

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС"
У К.О. КЛЕНАК**

Рума, новембар 2019.године



ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС"
У К.О. КЛЕНАК**

Председник СО Рума

Рума, новембар 2019.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 "ТУРИСТИЧКИ КОМПЛЕКС" У К.О. КЛЕНАК

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
ОПШТИНА РУМА, ОПШТИНСКА УПРАВА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :
ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

ОБРАЂИВАЧ:
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр.-мастер

САРАДНИЦИ :
ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, дипл. инж. арх.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћник геодегта

Рума, новембар 2019.године

<u>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :</u>	6
УВОД	6
<u>I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА</u>	6
1.1. Правни основ за израду Плана	6
1.2. Плански основ за израду Плана	6
1.3. Извод из плана вишег реда	6
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	7
2.1. Попис катастарских парцела у границама обухвата плана	8
3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
3.1. Опис постојећег стања	8
3.2. Оцена расположивих подлога за израду плана	8
4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА	9
<u>II ПЛАНСКИ ДЕО</u>	10
5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	10
5.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	10
5.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	10
5.3. Регулационе линије улица, површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	11
5.3.1. План регулације	11
5.3.2. План нивелације	12
5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	12
5.4.1. Трасе саобраћајница	12
5.4.2. Трасе комуналне инфраструктуре	12
5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	14
5.5.1. Саобраћајнице	14
5.5.2. Правила и услови за изградњу комуналне инфраструктуре и правила прикључења	16
5.5.3. План уређења слободних и зелених површина	17
5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	18
5.6.1. Заштита животне средине	18
5.6.2. Заштита од елементарних непогода	20
5.6.3. Заштита природних добара, флоре и фауне	21
5.6.4. Заштита градитељског наслеђа	22
5.6.5. Заштита живота и здравља људи	22
5.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	23
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	24
6.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела	24
6.2. Врста и намена објекта који се могу градити на парцелама	25
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
6.6.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	26
6.7.	Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	27
6.8.	Услови заштите суседних објекта	27
6.9.	Архитектонски услови	28
6.10.	Инжењерско-геолошки услови за изградњу објекта	29
6.11.	Услови за приступ парцели и паркирање	30
6.12.	Услови за обнову и реконструкцију објекта	30
6.13.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	32
6.14.	Услови за ограде, зеленило и слободне површине	32
6.15.	Депоноване и евакуација отпада	33
7.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	33
8.	ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	34
9.	ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	36

ГРАФИЧКИ ДЕО:

1.	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА	
2.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	1 : 1000
3.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	1 : 1000
4.	ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА СА ОДВАЈАЊЕМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 1000
5.	РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ	1 : 1000
6.	ИНФРАСТРУКТУРА	1 : 1000
7.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	1 : 1000

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Изрази **Плана детаљне регулације „Туристички комплекс“ у К.О. Кленак** приступило се на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације “Туристички комплекс” у К.О. Кленак („Сл.лист општина Срема“, бр. 15/19) која је донета на основу смерница датих Просторним планом општине Рума до 2025 год.

Планско подручје обухвата простор изван граница грађевинског подручја насеља Кленак, односно парцеле пољопривредног земљишта са северне и јужне стране државног пута 1Б реда бр.21, као и део коридора државног пута. Површина планског подручја је 10ха 49а 21м².

Циљ израде Плана је уређење простора, стварање могућности формирања туристичког комплекса на основу исказаних потреба, а у складу са параметрима датих планом вишег реда, као и решавање приступа како постојећим, тако и планираним садржајима.

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са наменом простора, инфраструктурна мрежа, правила регулације и парцелације, врши подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште изван граница грађевинског подручја.

Изразом овог Плана парцеле пољопривредног земљишта мењају статус у парцеле грађевинског земљишта изван граница грађевинског подручја.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. Закон о планирању и изградњи (“Службени Гласник РС”, бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19),

2. Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС”, бр. 32/19),

3. Одлука о изради Плана детаљне регулације “Туристички комплекс” у К.О. Кленак („Сл.лист општина Срема“, бр. 15/19)

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. Просторни план Руме до 2025. год. (“Сл.лист општина Срема”, бр.7/15),

1.3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ ДО 2025.ГОД.

