жарка лета-оштре зиме, доста падавина распоређених у јесењем и зимском периоду, честе појаве магле.

Стање животне средине

Постојећи негативни утицаји на животну средину у насељу Платичево су: загађење ваздуха, тла и подземних вода као последица непотпуне опремљености делова грађевинског подручја комуналном инфраструктуром и повећање нивоа буке као последица транзитног саобраћаја кроз насеље.

На предметном подручју треба осигурати и спроводити прописане мере заштите животне средине а све у циљу очувања, одржавања и унапређења стања животне средине.

Начин коришћења простора

Део зоне централних садржаја који је у обухвату Плана представља једним својим делом изграђено грађевинско земљиште (у којем преовладавају стамбени / стамбено-пословни као и помоћни односно пратећи објекти у функцији главног обј. на парцели; у овом делу зоне централних садржаја нема објеката јавне намене) док је други део неизграђено грађевинско земљиште.

Анализирањем планског подручја у постојећем стању утврђено је да постоје потребе, могућности и услови да се изграде нови објекти у овом блоку зоне централних садржаја, уместо старих, дотрајалих објеката изграде нови, односно изврши доградња, реконструкција или други радови на постојећим објектима, уз потребну допуну односно реконструкцију дела инфраструктуре и довршења уређења предметног простора.

Израдом Плана створиће се предуслови за изградњу стамбених и пословних објеката као и објеката компатибилних намена кроз утврђивање урбанистичких параметара за уређење и изградњу уз поштовање смерница датих у плану вишег реда – План генералне регулације насељеног места Платичево.

Основна ограничења

Ограничења у погледу извођења радова и инфраструктуре су углавном везана за посебне услове надлежних органа и организација.

Према условима Завода за заштиту природе и условима Завода за заштиту споменика културе Ср. Митровица прибављеним приликом израде Плана генералне регулације

насељеног места Платичево на подручју обухваћеном Планом детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву нема заштићених природних добара односно нема регистрованих непокретних културних добара.

Сеизмика терена је у складу са сеизмиком територије општине Рума која се налази у зони максималног трусног померања 8°МЦС. У том смислу, изградња на предметној локацији не би требала да представља проблем јер сеизмика терена у зони максималног трусног померања од 8°МЦС не захтева посебно инвестиционо улагање у смислу заштите и сигурности објеката.

С обзиром да насеље Платичево није изложено деградационом деловању високих подземних вода (када су хидролошки услови неповољни, осцилација подземних вода је између 2 и 3 м испод коте терена) исте не би требало да представљају проблем код изградње објеката.

3.2 ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву је коришћен **катастарско-топографски план** израђен и оверен од стране геодетског предузећа Геосфера Рума – инжењерске делатности и техничко саветовање као и **копија плана** бр. 953-1/2017-247 издата 15.06.2017. и **копија плана водова** бр. 959-01-95/2017 издата 01.08.2017 од стране Службе за катастар непокретности Рума.

4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела бр.2 - Сагласности надлежних предузећа и установа:

1.	РС МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације - Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту	бр. 217-10401/17 од 03.08.2017
2.	ЕЛЕКТРОВОДВИДИНА, ЕД "РУМА" Рума	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.- 150441-17 од 22.06.2017.
3.	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица	бр.330-03/2017-5 од 27.07.2017.
4.	МЗ ПЛАТИЧЕВО	бр. 031-111/2017 од 10.08.2017.

5.	ЈП ТЕЛЕКОМ-СРБИЈА Извршна јединица Ср.Митровица	бр. 7069-223193/1-2017 од 15.06.2017.
6.	ВИП МОБИЛЕ ДОО	бр. / од 15.06.2017.
7.	ЈП ВОДОВОД Рума	бр. 1225/1 од 06.07.2017.
8.	ЈКП Паркинг и инфраструктура Рума	бр. 440-1/2017 од 20.06.2017.
9.	ЈП КОМУНАЛАЦ Рума	бр. 3991 од 13.07.2017.
10.	ЈП ГАС-РУМА, Рума	бр. 306.1 од 16.06.2017.
11.	Министарство пољопривреде и заштите животне средине	бр. 350-02-00077/2017-16 од 02.08.2017.

ПЛАНСКИ ДЕО

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Урбанистичка матрица, односно подела простора на функционалне зоне и целине темељи се на постојећем стању.

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Простор обухваћен границом ПДР-а представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају следеће зоне:

Зона централних садржаја

Зона централних садржаја представља просторну целину насеља у којој су најзаступљенији садржаји централних функција. Међутим, део зоне централних садржаја који је у обухвату Плана претежно је у функцији становања и пословања.

Како је центар насеља место знатне посете људи потребно је поред становања и пословања омогућити и реализацију садржаја и објеката компатибилних намена-

управа, администрација, трговина, угоститељство, услужне делатности, услужно занатство, здравство, дечија заштита, образовање, култура.

Због специфичности ове зоне обавезно је поштовање посебних услова и правила уређења и изградње: забрана држања стоке (чак ни за сопствене потребе) , забрана грађења садржаја пословања са нежељеним утицајем на околину (бука, ометање редовног режима саобраћаја, загађеност ваздуха и сл.).

Планска решења унутар обухвата Плана треба да омогуће несметано функционисање свих активности центра насеља, унапређење квалитета животне средине и очување просторно-амбијенталне вредности центра насеља.

Зона јавних површина - саобраћајнице

Овом зоном обухваћен је простор око 0.54ха а чине га површине између регулационих линија улица (коридори саобраћајница). Након реализације овог Плана површине које се планиране као површине за јавну намену постају државна својина.

ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА

Основна подела планског подручја је извршена формирањем блока намењеног за зону централних садржаја који раздвајају постојеће саобраћајнице Ул. Вука Караџића и Ул. Славка Адамовића.

Табела 3. Биланс површина у границама планског подручја:

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина (ha)	%
Зона централних садржаја	0.94 ha	63,51%
Коридори саобраћајница	0.54 ha	36,49%
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	1.48 ha	100%

5.1.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Предвиђено планско подручје дефинисано је обухватом плана и представља грађевинско земљиште унутар грађевинског подручја насеља Платичево, Планом генералне регулације насељеног места Платичево утврђено као Зона централних садржаја.

У оквиру планског подручја на грађевинском земљишту, одвајају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, а чине га: општински пут Никинци-Витојевци (Ул. Славка Адамовића) и насељска саобраћајница (Ул. Вука Караџића). Коридори наведених саобраћајница представљају постојеће уличне коридоре са постојећим попречним профилем саобраћајница којима је обезбеђен адекватан саобраћајни приступ свим парцелама у обухвату плана као и изван граница планског подручја.

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

Делови катастарских парцела:

- 1974 (Ул. Вука Караџића) и 1982 (Ул. Славка Адамовића) К.О. Платичево

Табела 4. Биланс површина јавне намене и површина остале намене

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	0.54ha
општинска саобраћајница	око 0.3946 ha
приступне саобраћајнице	око 0.1454 ha
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	0.94ha
Зона централних садржаја	око 0.94ha

У односу на укупну површину планског подручја (1.48ha), земљиште за јавне намене (0.54ha) заузима 36,49% укупне површине.

Напомена: У случају непоклапања регулационе линије из текста и графичког приказа - Лист бр.4 „Површине за јавне намене“ меродавна је регулациона линија приказана на графичком приказу.

5.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

У планском подручју формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ које су регулационим линијама разграничене од површина остале намене. Ове површине сачињавају улични коридори, првенствено део коридора општинског пута Никинци-Витојевци (Ул. Славка Адамовића) као и коридори насељске саобраћајница (Ул. Вука Караџића).

Од делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком прилогу Лист бр. 5 "Саобраћај, регулација и нивелација" приказан у размери Р 1 : 1000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Регулација дела уличног коридора Ул. Славка Адамовића, у складу са Планом генералне регулације насељеног места Платичево, сече к.п.1978 у следећим тачкама:

бр.тачке	Y[m]	X[m]
T1	7405155,807	4964841.2759
T2	7405145,8277	4964785.1486

Списак парцела, односно делова парцела планираних за површине јавне намене дат у тачки 5.1.2.

5.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Земљиште, у планском подручју, је грађевинско, терен је релативно раван односно благо нагнут од југозапада према североистоку, са висинским котама од 81,40мнв на западу до 80,17мнв на северу.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих, односно планираних нивелета, јер у оквиру планског подручја нема планираних нових саобраћајница, те је у том смислу вертикална регулација - нивелација конципирана на задржавање нивелете постојећих улица.

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу Лист бр.5 - "Саобраћај, регулација и нивелација " Р:1000

5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајно решење простора у обухвату засновано је, генерално, на начелу опслуживања планиране намене простора и начелу приступачности простора. У оквиру обухвата је траса општинског пута Л-1 Платичево – Никинци – Буђановци - Рума (улица Славка Адамовића) која се пружа правцем север-југ и насељска саобраћајница (улица Вука Караџића) која се пружа правцем исток-запад.

Саобраћајна матрица проистиче из постојеће мреже путева, без увођења нових саобраћајница.

Саобраћајна приступачност појединих парцела у обухвату Плана обезбедиће се преко прикључака на улицу Славка Адамовића и Вука Караџића.

Улице задржавају постојећу ширину коридора:

- улица Славка Адамовића око 23м
- улица Вука Караџића око 22м

Садржај попречног профила коридора улице Славка Адамовића чини :

- коловоз ширине 6.0 м, две возне траке
- тротоари ширине 1.5 м (обострано)

- земљишни појас променљиве ширине.

Садржај попречног профила коридора улице Вука Караџића чини :

- коловоз ширине 6.00 м (две возне траке),
- тротоари ширине 1.5 м (обострано)
- аутобуско стајалиште ширине 2.80м (једнострано)
- земљишни појас променљиве ширине.

Путна канализација је типа затворене канализационе мреже.

Преостали простор у коридору саобраћајница предвиђен је за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре.

5.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Систем саобраћајница у оквиру обухвата плана чине према хијерахијском рангирању :

1. општински пут Л-1 Платичево–Никинци–Буђановци-Рума (улица Славка Адамовића)
2. насељска саобраћајница (улица Вука Караџића).

Трасе саобраћајница дефинисане су Просторним планом општине Рума, као и Планом генералне регулације насеља Платичево.

5.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод

Задржавају се трасе постојеће водоводне мреже. Планиране објекте у границама Плана, могуће је прикључити на постојеће цевоводе, јер је водоводна мрежа задовољавајућег капацитета за санитарно хигијенске и противпожарне потребе.

Фекална и атмосферска канализација

Насеље Платичево нема изграђену сеоску канализациону мрежу. У наредном периоду неопходна је изградња сеоске канализационе мреже са системом за пречишћавање отпадне воде.

Док се не стекну услови за прикључење на месну канализациону мрежу, одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из будућих објеката решити зацевљеном мрежом до водонепропусне септичке јаме (План генералне регулације насељеног места Платичево из марта 2010.год.).

Атмосферска канализација за евакуацију падавина са површине која је обухваћена планом је решена системом затворене канализације којом се прикупља атмосферска вода и потом одводи до најближег реципијента - мелиорационог канала.

Неопходно је у планском подручју планирати проширење мреже атмосферских канала.

Електроенергетика

Задржава се постојећи коридор мешовитог вода, за све измене и полагање будућих каблова средњенапонске и нисконапонске мреже.

Стуб мешовитог вода који угрожава безбедност саобраћаја (троугао прегледности , у раскрсници улица Славка Адамовића и Вука Караџића) треба уклонити и каблирати део средњенапонске мреже између СТС у улици Славка Адамовића и првог стуба мешовитог вода у улици Вука Караџића. За трасу будућег средњенапонског кабла користити постојећу трасу мешовитог вода.

Гасовод

Задржава се већ постојећа двострана гасоводна мрежа.

Телекомуникације

Поред постојеће телекомуникационе мреже, постоји могућност изградње телекомуникационе мреже са обе стране уличних коридора, при чему се нова мрежа изводи искључиво подземно.

5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.5.1. САОБРАЋАЈНИЦЕ

У обухвату планског подручја се налазе улице Славка Адамовића и Вука Караџића. Саобраћајнице задржавају постојећу регулацију (део регулације Ул. Славка Адамовића се мења у односну на постојеће стање у складу са смерницама Плана генералне регулације насељеног места Платичево).

Коловоз улице Славка Адамовића, у оквиру обухвата плана, је потребно проширити на 6м, како би могао да прихвати очекивани саобраћај, односно опслуживање будућих садржаја. Тротоар је такође потребно проширити на 1,5м.

Како улица Вука Караџића представља примарну саобраћајницу која се везује на државни пут 1Б реда 21, потребно је проширити коловоз на 6м, као и тротоаре на 1,5м. Уколико се јави потреба за изградњом паркинг простора унутар уличних коридора, постављањем саобраћајних елемената за потребе успоравања режима саобраћаја, постављањем атмосферских каналета и сл., потребно је исту извршити према условима надлежног предузећа које управља насељским саобраћајницама (општинским путевима).

Прикључак, контролу приступа свакој појединачној парцели извршити такође у складу са условима надлезног предузећа које управља насељским саобраћајницама, као и у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС", бр.50/2011) и осталим важећим стандардима и прописима.

У графичком листу бр. 5.1. дат је попречни профил саобраћајница.

5.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

Правила за прикључење на електроенергетску мрежу

Сви објекти се прикључују са постојеће надземне електричне мреже, искључиво подземно, каблом одговарајућег пресека. Уколико постоји потреба за већом потрошњом могућа је изградња трафостанице, на парцели потрошача. Овако изграђеној трафостаници обезбедити приступ ширине 3 м, а њена удаљеност од других објеката је 3м.

Правила за изградњу телекомуникационе мреже , КДС објеката и објеката мобилне телефоније и правила прикључења

Нову телекомуникациону мрежу изводити увек подземно, са обе стране улице, а прикључке преко слободностојећих ормана, који се смештају поред тротоара, тако да не сметају приступу објектима. КДС се у деловима где постоји мешовити вод изводи као телекомуникациона мрежа.

Уређаји мобилне телефоније се сходно снази могу постављати на кровну конструкцију, или делове фасаде будућих објеката, али да естетски не нарушавају изглед објекта, као и да не утичу својим зрачењем негативно на људе који бораве у објекту.

Правила за прикључење на гасоводну мрежу

Будући објекти се прикључују на постојећу мрежу, која је изведена са обе стране улица.

Код планирања и извођења објеката потребно је придржавати се техничких услова из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 ван, (Службени гласник РС бр. 86/2015 од 14.10.2015.)

Правила за прикључење на водоводну мрежу

Будући објекти се могу прикључити на постојећу водоводну мрежу, с тим што сваки објекта мора имати засебан прикључак. На једном објекту може бити постављено више водомера , ако се делови објекта користе за различите намене (стамбени, пословни, противпожарна вода).

Шахт за смештај водомера мора бити од тврдог материјала , светлог отвора у складу са димензијама прикључка и броја водомера у њему (за прикључке $F 3/4$ " димензије 1м x 1м , за $F 50$ 1,5 x2,20 м, за $F 80$ дим 1,50x2,50). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0м и не сме бити ближи суседним парцелаина од 1,5м.

Правила за прикључење на фекалну и атмосферску канализациону мрежу

Када се стекну услови за повезивање на месну канализацију треба се придржавати следећих правила:

- Прикључак на канализациону мрежу извести ПВЦ цевима $F 160$. У дворишту објекта, иза саме регулационе линије, предвидети ревизионо окно на прикључном воду фекалне канализације.
- Прикључак од ревизионог окна па до уличне канализационе мреже извести управно са падом од 2%.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.
- У месну канализацију могу се упуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.
- За евентуалне технолошке отпадне воде предвидети сепаратни систем пречишћавања. До прописаног квалитета за упуштање у месну канализацију у складу важећих одлука и правилника из ове области.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница и осталих површина унутар посматраног подручја до најближег реципијента. Атмосферске воде у зависности од порекла упустити у реципијент након адекватног третмана. Крајњи реципијент за пријем атмосферске воде и пречишћене отпадне воде је најближи мелиорациони канал.

Унутар планског подручја поред планираног проширења атмосферске канализације неопходно је планирати, с обзиром да се ради о зони централних садржаја, затворену (зацељењу) будућу мрежу атмосферских канала.

Сви радови на пројектовању, извођењу канализационе мреже као и прикључењу на исту, ће се извести у свему према прописима и условима датим од надлежних предузећа и установа.

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Саобраћајне прикључке постојећих и будућих корисника потребно је извести у складу са условима надлежног предузећа које управља насељским саобраћајницама (општинским путевима). Прикључење извести преко колских улаза који су за стамбене објекте потребни да буду минималне ширине 2.50м, док за пословне минимално 5.0м.

Прелаз приступног пута парцели преко атмосферског канала ће се извршити зацевљењем канала.

Одводњавање саобраћајних површина обезбедити одговарајућим падовима према зеленим површинама.

Простор за паркирање возила корисника објеката обезбедити у оквиру сопствене парцеле.

Могуће је планирање паркинг простора унутар уличних коридора и то по систему подужног паркирања (димензије једног паркинг места код подужног паркирања за потребе паркирања путничког аутомобила су мин.6,0*2,5м).

5.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Под зеленим површинама у обухвату планског подручја подразумева се следеће:

- Зеленило зоне централних садржаја
- Зеленило уличних коридора

Зеленило зоне централних садржаја

Партерне површине у обухвату плана представљају дворишта парцела становања, пословања као и компатибилних садржаја која, поред површина под тврдим застором, подразумевају и зелене површине, као и уређење травњака и цветњака.

Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта. Уређење ових површина треба да се базира на поставци првенствено аутохтоне, декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Уређење слободних, неангазованих површина уз становање и пословање вршиће се у складу са жељом власника (корисника) док је за уређење зеленила уз комплексе компатибилних садржаја неопходно посебну пажњу посветити хортикултурном уређењу.

Сходно горе наведеном, поред озелењавања парцела планираних објеката компатибилних намена аутохтоним, декоративним врстама пожељно је и опремање истог урбаним мобилијаром (клупе, корпе за отпатке, светиљке и др.) а све у складу са наменом предметне парцеле. Могуће је на слободним површинама парцела

намењених компатибилним садржајима уредити и простор намењен за игру деце као и друге адекватне садржаје уз објекте компатибилне намене (простор за одмор, рекреацију...).

У погледу хортикултурног уређења констатује се да зеленило на парцелама зоне централних садржаја треба да заузима минимално 20% од укупне површине парцеле, односно у складу са нормативима за одређену делатност. На парцелама где није могуће остварити ових 20% због потребе за манипулативним површинама неопходно је површине намењене за паркирање извести у растер плочама са травнатом испуном.

Зеленило уличних коридора

У оквиру уличних коридора планира се формирање линијског зеленила у зависности од ширине уличног профила, односно код озелењавања саобраћајница при формирању зелених површина, неопходно је водити рачуна о просторним могућностима – ширина зеленог појаса, удаљеност од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови...)

Будући паркинг простор унутар уличних коридора планирати тако што ће се извршити садња листопадних дрвећа (одговарајуће величине крошње) и то по систему да се иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту и инфраструктуром.

Такође је уз садњу високог зеленила за потребе изградње и додатног озелењавања паркинг простора могућа и примена перфорираних елемената са травнатом испуном.

Основни задатак зеленила унутар путних коридора је да створи повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа.

Слободне површине

Архитектонско-обликовно уређење слободних, неангажованих површина унутар уличних коридора – партерних површина (нпр. поплочање слободних површина бехатон плочама или неким другим адекватним материјалом) као и елемената урбаног мобилијара (клупе, канделабери, жардињера, корпе за отпатке, рекламни и огласни елементи, аутобуско стајалиште) мора бити у складу са архитектонско-обликовним решењем предметног блока и са остатком зоне централних садржаја мора чинити јединствену функционалну целину.

Детаљна обрада партерног уређења и поставке урбаног материјала на простору обухваћеном Планом ће се обавезно утврдити пројектом партерног уређења.

5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

5.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине.

За смањење буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је формирање нових зелених површина као и одржавање и замена постојећег зеленог фонда.

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру када се за то укажу услови, након њене изградње.

Одвођење отпадних вода (санитарних и атмосферских) унутар планираних садржаја, до изградње насељске канализационе мреже, мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом - примена уређаја за пречишћавање отпадних вода или примена бетонских водонепрописних септичких јама за индивидуалне кориснике.

Депоноване комуналног отпада је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

Инфраструктурна решења у планском подручју морају бити усаглашена са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8^о МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

За сваки појединачан будући пројекат у оквиру планског подручја за који надлежни орган утврди да је то потребно, мора се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09), подзаконским актима и Уредбом о утврђивању листе пројеката (Сл. Гласник РС бр. 114/08), израдити **Студија о процени утицаја на животну средину** и прописати одговарајуће мере заштите.

5.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања и изградње нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8^оМЦС.

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са важећим законима (Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015)), техничким прописима (Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91)) као и осталим стандардима и прописима који регулишу ову област.

Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр.31/2005).

Објекте градити од ватроотпорних материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу.

Пре издавања локацијских услова потребно је од стране надлежног органа за заштиту од пожара прибавити посебне услове у погледу мера заштите од пожара и експлозија сходно чл.16. Уредбе о локацијским условима (Сл.гласник РС бр.35/15 и 114/15) узимајући у обзир да због специфичности објеката План не може да садржи све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објеката, односно све услове заштите од пожара и експлозија.

Услови заштите од поплава

Према Плану генералне регулације насељеног места Платичево, насеље са околином на већем делу катастарске општине није трајно угрожено од штетног дејства високог нивоа подземне воде. Заштита од подземних вода обезбедити применом свих техничких мера заштите прописне хидроизолације у фази пројектовања и изградње објеката (поготово сутерена и подрума будућих објеката) и укупног уређења простора, односно избегавањем градње (подрума и сутерена) на делу предметног подручја где то не дозвољавају хидрогеолошке карактеристике терена.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем атмосферске воде са кровних и незагађених бетонских површина и условне чисте технолошке воде чији квалитет одговара IIб класи воде, без пречишћавања у атмосферску канализацију, зелене површине или мелиорациони канал.

Услови заштите од удара грома

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа и одбрана од ратних дејстава

Мере заштите од интереса за народну одбрану уграђене су у сва Планом генералне регулације насељеног места Платичево одређена просторна решења, од намене површина, мреже инфраструктуре до мреже друштвених и осталих комуналних објеката. Сва планирана просторна и техничка решења обезбеђују умањење негативних последица могућих у изузетним ситуацијама услед ратних разарања, елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа које могу угрозити подручје насеља.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да се обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у објектима прилагођене за склањање људи и материјалних добара, пећине и други природни објекти.

Министарство пољопривреде и заштите животне средине је утврдило да се на територији КО Платичево не налазе СЕВЕСО постројења/комплекси, односно на територији Општине Рума постоји један СЕВЕСО комплекс нижег реда – Фабрика за

производњу сунђера, оператера Helath Care Europe доо Рума, али тај комплекс нема утицаја на подручје обухваћено Планом (удањени су око 15км).

У случају изградње нових СЕВЕСО постројења/комплекса, а у складу са Правилником о садржини политике о превенцији удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Сл. гласник РС, бр. 41/10) као полазни основ за идентификацију повредивих објеката разматра се удаљеност од минимум 1000м од граница СЕВЕСО постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне – зоне опасности, одређује на основу резултата моделирања ефеката удеса. Такође, идентификација СЕВЕСО постројења/комплекса се врши на основу Правилника о листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте докумената које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Сл. гласник РС бр. 41/10 и 51/10).

Када је складиштење запаљивих материјала у питању, ради заштите од техничко-технолошких несрећа, запаљив материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0м од објекта или дела објекта (осим уколико то техничко-технолошким прописима није другачије одређено). У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљив и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни прилази и прилази справама и уређајима за гашење.

У случају загађења животне средине (прекорачења дозвољеног нивоа загађујућих материја у животној средини) неопходно је да се без одлагања предузму мере ради смањења штете у животној средини или уклањања даљих ризика, опасности и штете у животној средини. У ове мере спадају превентивне мере заштите и мере приправности и одговорности на удес.

5.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ

Према Плану генералне регулације насељеног места Платичево на предметном простору у обухвату Плана не постоје заштићена природна добра.

Како се заштита биодиверзитета руралних и урбаних површина заснива на стварању и одржавању зелених површина додатним озелењавањем насеља побољшава се квалитет ваздуха и снижавање температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење. Спречавају се такође ерозија тла изазвана кишом, брзо отицање атмосферских падавина, смањује бука од сабраћаја а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу.

Јавним зеленилом утиче се на формирање система зелених површина насеља који веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором.

5.6.4. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Увидом у Студију заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде Плана генералне регулације насеља Платичево пр.бр.306-07/09 од 11.09.2009., Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица је констатовао да на простору у обухвату Плана нема непокретних културних добара и добара под претходном заштитом. Такође увидом у наведену документацију са којом Завод располаже констатовано је да на простору обухвата Плана није вршен археолошки надзор. Међутим, на широј територији насељеног места Платичево констатован је већи број археолошког налаза, стога је неопходан повремен археолошки надзор приликом извођења земљаних радова.

Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за подручје у обухвату Плана су:

- обавезано је прибављање појединачних услова утврђених по сваком захтеву Инвеститора за изградњу на подручју обухвата Плана
- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи
- ако се у току извођења 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 ком је откривен, а све у складу са чланом бр.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

5.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње (за сопствене потребе) тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању, пословању тако и објектима компатибилних садржаја.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;

- сопственом производњом енергије и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива; користити алтернативне и обновљиве изворе енергије – сунчево зрачење, биомаса, геотермални извор);
- изградњом пешачких и бициклистичких површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- улични простор осветлити штедљивим светиљкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност (за потребе осветљења уличног простора нпр. могуће је применити соларне колекторе и сл.);

Енергетска ефикасности изградње објекта обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, 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);
- унутрашње осветљење (поставка сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

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

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

На грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

Парцелацијом се од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, према утврђеним параметрима за поједине намене.

Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објекта према планираним наменама.

Исправка границе између парцела се врши између парцеле у јавној и парцеле у приватној својини. Исправка границе се врши и између парцела истог власника.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно.

За све парцеле важи да се целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар грађевинске парцеле.

У зоне централних садржаја појављују се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **ПАРЦЕЛЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА:**

1. Постојеће парцеле (које се задржавају овим ПДР-ом)

Могуће су одређене корекције у циљу постизања правилнијег облика, допуна површине парцеле одређене за поједине намене, или из потреба решавања неког проблема на терену (просторног или имовинско-правне природе)

2. Парцеле намењене за породично становање (главни обј. стамбени)

3. Парцеле намењене за породично становање са пословањем (главни обј. стамбено-пословни, пословно-стамбени)

Минимална површина и ширина уличног фронта за новоформиране грађевинске парцеле породичног становања:

- за **слободностојеће објекте**, мин. површина парцеле је 360m^2 , а минимална ширина уличног фронта износи 12.0м.

- за **двојне објекте**, мин. површина парцеле је 660m^2 ($2 \times 330\text{m}^2$), а минимална ширина уличног фронта износи 10.0м.