Плански основ за израду овог Плана представља Просторни план Руме до 2025. год. (“Сл.лист општина Срема”, бр.7/15).

Према Просторном плану општине Рума простор који се разрађује овим Планом обухвата простор изван граница грађевинског подручја насеља Кленак, односно парцеле пољопривредног земљишта са јужне стране државног пута 1Б реда бр.21 и парцеле осталог земљишта са северне стране пута. Планско подручје је окружено стаништем заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја „Сењајске бање и део ловишта Каракуша“.

Правилима грађења на грађевинском земљишту намењеном туристичким садржајима Просторним планом општине Рума прописано је следеће:

У складу са Просторним планом могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-реhabилитациони...).

За ове комплексе потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана уз добијене сагласности надлежних органа и служби за заштиту природе, споменика, водопривреде, енергетике и др.

Објекти намењени туризму могу бити:

- смештајни: хотели, мотели, апартмани, кампинг плацеви и сл.;
- комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл.;
- угоститељски: ресторани, кафеи и сл.;
- рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд.

Типологија објеката

Објекти намењени туризму су слободностojeћи на појединачним парцелама или групације слободностojeћих објеката на једној парцели (комплексу). Прецизан положај објекта на парцели одређује се Локацијском дозволом за сваки појединачан случај, а у складу са условима заштите и врстом земљишта на коме се објекат гради.

У Плану су дате смернице за израду планске документације и то:

Израда плана детаљне регулације ван грађевинског подручја насеља обавезна је за:

- радне зоне (како за планиране, тако и за постојеће где се мења регулација);
- планиране државне и општинске путеве, као и пратеће садржаје јавног пута (станице за снабдевање горивом, стајалишта и сл.);
- подручје коришћења обновљивих извора енергије;
- **нове туристичке локалитете;**
- комуналне објекте у атару (изворишта, УПОВ, постројење за прераду воде и сл.).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планско подручје обухвата простор од 10ха 49а 21м².

Граница планског подручја описана је тачкама обухвата чије су координате дате у табели :

Табела 1. Тачке обухвата плана

Бр. тачке	X	Y
1.	7401716,79	4963395,56
2.	7401706,72	4963418,05
3.	7401773,64	4963448,01
4.	7401749,58	4963497,18
5.	7401762,96	4963503,02
6.	7401954,13	4963530,80
7.	7401881,12	4963599,98
8.	7401946,02	4963666,90
9.	7402058,07	4963551,21
10.	7402109,78	4963564,31
11.	7402114,46	4963545,58
12.	7402049,14	4963529,24
13.	7402047,85	4963519,89
14.	7402054,79	4963505,95
15.	7402199,97	4963392,45
16.	7402209,25	4963393,81
17.	7402217,83	4963387,05
18.	7402190,05	4963350,89
19.	7402160,40	4963317,53
20.	7402141,19	4963315,52
21.	7402119,32	4963292,43
22.	7402047,53	4963194,87
23.	7402047,70	4963190,71

24.	7402039,19	4963178,09
25.	7402030,21	4963184,14
26.	7402028,36	4963193,86
27.	7401905,12	4963287,47
28.	7401793,25	4963394,87
29.	7401783,95	4963417,55
30.	7401777,42	4963420,28

2.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

У обухват плана улазе следеће катастарске парцеле:

-целе катастарске парцеле:

К.О. Кленак: 5981/1, 5981/2, 5980/1, 5980/2, 5975/1, 5975/4, 5975/2, 5975/3, 5976, 5977, 5973, 5972, 5971, 5970, 5969/3, 5969/2, 5969/1, 5966, 5968, 5967, 5974, 5979, 5978;

К.О. Платичево: 3279/1;

-делови катастарских парцела:

К.О. Кленак: 6033, 5984, 5964

К.О. Платичево: 3531, 3530.