(изузетно за парцеле за које је парцелација извршена пре доношења овог Плана (постојеће парцеле намењене породичном становању), које излазе на јавни пут – улицу а имају параметре: мин ширина уличног фронта = 8м, мин површина парцеле = 300m^2 , $i_3=70\%$ и $i_n=0,8$ могу се користити за намену чисто становање; минимални параметри прописани за парцеле формиране пре доношења Плана не могу се примењивати приликом формирања нових парцела, односно код нове парцелације, препарцелације и исправке границе парцела)

- **ПАРЦЕЛЕ НЕСТАМБЕНЕ НАМЕНЕ**

1. Парцеле намењене за пословање

2. Парцеле намењене за изградњу објеката компатибилних намена

Минимална површина и ширина уличног фронта за новоформиране грађевинске парцеле нестамбене намене:

- за све врсте **објеката** мин. површина парцеле је 600м², а минимална ширина уличног фронта износи 18.0м.

Минимално удео нестамбене намене у предметном блоку је 5%.

- **ПАРЦЕЛЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Величина парцеле и други параметри везани за парцеле површина јавне намене утврдиће се на основу конкретног захтева према исказаним потребама, садржајима.

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ приказан на листу бр.7 „План грађевинских парцела (са смерницама за спровођење)“ представља једно од могућих решења парцелације:

- **предметни предлог парцелације** подразумева припајање к.п.бр.20 и 22 парцелама које излазе на Ул. Вука Караџића а то су: к.п.бр. 19 и 21 (у складу са графичким приказом)

На листу бр.7 - План парцелације - дат је предлог парцелације, с тим да су могућа и другачија решења према исказаним потребама уз поштовање утврђених правила за парцелацију, препарцелацију и исправку границе парцела.

6.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА

Врста и намена главног и помоћних (пратећих) објеката на парцели одредиће намену појединачне парцеле а све у оквиру намена дозвољених у зони централних садржаја.

Намена објеката:

- **На парцелама породичног становања:**

Главни објекат је стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени са помоћним (пратећим) објектима у функцији главног објекта.

- **На парцелама нестамбене намене:**

Главни објекат је пословни или обј. компатибилне намене (обј. намењени управи и администрацији, образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, угоститељству, туризму, спорту и рекреацији) са помоћним (пратећим) објектима у функцији главног објекта.

Пословни објекти у овом делу зоне централних садржаја могу бити објекти трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, управе и администрације, делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, угоститељства, туризма, спорта и рекреације, производног занатства

(обућарство, дуборезачки радови, ћилимарство, израда сувенира) и услужног занатства (берберско-фризерске, козметичке, кројачке и др. занатске услуге), ако за то постоје просторни услови (према нормативима за одређену делатност) као и услови заштите животне средине. Трговине на велико, складишта, затим млинови, силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти нису дозвољени у оквиру планског подручја.

Врста објеката:

Према врсти објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом или непрекинутом низу.

У зависности од величине парцеле поред главног објекта на парцели дозвољена је изградња засебног - стамбеног објекта, пословног или објекта компатибилне намене као **другог објекта на парцели** (уз главни објекат горе наведене намене) и то:

- на грађевинским парцелама породичног становања, чија је површина мања од 500м² није могуће поред главног објекта на парцели градити други објекат на парцели - стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат.
- на грађевинским парцелама нестамбене намене, чија је површина мања од 800м² није могуће поред главног објекта изградити други објекат на парцели - објекат пословне намене или објекат компатибилне намене

Поред главног и другог објекта на парцели могућа је изградња **помоћних (пратећих) објеката** на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, ограде, септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.

6.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама и то:

- Предња грађевинска линија се поставља на регулациону линију или се објекат повлачи у дубуни парцеле за макс. 6,0м
- Изузетно, може се дозволити повлачење новог објекта и на већу удаљеност од регулације, уз упозорење инвеститору да главни објекат залази у зону помоћних (пратећих) објеката који имају првенство изградње у задњем делу парцеле;
- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију (која је увучена у односу на регулациону линију) подразумева се да се на њу поставља преовлађујући део фасаде објекта у свему у складу са правилима за грађевинске елементе објеката прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС бр.22/2015);

- За све објекте који садрже становање у обухвату Плана грађевинска линија према ближем бочном суседу утврђује се на растојању од најмање 0,5м или на граници са суседом (тј. растојању мањем од 0,5м али уз сагласност суседа) и уз поштовање одмицања од мин 4,0м између објеката на суседним парцелама (и сопствених објеката), док је за објекте намењене пословању и објекте компатибилних намена растојање према ближем бочном суседу минимално 1,0м; према даљем суседу грађевинска линија се утврђује на најмање 2,5м код становања односно мин 3,5м код пословања и компатибилних намена како би се обезбедио нужни колски пролаз одговарајуће ширине у дубину парцеле (а све уз услов да је размак између сопственог и суседног објекта мин 4,0м односно половина висине вишег објекта али не мање од 4,0м); задња грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 1,5м од границе са суседом односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа (уз услов да је размак између сопственог и суседног објекта мин 0,0м тј. ширина дилатације или мин 4,0м односно половина висине вишег објекта али не мање од 4,0м и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште); за постојеће објекте који не испуњавају горе наведене параметре (грађевинске линије) обавезно је задржавање истих у оквиру постојећих намена (за објекте који се налазе на растојањима према границама суседних парцела мањим од прописаних није могуће отварање нових отвора на фасадама нити увођење нових делатности пословања или компатибилних намена) и постојећег габарита (тј. није могућа доградња објекта где се постојећа грађевинска линија налази на растојању мањем од прописаног у односу на границе парцела као и у случајевима где је одмицање од сопствених и суседних објеката мање од Планом прописаног)
- Утврђена грађевинска линија према регулацији улица и према суседним парцелама важи за изградњу свих нових објеката на парцелама тј. приликом одређивања положаја будућих објеката неопходно је испоштовати горе наведена минимална растојања од регулације и граница парцеле а конкретна позиција објеката зависиће од организације на парцели, односно од идејног решења

6.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Индекс изграђености на свим парцелама у планском подручју може да буде највише 1.8; код постојећих парцела намењених породичном становању чија је површина мања од 360м² индекс изграђености може да буде максимално 2,1
- Индекс заузетости на свим парцелама може да буде максимално 60%;

6.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Максимална спратност стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката је П+2+тав (са или без сутерена, подрума – према потреби, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе)

- Максимална спратност пословних објеката и објеката компатибилне намене П+1 (са или без сутерена, подрума – према потреби, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе)
- Максимална спратност помоћних објеката је П+0 (приземље са галеријом; без подрума/сутерена)
- Светла висина стамбених просторија не може бити мање од 2,40м, док је стандардна висина пословних просторија и просторија објеката компатибилних намена одређена према важећим прописима за одговарајућу делатност али не испод 3,0м.
- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлих висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, галерија, поткровље...
- Кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде од 0,50м до 1,20м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- Кота пода високог приземља, односно етаже над сутереном, може бити највише 2,20м од коте тротоара.
- Све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према зеленим површинама на сопственој парцели.
- За колске рампе са падом према сопственом објекту планирати да се одвод површинске воде реши дренажом или на други погодан начин.
- За све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле).

6.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

- Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 4,0м или минимално половина висине вишег објекта али не мањи од 4,0м
- Објекти се могу градити као слободностојећи и у низу у оквиру парцеле (тј. у продужетку слободностојећег објекта), односно међусобни размак објеката у оквиру парцеле је 0.0м (тј. ширину дилатације) уколико су задовољени услови противпожарне заштите (као и санитарни и други технички услови) и уколико то захтева архитектонско урбанистичка концепција или минимално половина висине вишег објекта (за слободностојеће објекте у оквиру парцеле) с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0м
- Удаљеност водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазног решења до прикључења на насељску канализацију након њене изградње) од свих објеката и граница парцеле је мин. 3,0м

6.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Помоћни, пратећи објекти (тј. објекти у функцији главног објекта) на парцелама зоне централних садржаја су: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини (роштиљи, пушнице), мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограде и сл.

- Пратећи (помоћни) објекти постављају се иза главног објекта (или другог обј. на парцели), могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на растојањима (од предње, бочне и задње границе парцеле као и од суседних и сопствених објеката) прописаним за главне објекте у поглављу 6.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
- Изузетно, уколико преостала ширина парцеле по постављању главног објекта то омогућава, пратећи (помоћни) се може поставити и поред главног на растојању од 4,0м, уз поштовање минималних параметара за одмицање у односу на регулацију и границе суседне парцеле;
- За парцеле нестамбене намене (пословне обј. и објекте компатибилне намене) организација на парцели зависиће од идејног решења
- За гараже, као самосталне објекте, приликом постављања на предњу грађевинску линију, неопходно је водити рачуна да се крила врата отварају на унутра, односно нагоре ако су у питању подизна врата.
- Прљави помоћни објекти - морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.
- Кота пода приземља објеката пословних објеката и објеката компатибилног садржаја (туризма, угоститељства, спорта, рекреације, здравства) је од 0,20 до 1,0м у зависности да ли је приземље над подрумом или не.
- Оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за две висине степеника изнад коте околног тротоара.

6.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити околни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.
- Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин. растојању од 5,0м од истог а за веће

висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (односно за 2/3 висине новог објекта).

- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту где то дозвољавају просторни услови на парцели.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.Гласник РС 22/2015)

6.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Помоћни објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објеката.

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограда, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом стакла, метала, разних фасадних облога, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еkleктичких елемената (не препоручује се употреба псеудоисторијских елемената (балустери, тимпанони и сл.) којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици тј. у блоку.

Фундирање објеката вршити у здрав терен.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.

Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

- На грађевинској парцели изводиће се објекти и уређује се целокупна површина парцеле као једна функционална и обликовна целина, а све према концепту и условима изградње и уређења прописаним овим Планом; делатност се мора прилагодити просторним, саобраћајним и инфраструктурним условима, тј. све планиране функције морају се обављати искључиво у оквиру сопствене парцеле.
- Објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.
- Стамбени објекат подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица (уз услов да је број стамбених јединица на једној грађевинској парцели за викенд објекте максимално 3); пословни објекат односно објекат компатибилне намене (управа, администрација, образовање, здравство, заштита деце и одраслих, култура, угоститељство, туризам, спорт и рекреација) представља јединствену функционалну, грађевинску и обликовну целину (објекат се може изводити фазно с тим да свака фаза изградње представља функционалну и техничку целину инфраструктурно опремљену (свом неопходном инфраструктуром) независно од наредних фаза изградње)
- Кровне равни свих објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови, кровови са више кровних равни, зелени кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронт, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Кровни покривач може бити цреп, теголе, етернит плоче, или неки други адекватан материјал.
- Могуће је извођење лежећих или стојећих кровних прозора.
- Извођење спољног отвореног степеништа за поткровље се не препоручује; Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90м улази у габарит објекта.
- Главне отворе на фасади и отворе других просторија на свим објектима по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори стамбених и других просторија на стамбеном и другим објектима (пословним и објектима компатибилних намена) на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле које је 2,5м, начелно се не предвиђају.

Изузетно дозвољено је на удаљености од 2,5м од границе са суседом отварање већих отвора са фиксним мат стаклом, луксфер призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор и сл.) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење просторија чији је парапет минималне висине 1,80м од пода просторије.

- Пратећи (помоћни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена (односно од намене и врсте објекта)
- Најмања светла висина стамбених просторија 2,40 м; светла висина пословних просторија и просторија компатибилних намена треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност; светла висина помоћних просторија треба да је мин. 2,20м, односно у складу са врстом и наменом објекта (просторија)

6.10 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 8°МЦС, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објекта на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објекта и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објекта, равномеран распоред слободних површина и др. , односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објекта као и реконструкције постојећих објекта, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објекта на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

6.11. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, минималне ширине 2,5м (оптимално 3,0м) за колске приступе стамбеним објектима односно мин. 5,0м за колске приступе пословним и објектима компатибилних садржаја.

Колски приступ се мора обезбедити и у дно парцеле.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 2,5м (оптимално 3,0м) код становања односно мин. 3,5м код пословних и објеката компатибилних намена (тј. у складу са противпожарним условима као и нормативима за одређену делатност, али не мање од 3,5м). Код објекта у низу пролаз у дно парцеле се остварује кроз колски пролаз "ајнфорт" минималне ширине 3,5м и минималне висине 4,0м

Паркирање возила се искључиво одвија на сопственој грађевинској парцели, изван јавне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе власници објекта обезбеђују простор на сопственој парцели и то:

- За становање - једно паркинг или гаражно место на један стан.
- За пословање и компатибилне намене - број паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности у складу са чланом бр.33 Правилника о општинама правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС 22/15) и норматива за одређену делатност дозвољену овим Планским документом.

Гараже објекта планирају се подземно у габариту, изван габарита или надземно, на грађевинској парцели.

Подземне гараже се не урачунавају у индексе изграђености, односно заузетости.

6.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Обнова и реконструкција постојећих изграђених објекта вршиће се кроз замену постојећег објекта новим објектом, односно кроз доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију објекта, уколико нису у супротности са условима прописаним овим Планом.

Обнова и реконструкција постојећих објекта 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 услови функционисања садржаја на суседној парцели.

- реконструкција постојећих објекта може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом; при реконструкцији дозвољено је подизање коте пода приземља до 1,20м као и повећање светле висине просторија до предвиђене нормативима.

- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана реконструкцијом се не може дозволити доградња/надogradња постојећег објекта; доградња објекта може да се одобри у више наврата све до највећег дозвољеног

индекса заузетости и изграђености (за одређену намену) или до привођења трајној намени по основу фазности реализације; доградња уз објекат врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта, тј доградња преко те величине сматра се изградњом; доградња уз објекат оријентисан према улици се по правилу врши са задње, дворишне стране, може и са бочне стране ако има простора за остављање прописаних размака према бочним границама парцеле, изузетно и са предње стране уколико је објекат одмакнут од минималне грађевинске линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације; доградња испод објекат подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта (тамо где је то Планом дозвољено) уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката; доградња над постојећим објектом може бити потпуна или делимична, а дозволиће се највише до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења); дограђени део уз постојећи објекат може бити исте или ниже спратности објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности, али искључиво до дозвољене максималне спратности утврђене за ту врсту објекта; за већ изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом; адаптација помоћних објеката у стамбени простор није препоручљива али је могућа уколико се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор уз поштовање утврђених параметрима према врсти објеката прописаних овим Планом; адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин:

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 m може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова.
 - ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова.
 - ако су назици већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.
- уклањање (рушење) објекта (или његовог дела) је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

Инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање подразумева извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације односно у циљу

спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а у свему у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

6.13. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објекта (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објекта) компатибилне и пословне намене, објекта односно простора за јавну употребу (улице и сл.) применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

Обавезни елементи приступачности (за горе наведене објекте) су:

1. елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...)
2. елементи приступачности кретања и боровка у простору (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, ограде на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)
3. елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

6.14. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи ограде буду на парцели која се ограђује.
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.
- Простор једне грађевинске парцеле, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.

- Ограде могу бити пуне, транспарентне или делимично транспарентне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др., без подзида или са подзидом висине до 1,0м као и жива ограда
- Висина оgrade између суседних парцела може бити до 2,0м, према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0м (оптимална висина до 1,6м)
- У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- Уређење слободних, неангажованих површина стамбених парцела вршиће се у складу са жељом власника (корисника), док је за парцеле нестамбене намене (компатибилне и пословне) обавезна израда пројекта пејзажног уређења
- Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта, а све зависно од планиране изградње на парцели као и њене величине.
- Парцела у дну, тј. изван зоне у коју се постављају главни објекти, може да се користи и за већу или мању башту, воћњак и сл.

6.15. ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Одлагање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за стамбене објекте, односно у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за пословне обј. и објекте компатибилне намене а у складу са прописима за објекте одређене намене, са одвожењем на градску депонију, организовано и путем надлежног комуналног предузећа.

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за постављање контејнера треба одредити погодна и хигијенски безбедна места тако да буду ван главних токова кретања и заклоњена од погледа, као и доступна возилима која односе привремено депонован отпад. За смештај контејнера за смеће унутар објекта морају се испунити најстрожији хигијенски услови – у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл. Такође до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа. Места за контејнере морају бити од тврде подлоге (бетон, асфалт...). Одвођење атмосферских вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у канализациону мрежу (унутар сопствене парцеле или у јавну канализацију након њене изградње). У циљу заштите од погледа контејнерско место се може оградити зимзеленим дрветом, шибљем или оградом висине до 1,5м.

7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Планом нису утврђене локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта. урбанистичко архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат може да се ради на захтев инвеститора или по процени надлежног општинског органа за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације, уколико се за тим укаже потреба, односно уколико се планира изградња сложенијих садржаја (код свих врста компатибилних садржаја као и других специфичних објеката, односно тамо где не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње - у случајевима где се појаве одређене специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели (на основу ИДР-а планираног објекта/ објеката).

8. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле породичног становања	површина парцеле	улични фронт
за слободностојеће објекте	360м ²	12,0м
за двојне објекте	660м ² (2*330м ²)	10,0м
Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле нестамбене намене	површина парцеле	улични фронт
за све врсте објеката (пословне објекте и објекте компатибилних намена)	600м ²	18,0м
Максимална дозвољена спратност		
за стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене	П+2+тав (сутерен, подрум по потреби - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)	
за пословне објекте и објекте компатибилне намене	П+1 (сутерен, подрум по потреби - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)	

за помоћне објекте	П+0 (приземље са галеријом, без подрума/сутерена)
Максимални индекс изграђености на парцели	
на свим парцелама (осим на постојећим парцелама површина мањих од 360м ² индекс изграђ. може да буде макс.2,1)	макс. 1,8
Максимални индекс заузетости на парцели	
на свим парцелама	макс. 60%
Минимални проценат зеленила	
на свим парцелама	мин. 20%
Грађевинске линије	
предња грађ. линија	на регулационој линији или увучена макс. 6,0м
бочна грађ. линија	- објекти који садрже становање - мин. 0,5м или на граници са ближим суседом (уз сагласност суседа и поштовање мин одмицања од објеката на суседним парцелама) - објекти пословања и компатибилних намена – мин. 1,0м од границе са ближим суседом - објекти који садрже становање - мин. 2,5м од границе са даљим суседом - објекти пословања и компатибилних намена – мин. 3,5м од границе са даљим суседом
задња грађ. линија	мин. 1,5м од границе са суседом

9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације издавање информације о локацији и локацијских услова.

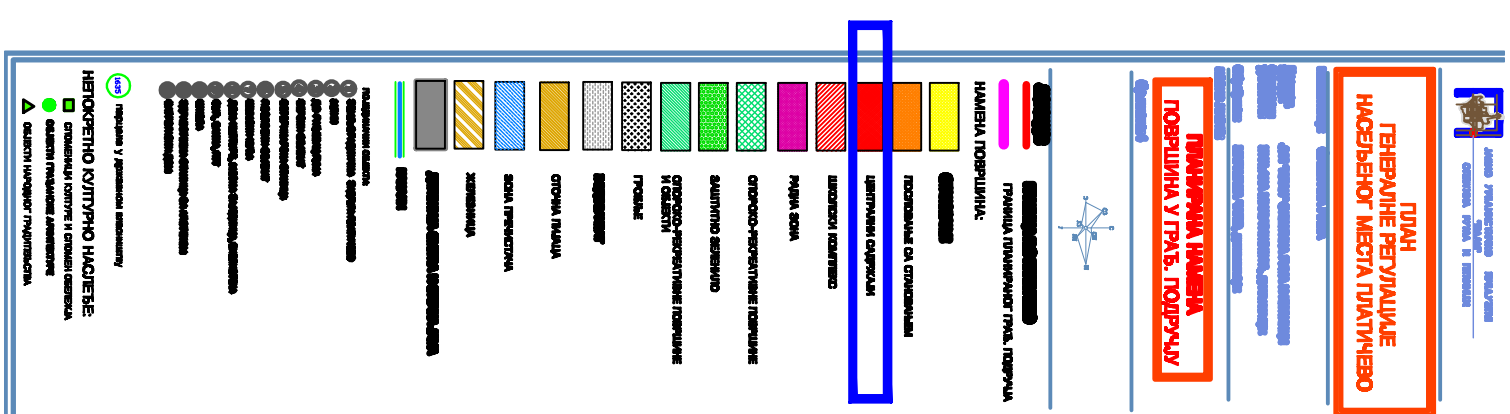
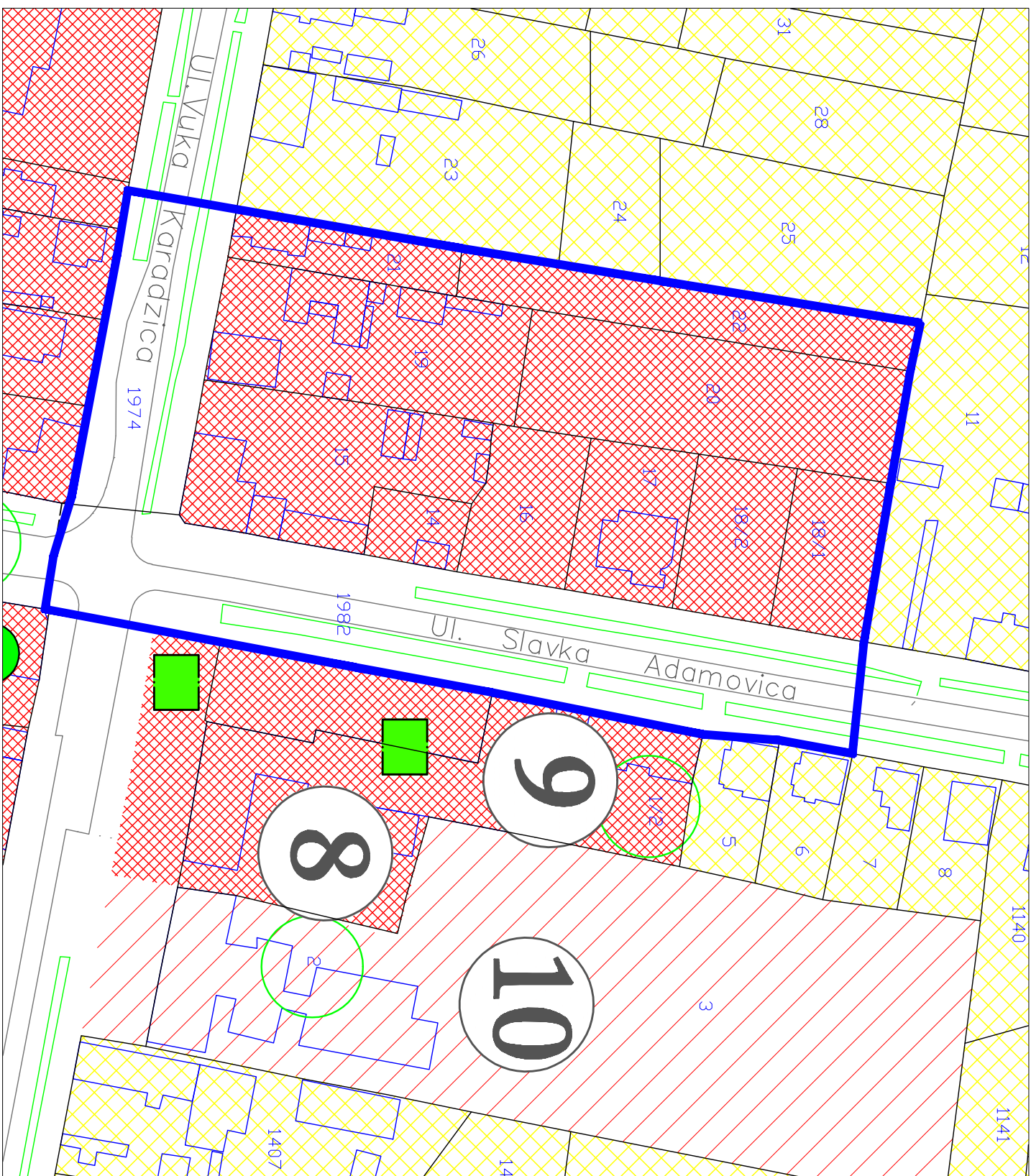
Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама, као и пројектима препарцелације за потребе експропријације.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац.
- Елаборатом геодетских радова за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре.
- Изузетно урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде на захтев инвеститора

Урбанистички пројекат може да се ради за планирану изградњу, где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора

ГРАФИЧКИ ДЕО:



ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

Легенда:

- 

ОБХВАТ ПЛАНА
- 

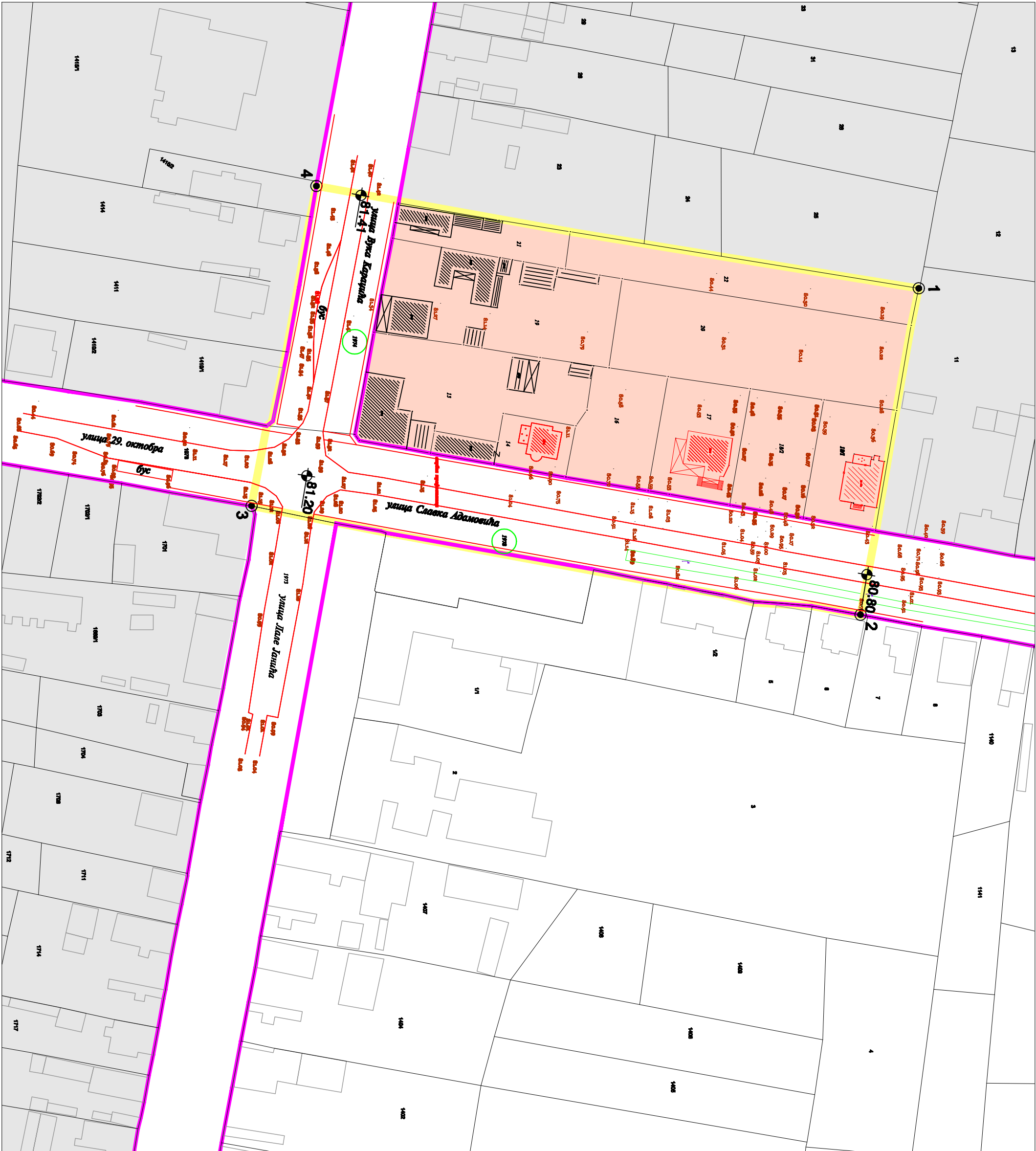
ПРЕДМЕТНИ БЛОК
- 

САОБРАЋАЈНИЦЕ
- 

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- 

АТМОСФЕРСКИ КАНАЛИ
- 

ПАРЦЕЛЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ



ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Р 1:1000

НАЧУНИЦА ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЗЛАЖАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАНИ" РУМА
Рума 27 Октобра 7а, Контакт 022 420 728
ПИБ: 101813393, МБ: 08101219, Бр. св. ПДБ: 12632232, технич. св. св. 100-920210-48
Е-пошта: jup@planning.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Маријана Чаро, дипл. инж. арх.-мастер