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор који је предмет овог планског документа се налази на територији катастарске општине Кленак и малим делом на територији катастарске општине Платичево. Границом плана су обухваћене парцеле пољопривредног земљишта са јужне и северне стране државног пута 1Б реда бр. 21, који пресеца планско подручје.

На парцелама северно од пута налазе се изграђени објекти угоститељства и објект станице за снабдевање горивом. Поједине парцеле јужно од пута су изграђене.

Парцеле са изграђеним угоститељским објектима су 5981/1, 5980/2 и 3279/1. Објект на к.п. бр. 5980/2 није у функцији. На к.п. бр. 3279/1 изграђен је комплекс објекта различите намене (угоститељски објект и економски објекти).

Јужно од државног пута, на катастарским парцелама бр. 5975/1, 5976 и 5977, које се граниче са парцелом државног пута, изграђени су објекти различитих намена.

Ови објекти су изграђени у зони заштите државног пута 1Б реда бр. 21.

У преосталом делу обухвата плана на катастарским парцелама бр. 5966, 5967, 5968, 5969/3 и 5970 постоје евидентирани објекти различите намене.

Објекти на к.п. бр. 5966 и 5967 се налазе у зони заштите станишта заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја „Сењајске бање и део ловишта Каракуша“, који окружује планско подручје.

3.2. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана детаљне регулације коришћен је катастарско-топографски план израђен и оверен од стране геодетског предузећа ГЕО-СФЕРА РУМА 12.07.2019. год.

Од Службе за катастар непокретности прибављени су листови непокретности, копије плана и копије плана водова за парцеле и делове парцела у обухвату Плана.

4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела 2. Сагласности надлежних предузећа и устнова

1.	ЕПС, ЕВ, Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-183816-19 од 15.07.2019.
2.	ЈП "Гас-Рума" Рума	бр.20.29.1 од 06.06.2019.
3.	ЈП "Водовод" Рума	бр.850/1 од 04.07.2019.
4.	"Телеком Србија", а.д. Сремска Митровица	бр.А335-270205/1-2019 од 07.06.2019.
5.	ЈКП „Паркинг и инфраструктура“, Рума	бр.478-1/2019 од 06.06.2019.
6.	РС МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Ср.Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-8662/19 од 11.06.2019.
7.	ЈП „Путеви Србије“ Београд	бр. 953-14945/19-1 од 21.06.2019.
8.	Војводина шуме, Петроварадин	бр. 2678 од 10.07.2019.
9.	Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад	бр. 03-1557/2 од 20.06.2018.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У оквиру простора обухваћеног границом ПДР формирају следеће зоне:

ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ

У оквиру зоне туристичких садржаја могуће је градити објекте или комплексе у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-реhabилитациони...).

Објекти који су намењени туризму могу бити:

- смештајни (хотели, мотели, апартмани, кампинг плацеви и сл.), комерцијални (продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл), угоститељски (ресторани, кафеи, сале за свечаности и сл.), рекреативни и спортски (отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд.).

Ова зона је подељена на две целине:

-целина са северне стране државног пута намењена за **угоститељске, комерцијалне и смештајне објекте**;

-целина са јужне стране државног пута намењена за **угоститељске, комерцијалне, смештајне и спортско-рекреативне објекте**.

СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ

Парцела која је опредељена за станицу за снабдевање горивом је парцела са северне стране пута која и у постојећем стању има исту намену.

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ - САОБРАЋАЈНИЦЕ

У планском подручју дефинишу се површине јавне намене које су регулационим линијама разграничене од површина осталих намена.

Ове површине чине улични коридори, односно коридор државног пута и приступних саобраћајница С-1, С-2, С-3 и С-4.

Након реализације овог Плана површине које су планиране као површине за јавну намену прелазе у својину Републике Србије, Аутономне покрајине, односно јединицу локалне самоуправе у складу са посебним законом.

Саобраћајнице у обухвату Плана су: планирани коридори приступних саобраћајница С-1, С-2, С-3 и С-4 и део коридора државног пута 1Б реда бр.21.