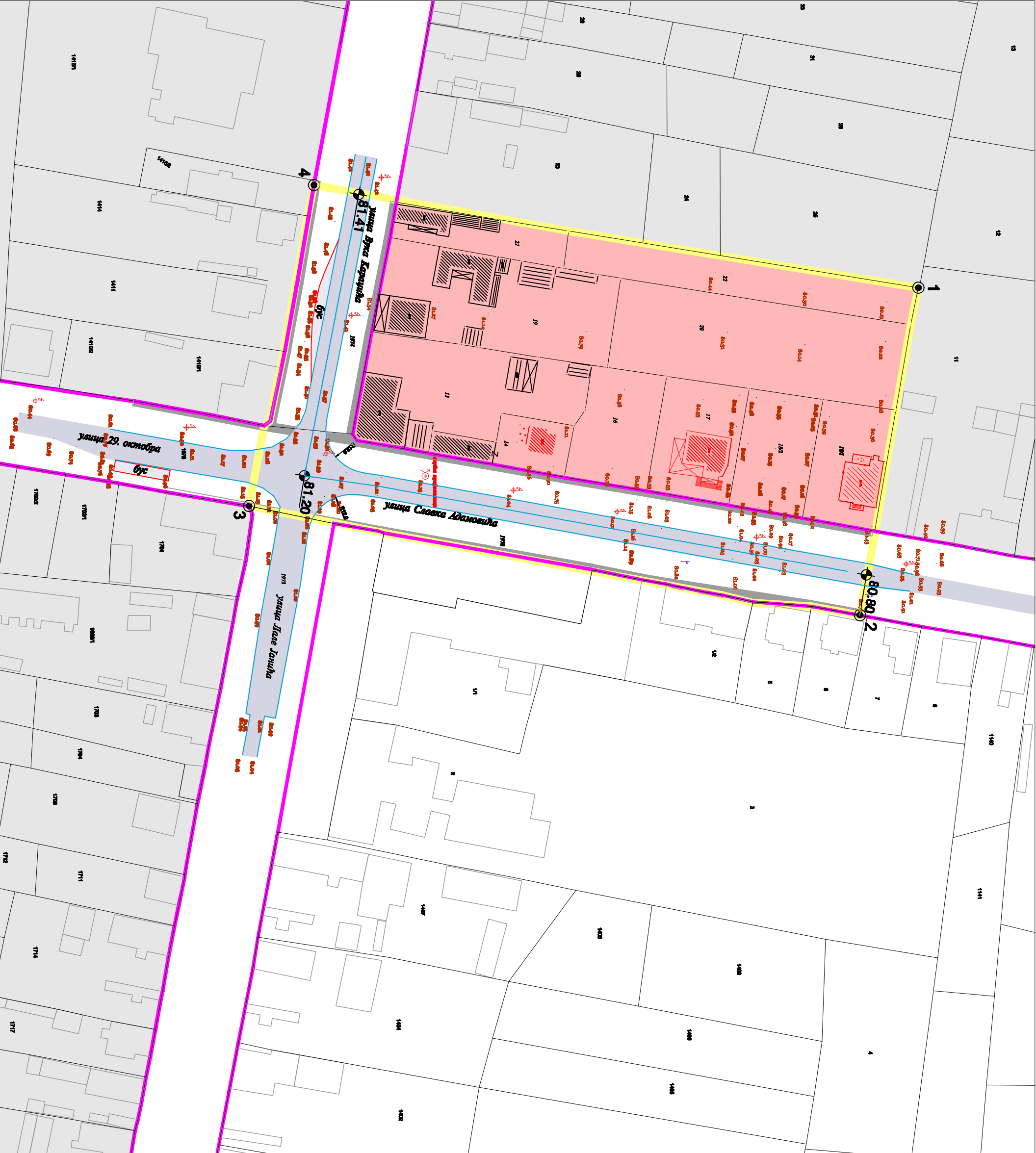
САРАДНИЦИ:

Петар Буринчић, дипл. инж. ел.
Марија Зец, дипл. инж. саобра.
ГЕОБЕРИЈАН, инжењерске делатности и
техничко саветовање

РУМА 2017.

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ



- Легенда:**
- ОБХВАТ ПЛАНА**
- 1**
- НАМЕНА ПОВРШИНА:**

- ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**
(стварање, поштовање и коришћење намене)
- САОБРАЋАЈНИЦЕ**
- РЕГИСТРАЦИЈА**
- бус**
- тротуар**

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Р 1:1000

НАЧУНИЦА ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЗЛАЖ ПЛАНА:

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЬЕ "ПЛАНИ" РУМА

РУМА 21 Септембра 7а, "Копачице" 022 420 728

ПИБ: 101813393, МБ: 08101219, Бр. св. ПДБ: 126322282, технички пројект: 100-920210-48

Е-пошта: info@planiraj.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Маријана Чаро, дипл. инж. арх.-мастер

САРАДНИЦИ:

Петар Буринчић, дипл. инж. ел.
Марија Зец, дипл. инж. саобра.
ГЕОФЕРИЈА, инжењерске делатности и
техничко саветовање

РУМА 2017.

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

Легенда:
1 — ОБУХВАТ ПЛАНА

НАМЕНА ПОВРШИНА:



ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
(пољопривредна, пословна и остале
типичне намене)



САОБРАЋАЈНИЦЕ



РЕГУЛАТОРНА ГРАНИЦА

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Р 1:1000

НАЧУНИЦА ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЗЛАЖАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЈЕ "ПЛАН" РУМА
Рума 27 Октобра 7а, Контакт 022 420 728
Е-пошта: jup@plan.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Маријана Чаро, дипл. инж. арх.-мастер

САРАДНИЦИ:

Петар Бурчић, дипл. инж. ел.
Марија Зец, дипл. инж. саобра.
ГЕОФЕРИЈА, инжењерске делатности и
техничко саветовање

РУМА 2017.

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

Легенда:

1 ОБУХВАТ ПЛАНА

ПРЕДМЕТНИ БЛОК

САОБРАЋАЈНИЦЕ

ПЛИНОВИ КОЛОВОЗ

ПЛИНОВИ ТРОТОАР

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

КОТЕ НИВЕЛЕТЕ САОБРАЋАЈНИЦА

макс П+2+тob
(макс. стратност пословних и обј. комп-
тбилне намене је П+1; макс. стратност
помоћних обј. П+0)

81.20

САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И
НИВЕЛАЦИЈА

Р 1:1000

ЛИСТ

5-1

НАЧУНИЦА ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЗЛАЖАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО УПРАВИЊАЊЕ ПРЕДУЗЕЋЕ "ПДАН" РУМА
РУМА 27 Октобра 7а, Контакт 022 420 728 Е-пошта: jup@pdlan.rs
ПИБ: 101813393, МБ: 08101219, Оп.ав. ПДБ: 12632222, Технич. рачун: 100-920210-48

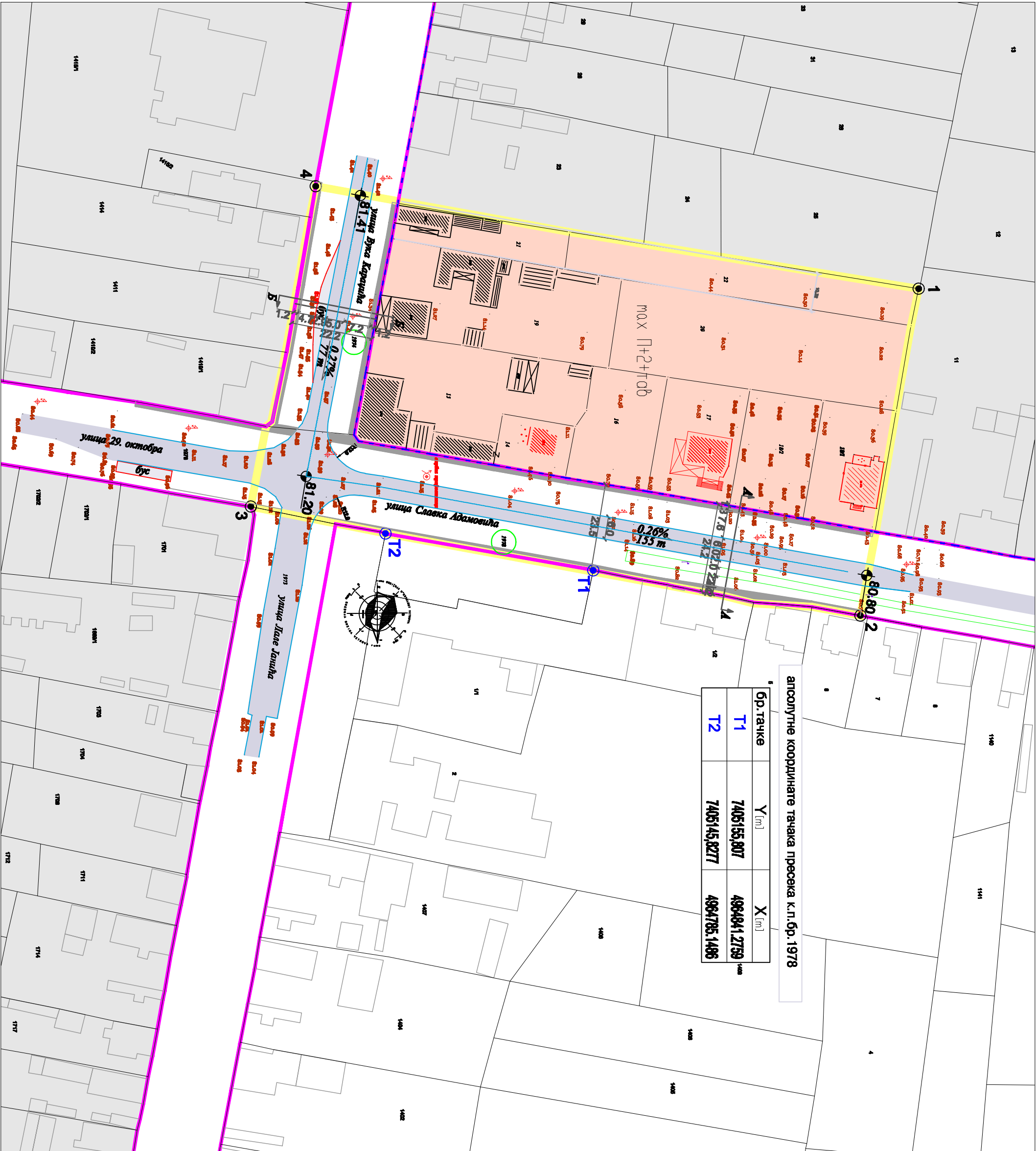
ОДГОВОРНИ УПРАВИЊАЧ:

Маријана Чаро, дипл. инж. арх.-мастер

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл. инж. ел.
Марија Зец, дипл. инж. саобр.
ГЕОФЕР/а, инжењерске делатности и
техничко саветовање

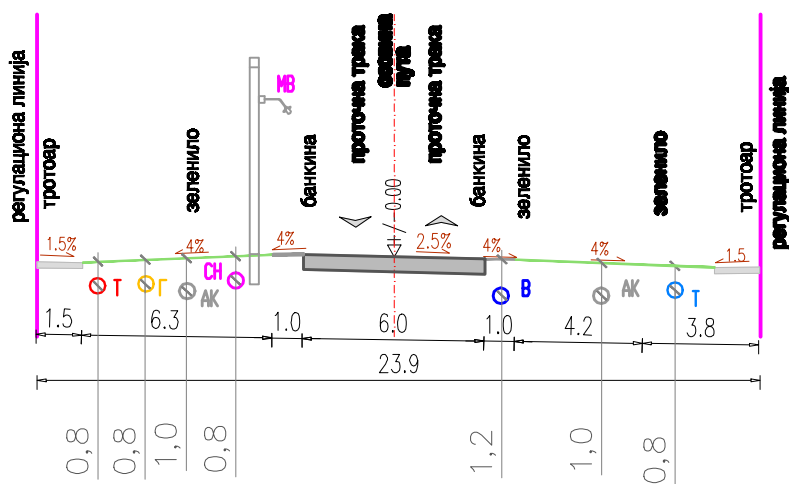
РУМА 2017.



апсолутне координате тачака пресека к.п.бр.1978

бр.тачке	Y [m]	X [m]
T1	7405155.807	4964841.2759
T2	7405145.8277	4964785.1486

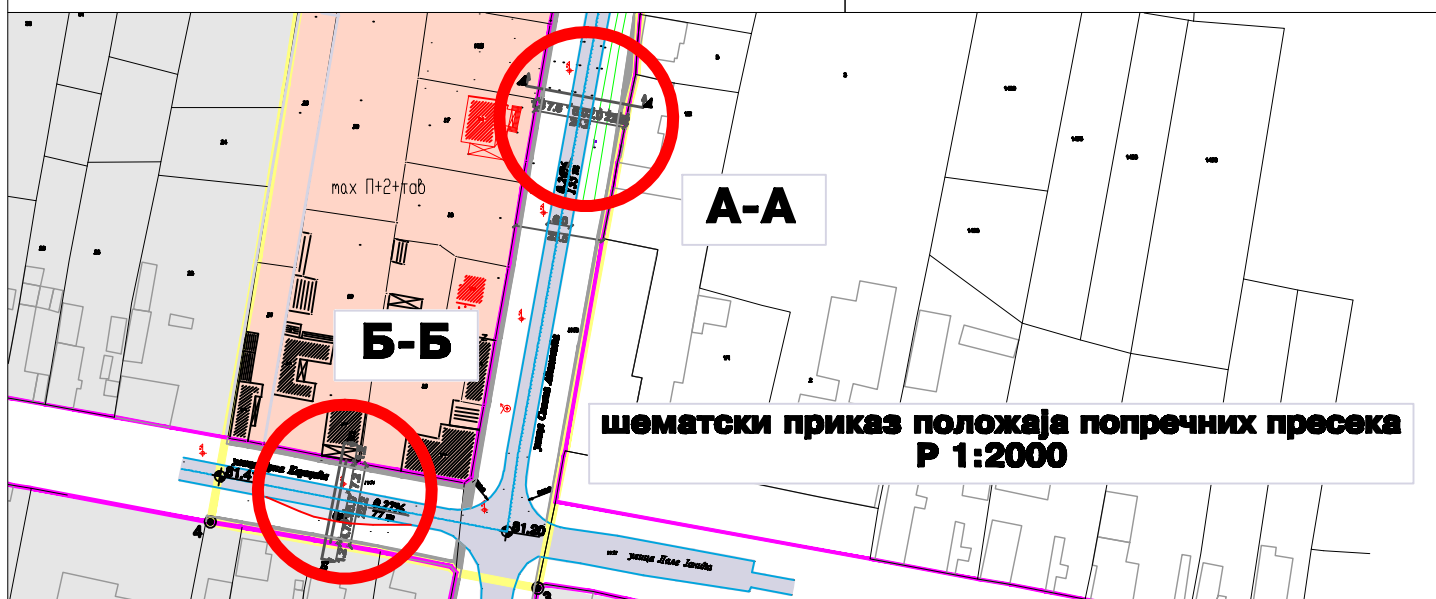
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ
ПРОФИЛ
УЛИЦЕ СЛАВКА АДАМОВИЋА
А-А



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

Инфраструктура:

- В водовод
- Г гас
- МВ мрежа
- Т телекомуникациона мрежа
- Т планирана телекомун. мрежа
- К планирана фекална канализ.
- АК планирана атмосферска канализ.
- СН СН Вод 20
- СН мрежа

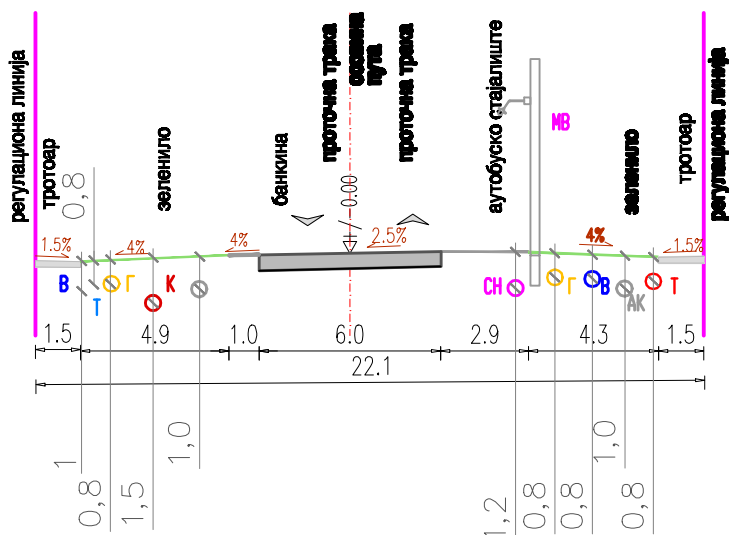


Р 1:250

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ
САОБРАЋАЈНИЦА

ЛИСТ 5.2

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ
ПРОФИЛ
УЛИЦЕ ВУКА КАРАЏИЋА
Б-Б



НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а, телефон: 022 430 728

E-mail: jup@planrume.rs

ПИБ: 101813393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 180-920216-48

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Маријана Чапо, дипл. инж.арх.-мастер

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл. инж. ел.
Марија Зеџ, дипл. инж. саобр.
GEO-SFERA Ruma, инжењерске делатности и
техничко саветовање

РУМА 2017.

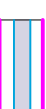
ОПШТИНА РУМА

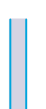
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

Легенда:

- 

ОБХВАТ ПЛИНА
- 

ПРЕДМЕТНИ БЛОК
- 

САОБРАЋАЈНИЦЕ
- 

ПЛАНИРАНИ КОЛОВОЗ
- 

ПЛАНИРАНИ ТРОТОАР
- 

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

Инфраструктура:

- 

ВОДОВОД
- 

ГАС
- 

МВ мрежа
- 

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- 

ПЛАНИРАНА ТЕЛЕКОМУН. МРЕЖА
- 

ПЛАНИРАНА ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ИНФРАСТРУКТУРА-СИНХРОН
ПЛАН

Р 1:1000

ЛИСТ
6

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЗЛАЖАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЈЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 73, Контакт: 022 420 728

Е-пошта: jup@plan.rg

ПИБ: 101813393, МБ: 08101219, Бр. св. ПДБ: 126322282, тел/факс: 100-920210-48

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Маријана Чато, дипл. инж. арх.-мастер

САРАДНИЦИ:

Петар Буринчић, дипл. инж. ел.
Марија Зец, дипл. инж. саобра.
ГЕОБЕРИ/гем, инжењерске делатности и
техничко саветовање

РУМА 2017.

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

Легенда:
1 ОБУХВАТ ПЛАНА

НАМЕНА ПОВРШИНА:

ПЛАНИРАНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

Z ПЛАНИРАНО ПРИПАЉАЊЕ ПАРЦЕЛА

(дат је предлог парцелације, а могућа су и
другачија решења према исказаним потребама
а у складу утврђених правила за парцелацију,
препарцелацију и исправку границе парцела)

СТРОВОБЕЉЕ ПЛАНА:

- Проекти парцелације и препарцелације
- Експлоат парцелетских развода стајења парцела истог власника (након решених имовинско-правних односа)
- Локацијски услови
- Изузетно урбанистичким проектом по захтеву инвеститора

САОБРАЋАЈНИЦЕ

планирани коловоз

планирани тротоар

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ
ПАРЦЕЛА (са смерницама
за спровођење)
P 1:1000

ЛИСТ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЗЛАЖАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЈЕ "ПЛАН" РУМА
РУМА 27 Октобра 7а, "телфакс 022 420 728
Е-пошта: jup@velplan.rs

ПИБ: 101813393, МБ: 08101219, Оп.ав. ПДБ: 125422282, телеф. регистр. 100-920210-48

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Маријана Чато, диплг. инж.арх.-мастер

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, диплг. инж. ел.
Марија Зец, диплг. инж. саобра.
ГЕОДЕТИ, инжењерске делатности и
техничко саветовање

РУМА 2017.

ДОКУМЕНТАЦИЈА:

КОПИЈА ПЛАНА ВОДОВА

Размера: 1000

Катастарска парцела број: 14,15,16,17,18/1,18/2,19,20,21,22,1974-део,1982-део



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Број 956-01-95/2017
04.08. 2017.
РУМА

Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана водова.

Копирао: Милић Тодоровић

У Руми, 02.08.2017. године

Овлашћено лице СКН Рума:

Павле К. Зоран

Број: 953-1/2017-247

Датум: 15.06.2017.године

КОПИЈА ПЛАНА



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Број 953-1/17 247
15.06.2017.
РУМА

Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана.

Копирао: Слабка Влаховић-Тривић

У Руми, 15.06.2017. године

Овлашћено лице:



КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
локација: центар Платичева у К.о. Платичево



P = 1:1000

1

Подаци о снимању
а) метода глобалног позиционирања
Август 2017

снимање и обрада:
"ГЕО-СФЕРА" Рума
инжењерске делатности и
техничко саветовање
Драган Симић стр.геод.инж



Огранак Електродистрибуција Рума

Рума, Индустриска 2 А, телефон +381 22 400200, телефакс +381 22 471581

ПР-ЕНГ-02.15/5

Рума, 22.06.2017

Број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-150441-17

ЈУП ПЛАН

27 октобра 7а

22400 РУМА

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрило захтев поднет у име БОЈИЋ МИЛАН, ЈАРАК, ШКОЛСКА бр. 2, (у даљем тексту: Странка). На основу Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 40. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 8/10), издају се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА УПЛАТИЧЕВО.

У складу са Законом о енергетици, оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

Постојеће стање:

Снабдевање електричном енергијом предметног подручја је реализовано из ТС 110/20 kV "Пећинци" опремљене са два енергетска трансформатора сваки инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 20 kV извода "Буђановци".

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из дистрибутивне стубне трансформаторске станице (СТС) 20/0,4 kV "Центар Платичево" снаге 400kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена ваздушно.

Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО. Постојеће нисконапонске мреже на дрвеним стубовима су предвиђене за реконструкцију, односно потребно је изградити мреже на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима (задржали би се коридори).

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд

Постојећа ВН (20kV) мрежа на предметном подручју је изведена ваздушно.

У свим наведеним улицама мора се предвидети коридор ширине бар 1,5 м за изградњу ел. енергетских водова (нисконапонских и мешовитих 20 и 0.4 kV) и локације за будуће трафо станице.

Приликом изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању, треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објеката (нпр. кров) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1.25 м за приступачне делове објеката.

Грејање објекта: Није дозвољено да се за загревање будућих вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању користи електрична енергија. Мора се предвидети централно грејање применом другог енергента (гас, мазут итд.).

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја вишеспратних стамбено-пословних зграда, или ако је капацитет постојеће трафо станице недовољан, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нове МБТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С систем заштите.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке електричне енергије, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити и искључиво у сврху:

- израде документације за план детаљне регулације за део јоне централних садржаја у Платичеву и у друге сврхе се не могу користити.

Ови Услови не ослобађају странку обавезе прибављања Услови за пројектовање и прикључење на основу одредби члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски систем.

Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни електроенергетски систем, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

ПРИЛОЗИ: Карта ЕЕО у предметно зони

С поштовањем,

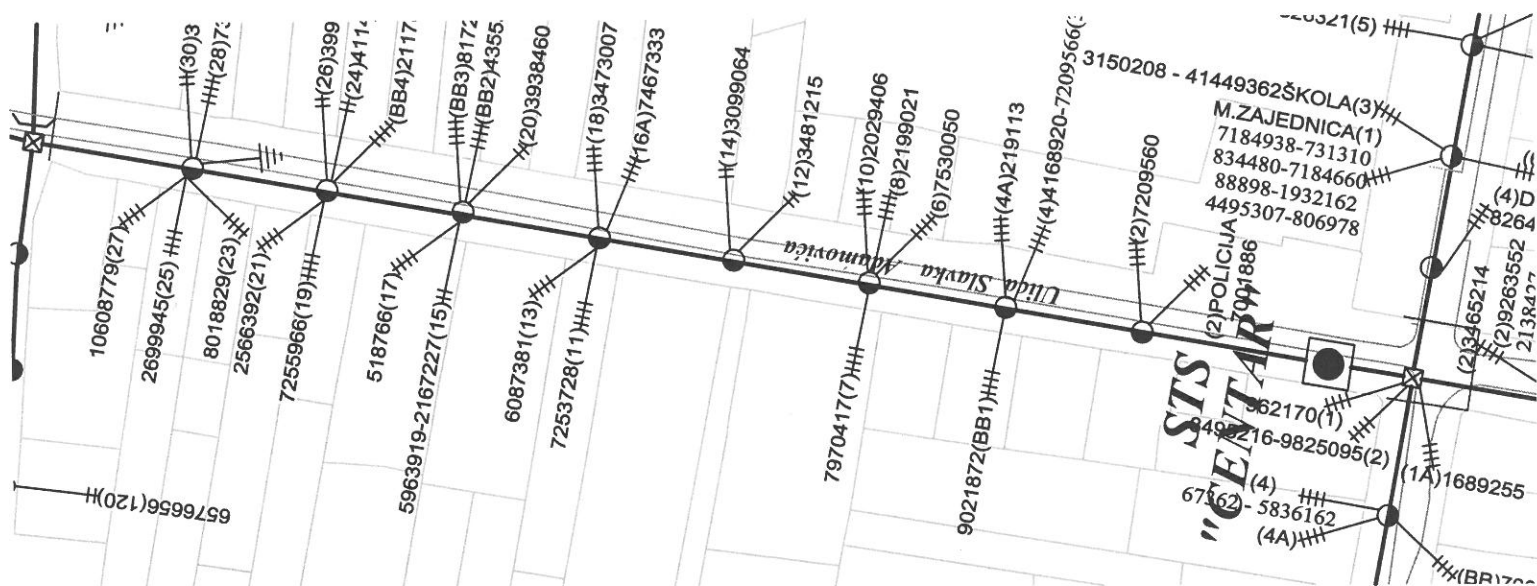
Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор

Марин Драган, дипл. инг. ел.



Матични број: 08593205 ПИБ: 102133040 Регистарски број: 22908593205 Шифра делатности: 3522

Наш знак / Our ref. : 306.1
Датум / Date : 16.6.2017.г.
Ваш знак / Your ref. : 249-12/2017 од 5.6.2017.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈУП "План"
ул.27 октобра 7а
Рума

ЈУП "П Л А Н" Р У М А

Број 21-06-2017
Р У М А 2017.г.

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата предметног плана поседује 1. разводни челични гасовод средњег притиска ($6 < p < 12 \text{ bar}$) од МРС "Платичево" на улазу у насеље од стране Никинаца до разводног шахта РШ20 на излазу из насеља према Витојевцима и то у улицама С.Адамовића и 29.октобра, 2.дистрибутивни полиетиленски гасовод ниског притиска ($1 < p < 4 \text{ bar}$) обострано по свим улицама насеља са припадајућим гасним прикључцима. Гасоводи су изведени према одобреној пројектно- техничкој документацији и имају употребне дозволе за изграђене деонице.

Приказ (извод) из развојног плана везано за подручје насеља

ЈП "Гас-Рума" је у свом Плану активности за период 2017.-2021.г. предвидео планско продужење постојеће дистрибутивне гасне мреже у Платичеву за 700 м на појединим незавршеним деоницама те набавку и уградњу мерача протока гаса на МРС "Платичево" како би се тачније пратио евентуални дистрибутивни губитак. Није предвиђено ширење како разводне тако и дистрибутивне гасне мреже ван до сада пројектованог обима, али се планира интензивнија изградња типских и индивидуалних гасних прикључака на гасифицираном подручју.

Правила уређења и грађења и мере заштите простора

Везано за претходни став немамо посебних захтева по питању правила уређења и грађења и мера заштите простора. Код планирања и извођења објеката потребно је придржавати се техничких услова из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR, (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС ", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г.).

Расположива планска документација

УТУ бр.1/2-146 из јуна 2000.г. ЈУП "План" Рума
Главни пројекат дистрибутивне гасне мреже и кућних гасних прикључака Платичево, бр.247 из септембра 2000.г. ("Инграп" д.о.о. Рума)
УТУ бр.1/2-111/2003.г. ЈУП "План" Рума
Главни пројекат разводног гасовода од ПП шахта испред МРС "ПЛАТИЧЕВО" НАСЕЉА Кленак и МРС "Кленак", бр.П-01-006/04 из фебруара 2004.г. ("Водоинсталатер" а.д. Нови Сад)

Трошкови издавања

Ова информација се не наплаћује.

Обрадио

Дражић Горан, дипл. маш. инж.

доставити:

1. наслову



Директор

Рада Марковић, дипл.економиста

Бр. 440-1/2017

Датум: 20.06.2017.год.

ЈУП "П Л А Н" РУМА

Број 230
22.06.2017 год.
Р У М А

ЈУП „ПЛАН“ РУМА
УЛ. 27. ОКТОБАР 7А
22400 РУМА

ПРЕДМЕТ: Технички услови и сагласност за потребе израде
Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву

На основу Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14) и вашег захтева бр. 249-13/2017 од 05.06.2017. године издају се:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву:

Саобраћајнице у обухвату Плана детаљне регулације обухватају општински пут Платичево-Никинци-Буђановци-Рума и улицу у насељеном месту. У планском периоду не очекује се значајније повећање обима саобраћаја.

Прикључење планираних објеката на саобраћајнице планирати преко колских улаза; колске улазе за стамбене објекте планирати минималне ширине 2,5m, док за пословне 5,0 m. Прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљењем канала.

Простор за паркирање возила корисника објеката обезбедити у оквиру парцеле на којима се граде објекти.

Одвођење атмосферских вода са објеката и изграђених површина потребно је обезбедити у оквиру парцеле на којима се граде објекти.

Накнада за издавање техничких услова се не наплаћује на основу члана 46 Закона о планирању и изградњи.

С поштовањем,

за ЈКП
директор



(Владислава Стаменовић, дипл.правник)



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ
22400 Рума, Јеленацка 2

МБ: 08099553; ПИБ: 100781162; Шифра делатности: 3811

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738
Факс: 022/473-732
Пијаца: 022/473-237
Градско гробље: 022/479-675
Гробље Баруновац: 022/471-155
Паркинг служба: 022/471-778
Служба ЗОО хигијене: 062/352-607
E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈУП „План“ Рума
27 Октобра 7а
Рума

Број: 3991
Рума, 13.07.2017.

ЈУП "ПЛАН" РУМА
Број 319/17
13.07.2017 год.
РУМА

ПРЕДМЕТ: Обавештење

Поштовани,

На основу Вашег захтева за издавање сагласности и техничких услова број 249-11/2017 од 05.06.2017. обавштавамо Вас да Ј.П. „Комуналац“ у Руми врши одвоз комуналног отпада са територије Општине Рума на основу Одлуке о одржавању чистоће на територији Општине Рума. По тој одлуци сваки корисник услуге дужан је да обезбеди посуде за одлагање отпада (контејнере од 1,1м³ или канте од 120л) као и место на коме ће се оне налазити и до којих специјално возило аутосмећар може несметано доћи. Уколико не постоје саобраћајнице којим се може доћи до наведених посуда, корисник услуге је дужан да посуде за одлагање отпада изнесе до пута којим специјално возило – аутосмећар – пролази. Потребан број посуда зависи од количине отпада која се створи за недељу дана. Дан за изношење комуналног отпада у Платичеву је четвртак.

С поштовањем,

Руководилац Р.Ј. „Чистоћа“
Милан Карајловић

Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 355-1005066-78 Војвођанска банка; 105-82037-07 АИК банка;



Република Србија
МИНИСТАРСТВО
ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Број: 350-02-00077/2017-16

Датум: 02.08.2017.

Немањина 22-26

Београд

ЈУП "ПЛАН" РУМА
Број 352
10.08.2017
РУМА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ „ПЛАН“ РУМА

27 Октобра 7а
Рума

Предмет: Захтев за издавање сагласности, односно техничких услова за израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву (Општина Рума)

У вези са вашим захтевом бр. 249-5/2017 од 06. јуна 2017. године, којим сте се обратили Министарству заштите животне средине захтевом за издавање сагласности, односно техничких услова за израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву (Општина Рума), обавештавамо вас следеће:

- На територији К.О. Платичево нема Севесо постројења. На територији Општине Рума постоји један Севесо комплекс нижег реда – Фабрика за производњу сунђера, оператора „Хелатх Царе Еуропе“ д.о.о. Рума, али тај комплекс нема утицаја на ПДР К.О. Платичево (удаљени су око 15 км).
- Напомињемо да се у случају изградње нових Севесо постројења/комплекса, а у складу са Правилником о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Службени гласник РС”, број 41/10), као полазни основ за идентификацију повредивих објеката разматра удаљеност од минимум 1000м од граница Севесо постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне – зоне опасности, одређује на основу резултата моделирања ефеката удеса. Такође, напомињемо да се идентификација Севесо постројења/комплекса врши на основу Правилника о листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте докумената које израђује оператор севесо постројења, односно комплекса („Службени гласник РС”, број 41/10 и 51/15).
- Наглашавамо да су обавезе оператора и надлежних органа прописане у поглављу 3.2 Заштита од хемијског удеса, Закона о заштити животне средине, те да сходно наведеном, обавезе оператора према надлежним органима у области заштите од хемијског удеса, а у случају изградње

новог Севесо постројења/комплекса, почињу у року од најмање 3 (три) месеца пре почетка рада постројења/комплекса.

- У случају изградње постројења/комплекса вишег реда, уколико оператер не испуни услове из чл. 60ђ, тј. 60г и 60д Закона о заштити животне средине, сходно чл. 60е истог закона, Министар решењем забрањује рад, тј. пуштање у рад постројења/комплекса. Због претходно наведеног је потребно пажљиво планирати лоцирање и изградњу нових севесо постројења/комплекса и њихових максималних могућих капацитета севесо опасних материја, како би се избегли непотребни трошкови или лоше инвестиције за оператере, али и обезбедило адекватно управљање безбедношћу од хемијског удеса.



МИНИСТАР

Горан Триван

Србија – АП војводина
Општина – Рума
Месна заједница – Платичево
Број:031-111/2017
Дана:10.08.2017.год.

ЈУП "ПЛАН" РУМА
Број 357
М. 08 20 17 209.
Р У М А

Ј.У.П. "ПЛАН" РУМА
Р У М А
=====

**Предмет:СУГЕСТИЈЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ У ПЛАТИЧЕВУ**

- Израда паркинг простора у делу ул. Славка Адамовића у дужини од око 250м поред пута Платичево – Никици се леве стране и око 50 м са десне стране.
- Постављање бехатона са ивичњацима у целој централној зони
- Постављање расвете расвете са лампионима
- Изградња пијаце са тезгама у делу ул. 29 октобар
- Изградња (постављање) 2 аутобуска стајалишта у улицама 29 октобар бр.1 и Вука Караџића бр.1
- Постављање лежећих полицајаца у ул. С. Адамовића, 29. Октобра и В. Караџића.
- Одвод атмосферских вода из централне зоне каналетама.

Председник МЗ Платичево

Јован Салатић



Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09/30/2 Број 217- 10401/17
Дана 03.08.2017. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈУП "ПЛАН" РУМА
Број 341
1. 08 20 17 2009.
Р У М А

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН"
Рума, 27 Октобра бр.7а

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, на основу чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), решавајући по захтеву ЈУП "ПЛАН" Рума, 27 Октобра бр.7а, број 249-1/2017 од 03.08.2017. године, за добијање услова у погледу мера заштите од пожара приликом израде Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву између улица Славка Адамовића и Вука Караџића, чији је наручилац Бојић Милан из Јарка, Школска бр.2, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

за израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву између улица Славка Адамовића и Вука Караџића чији је наручилац Бојић Милан из Јарка, Школска бр.2, према достављеној документацији чији је обрађивач ЈУП "ПЛАН" Рума, 27 Октобра бр.7а.

У вези издавања ових услова, обавештавамо вас да овај орган **НЕМА** посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметног објекта са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара **утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.**

Пре издавања локацијских услова потребно од стране органа надлежног за заштиту од пожара прибавити посебне **услове у погледу мера заштите од пожара** и експлозија сходно чл. 16. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 35/15 и 114/15) узимајући у обзир да због специфичности објекта План детаљне регулације не може садржати све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара и експлозија,

Сходно чл.123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16) и чл. 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објекта, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Такса у износу од 1600,00 динара утврђена је сходно тарифном бр. 46а Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15 и 50/16).

/АЖ/

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
главни полицијски саветник
Стеван Пејић



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 7069-223193/1-2017

ДАТУМ: 15.06.2017.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УЛ. КРАЉА ПЕТРА I БР. 2

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈУП "ПЛАН" РУМА

Број 283
20.06.2017 год.
Р У М А

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ „ПЛАН“ РУМА

Улица 27 Октобра 7а
22400 Рума

ПРЕДМЕТ: ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

ВЕЗА: ВАШ ЗАХТЕВ БРОЈ 249-6-1/2017

Поступајући по вашем горе наведеном захтеву од 05.06.2017. године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 44 од 2010. године и Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 145 од 2014. године, Извршна јединица "Сремска Митровица", Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације доставља вам из надлежности ТЕЛЕКОМ-а

Техничке услове-сагласност за израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву

Горе наведени ПЛАН обухвата простор од око 1,2ха и обухвата део зоне централних садржаја између улица Славка Адамовића са истока, ул. Вука Караџића са југа, а са запада и севера се граничи са парцелама зоне породичног становања и то к.п. 23, 24, 25, и 11.

На простору који наведени ПЛАН обухвата, Извршна јединица "Сремска Митровица", Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД има изграђену телекомуникациону мрежу која тренутно задовољава садашње потребе за телекомуникационим услугама.

Приликом израде наведеног плана потребно је да у истом предвидите телекомуникационе коридоре а у зависности од потреба будућих инвеститора за телекомуникационим услугама градиће се телекомуникациона инфраструктура у простору који ПЛАН обухвата.

На приложеном ситуационом приказу, у оквирима обухвата предметног ПЛАНА, оријентационо су назначени постојећи, подземни телекомуникациони објекти.

Ови услови важе годину дана, од дана издавања. По истеку овог рока, или уколико дође до одступања од предложене ситуације-локације, инвеститор је у обавези да обнови захтев за тк услове-сагласност.

Представници Извршне јединице "Сремска Митровица" везано за овај предмет су Недаковић Душан, дипл. инж. (Руководилац одељења за планирање, развој и инвестициону изградњу приступне тк мреже), телефон 022/639-009 и Палежевић Драган, техничар за оперативну подршку, телефон 022/435-122.

С поштовањем,

Координатор И.Ј.С. Митровица



др Борислав Коларић

Прилог:

- Ситуациони приказ

Општина Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ

НАЗИВ ЛИСТА:

Граница планског документа са
планираном претежном наменом
површина

РАЗМЕР:
P = 1 : 1000

БРОЈ ЛИСТА: 2

ПРОЈЕКАТ ИНФРАСТРУКТУРА
(ОРИЕНТАЦИОНА)
15.06.2012.
Далежковић

Легенда:

ОКВИРНА ГРАНИЦА
ОБУХВАТА ПЛАНА

НАМЕНА ПОВРШИНА:

ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА
(позориште, позоришно и културно-образовно намене)

САОБРАЋАЈНИЦЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

АТМОСФЕРСКИ КАНАЛИ

ПАРЦЕЛЕ У ЈАВНОЈ СВОЈИНИ

1974

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Рума

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: ЈУП ПЛАН Рума

- Материјал за рани јавни увид -

Рума, мај 2017.



JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE „PLAN“ RUMA

22400 Ruma
27. Oktobra 7a

n/r g-da Marijana Čapo, dipl. inž. arh.

JУП "П Л А Н" РУМА

Број 281
15.06.2017. гођ.
Р У М А



Predmet: Zahtev za izdavanje saglasnosti, odnosno tehničkih uslova (vaš broj 249-6-2/2017)

Poštovana,

U skladu sa Vašim zahtevom dostavljamo Vam podatke o postojećem stanju i našim planovima koji se odnose na predmetno područje.

Što se Platičeva tiče, Vip mobile ima jednu postojeću baznu stanicu u naselju, koja je izvan zone obuhvata plana, a ne planira se postavljanje novih u skorijoj budućnosti.

S poštovanjem,

Beograd,
15.06.2017.

Senior Construction Expert

Dragutin Sovljanski





JAVNO PREDUZEĆE sa potpunom odgovornošću
ul.Orlovićeva bb, 22400 Ruma

Tel/fah: (022) 479-622
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs
http://www.vodovod-ruma.co.rs/

tekući računi: 355-1001738-71 Vojvođanska banka A.D. N.Sad;
105-82008-94 AIK banka, 160-193379-96 Banka Intesa Beograd
PIB 101341282 Mat.br. 08099545



Del.br. 1225/1
Dana, 06.07.2017.god.

JUP "PLAN" RUMA
313
Bpoj
7.07.2013. god.
PUMA

JUP „PLAN“ RUMA

ul.27.Oktobra 7a
Ruma

poziv na br.: 249-9/2017

Predmet :

Tehnički podaci i uslovi za potrebe izrade Plana detaljne regulacije za deo zone centralnih sadržaja u Platičevu (između ulica Slavka Adamovića na istoku, ul.Vuka Karadžića na jugu a na zapadu i severu granice su parcele u zoni porodičnog stanovanja (k.p.br.23, 24, 25 i 11))

U vezi Vašeg zahteva za izdavanje tehničkih uslova i podataka za potrebe izrade predmetnog PDR-e, uvidom u postojeću dokumentaciju, stepen izgrađenosti i stanje sistema vodosnabdevanja i kanalisanja otpadnih voda, dajemo sledeću tehničku informaciju:

- Naselje Platičevo vodom se snabdeva sa lokalnog izvorišta koga čine tri arterška bunara i crpna stanica putem koje se voda ubacuje u mrežu potrošača. Vodovod u Mesnoj zajednici Platičevo i prva dva bunara su izgrađeni 1979.godine. 2006.godine izvorište je prošireno sa jednim novim bunarom. Sa mesnog izvorišta se zahvata 23 l/sec vode.
- Konačno rešenje vodosnabdevanja naselja Platičevo je u povezivanju na Regionalni vodovod "Istočni Srem".
- Na situaciji u prilogu dat je šematski prikaz javne vodovodne mreže na lokaciji PDR-e za deo zone centralnih sadržaja u Platičevu i to:
 - sa severne strane ul.Vuka Karadžića pruža se vodovodna mreža PVC Ø90
 - sa zapadne strane ul.Slavka Adamovića pruža se vodovodna mreža PVC Ø90 a sa istočne strane PVC Ø150
- Postojeći stambeni objekti na lokaciji PDR-e poseduju priključke na vodovodnu mrežu i isti se vode u službenoj evidenciji JP Vodovod Ruma.
- Buduće, planirane objekte u granicama PDR-e, moguće je priključiti na postojeće cevovode, jer je vodovodna mreža zadovoljavajućeg kapaciteta za sanitarno higijenske i protivpožarne potrebe sadržaja koji se mogu graditi u centralnoj zoni (definisano Planom generalne regulacije naseljenog mesta Platičevo iz marta 2010.god.).
- Svaki objekat mora imati zaseban priključak na vodovodnu mrežu. Dimenzija priključka se definiše kroz projektnu dokumentaciju u skladu hidrauličkog proračuna i Zakona o protivpožarnoj zaštiti.

- Na jednom objektu može se postaviti više vodomera u slučaju da se voda koristi za različite namene. Tako na primer za stambeno poslovne objekte, mora se obezbediti zasebno merenje zahvaćene količine vode za stambeni deo objekta, zasebno merenje za svaku poslovnu jedinicu i zasebno merenje za hidrantsku-protivpožarnu vodu (ukoliko se ukaže potreba za istom).
- Šaht za smeštaj vodomera mora biti izgrađen od tvrdog materijala, svetlog otvora u skladu sa dimenzijom priključka i broja vodomera u njemu (za priključak Ø3/4" dimenzije 1,0x1,0 m, za Ø50 dim. 1,50x2,20 m, za Ø80 dim. 1,50x2,50). Šaht sme biti udaljen od regulacione linije maksimalno 2,0 m i ne sme biti bliži susednim parcelama od 1,5m.
- Priključak od ulične cevi do vodomernog okna projektuje se upravno na uličnu cev.
- Iznad trase priključka vodovoda nije dozvoljeno postavljati pristupne puteve a ukoliko se ovo ne može izbeći projektom predvideti postavljanje odgovarajuće zaštitne cevi odnosno obezbediti adekvatnu zaštitu od mehaničkog oštećenja.
- Kroz šaht za vodomere nije dozvoljeno provlačiti druge instalacije.
- Izvođenje priključka na mesnu vodovodnu mrežu je isključivo u nadležnosti JP "Vodovod" Ruma.
- Naselje Platičevo nema izgrađenu seosku kanalizacionu mrežu. U narednom periodu neophodna je izgradnja seoske kanalizacione mreže sa sistemom za prečišćavanje otpadne vode.
- Dok se ne steknu uslovi za priključenje na mesnu kanalizacionu mrežu, odvođenje otpadnih voda sanitarno higijenskog porekla iz budućih objekata rešiti zacevljenom mrežom do vodonepropusne septičke jame (Plan generalne regulacije naseljenog mesta Platičevo iz marta 2010.god.).

Kada se steknu uslovi za povezivanje na mesnu kanalizaciju:

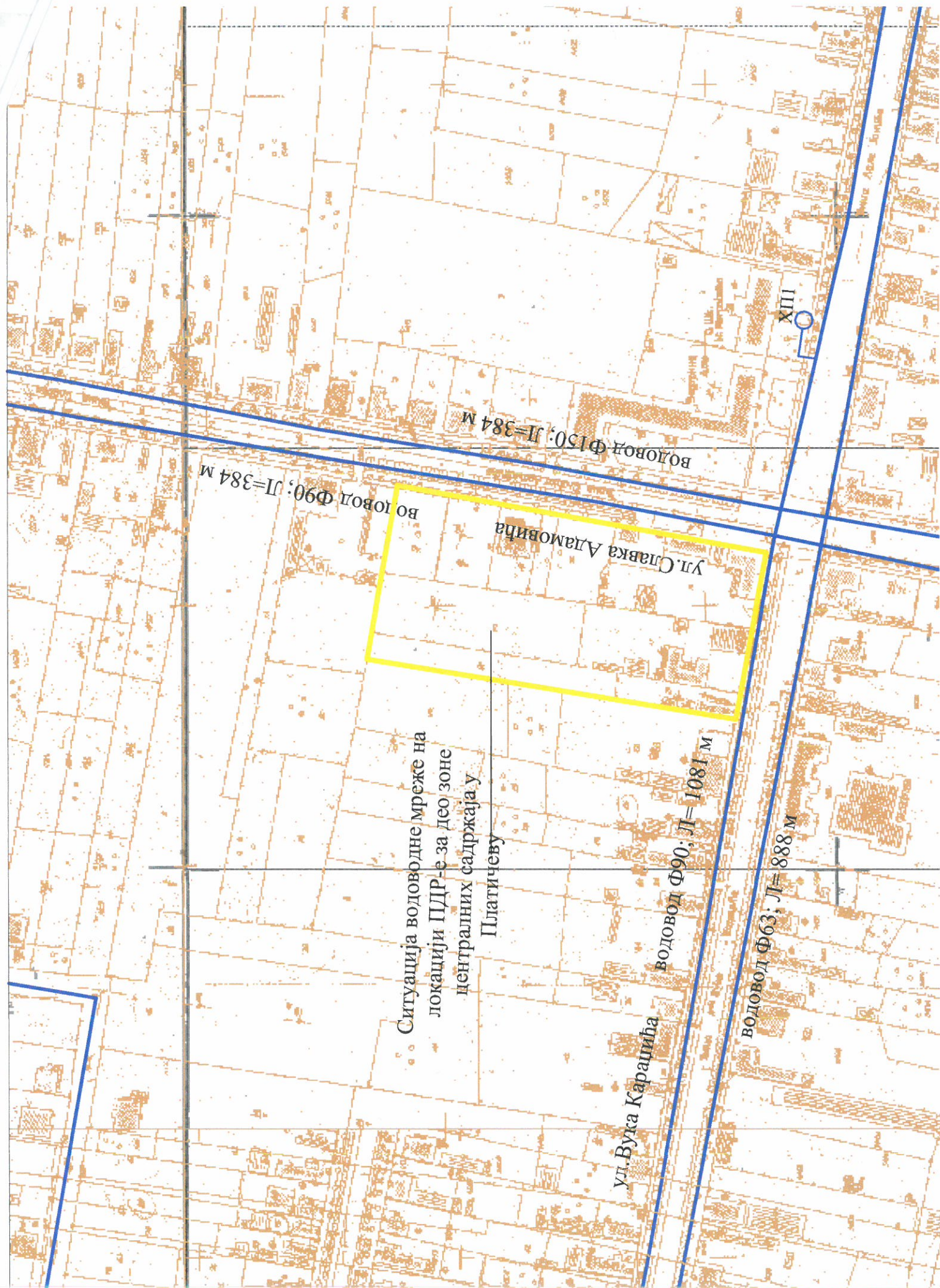
- Priključak na kanalizacionu mrežu izvesti PVC cevima Ø160. U dvorištu objekta, iza same regulacione linije, predvideti reviziono okno na priključnom vodu fekalne kanalizacije.
- Priključak od revizionog okna pa do ulične kanalizacione mreže izvesti upravno sa padom od 2%.
- Priključenje podrumskih i suterenskih prostorija na kanalizacioni sistem dozvoljava se samo preko sopstvenog postrojenja automatskim prepumpavanjem.
- Direktno priključenje podrumskih prostorija nije dozvoljeno na kanalizacionu mrežu.
- Priključenje atmosferske kanalizacije i drenažnih voda od objekta nije dozvoljeno na sistem fekalne kanalizacije.
- U mesnu kanalizaciju mogu se upuštati samo otpadne vode sanitarno higijenskog porekla.
- Za eventualne tehnološke otpadne vode predvideti separadni sistem prečišćavanja, do propisanog kvaliteta za upuštanje u mesnu kanalizaciju u skladu važećih odluka i pravilnika iz ove oblasti.

Obradila:

N. Mardeloški
Neda Mardeloški, dipl.inž.građ.

Tehnički rukovodilac

Slavoljub Mardeloški, dipl.inž.građ.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794

e-mail: sm.zzsksm@neobee.net

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА НЕПОКРЕТНИХ
КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И
УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ**

У Сремској Митровици, јул 2017. године

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794

e-mail: sm.zzsksm@neobee.net

Број: 330-03/2017-5

Датум: 27.07.2017.

Завод за заштиту споменика културе на основу члана 107.став 1 Закона о културним добрима (Службени гласник РС бр. 71/94, 24/2011, 99/2011), на захтев фирме ЈУП „ПЛАН“ Рума, 27 октобра 7а из Руме, у својству обрађивача Плана, пр. број 330-03/2017 од 12.06.2017., за издавање услова за потребе израде Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву, утврђује следеће:

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА НЕПОКРЕТНИХ
КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И
УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ**

I За израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву неопходно је применити следеће услове и мере заштите:

- Обавезно је прибављање појединачних услова утврђених по сваком захтеву Инвеститора за изградњу на подручју обухвата Плана;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи;
- 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 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.

Обрада:

Биљана Лучић, дипл.археолог

Адријана Шкорић, дипл.инж.арх.

Татјана Јесретић, дипл.ист.ум.

Душанка Станковић, дипл. етнолог

Горана Лемајић, МА историчар-конзерватор

Доставити:

-Подносиоцу;

-Документацији;

-Архиви.



в.д. ДИРЕКТОР

Љубиша Шулаја

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794

e-mail: sm.zzsksm@neobee.net

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА НЕПОКРЕТНИХ
КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И
УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ
САДРЖАЈА У ПЛАТИЧЕВУ**

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

У Сремској Митровици, јул 2017. године

Заводу у Сремској Митровици се обратила фирма ЈУП „ПЛАН“ Рума, 27 октобра 7а из Руме, у својству обрађивача Плана, са захтевом да им се дефинишу услови за израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву. У прилогу захтева достављен је графички прилог под називом Планирана намена површина –извод из Плана генералне регулације насељеног места Платичево и Граница планског документа са претежном наменом површина из предметног Плана детаљне регулације.

Простор обухвата плана налази се између улица Славка Адамовића са истока, Вука Карацића са југа, а са запада и севера граничи се са парцелама зоне породичног становања

Основ за дефинисање Услова чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добра, добара под претходном заштитом и њихове заштићене околине за израду Плана детаљне регулације за део зоне централних садржаја у Платичеву је Студија заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде Плана генералне регулације насеља Платичево, пр.бр. 306-07/09 од 11.09.2009.

. Увидом у наведену документацију утврђено је да у предметној зони обухвата ПДР-а нема непокретних културних добра и добра под претходном заштитом. На основу увида у документацију са којом Завод располаже можемо констатовати да на простору обухвата плана није вршен археолошки надзор. Међутим, на широј територији насељеног места Платичево констатован је већи број археолошких налаза, стога је неопходан повремен археолошки надзор приликом извођења земљаних радова.