У обухвату плана постоје одређени ограничавајући фактори који значајно утичу на организацију будућих садржаја. Први ограничавајући фактор је близина станишта строго заштићених врста од националног значаја „Сенајске бање и део ловишта Каракуша“, који својим мерама заштите одређују положај будућих садржаја. Други ограничавајући фактор је државни пут 2Б реда бр.21 који пресеца планско подручје и чији појас заштите такође утиче на положај будућих садржаја, али и на постојеће садржаје.

5.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине их:

- саобраћајни коридори - приступне саобраћајнице С-1, С-2, С-3 и С-4 и део коридора ДП 1Б 21.

Табела 3. Списак парцела површина јавне намене

целе парцеле	- 5978, 5979 К.О. Кленак
делови парцела	- 5984, 5964, 5975/1, 5975/4, 5975/2, 5975/3, 5976, 5974, 5977, 6033 (државни пут) К.О.Кленак - 3531 (државни пут), 3279/1, 3530 К.О. Платичево

Површине јавне намене обухватају површину од 2ха 07а 80 м², што чини у односу на укупну површину планског подручја (10ха 49а 21м²) 19,8%.

5.3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

5.3.1. План регулације

Планом се задржавају регулације државног пута и приступне саобраћајнице С-3, док се за приступне саобраћајнице С-1, С-2 и С-4 дефинишу нове тачке регулације.

Грађевинске линије су дефинисане у поглављу 6.3. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, као и на графичком листу бр. 6. Регулација, нивелација и саобраћај.

Табела 5. Тачке регулације саобраћајница С-1, С-2, С-4

Број тачке	X	Y
1.	7401777.42	4963420.28
2.	7401783.95	4963417.55
3.	7401793.25	4963394.87
4.	7401824.30	4963364.43
5.	7401905.12	4963287.47
6.	7401991.90	4963218.61
7.	7402028.36	4963193.86
8.	7402030.21	4963184.14
9.	7402039.19	4963178.09
10.	7401838.11	4963364.99
11.	7401837.97	4963372.04
12.	7401913.84	4963450.81
13.	7401903.08	4963461.16
14.	7401895.98	4963453.84
15.	7401896.13	4963443.95
16.	7401832.23	4963377.62
17.	7401825.19	4963377.52
18.	7402023.24	4963522.79
19.	7402035.13	4963513.55
20.	7402217.83	4963387.05
21.	7402209.25	4963393.81
22.	7402199.97	4963392.45
23.	7402171.01	4963415.69
24.	7402129.22	4963448.79
25.	7402087.63	4963479.94
26.	7402054.79	4963505.95
27.	7402047.85	4963519.89
28.	7402049.14	4963529.23
29.	7402037.73	4963547.62
30.	7402027.67	4963558.40
31.	7401971.39	4963533.00

Преглед површине јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 4 "План намене површина са одвајањем површина јавне намене" приказан у размери Р 1:1000.

5.3.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 80.68мнв на северу до 79.58мнв на крајњем југу планског подручја.

Нивелациони план површина јавне намене - саобраћајница, представља слику постојећих и планираних нивелета. У оквиру планског подручја се налази саобраћајница ДП 1Б 21 којој је неопходно прилагодити планирано саобраћајно решење (место укрштања саобраћајница С-1, С-2 и С-3 са државним путем).

Планом нивелације, прикључак приступних саобраћајница на државни пут се усклађује са нивелетом државног пута.

На графичком листу бр.5. Регулација, нивелација и саобраћај, дате су нивелационе коте саобраћајница и прикључка, као и подужни нагиби саобраћајница.

5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Према хијерархији саобраћајнице у обухвату плана су:

- државни пут 1Б реда бр.21 (Нови Сад - Ириг - Рума - Шабац - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница);
- приступне саобраћајнице (С-1, С-2, С-3 и С-4).

Траса државног пута дефинисана је Просторним планом РС од 2010 до 2020 год. („Службени гласник РС“, бр. 88/2010) и Регионалним просторним планом Аутономне покрајине Војводине („Службени лист АПВ“, бр.22/11), потврђена плановима нижег реда и Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гласник РС“, бр. 105/13, 119/13-измена, 93/15-измена), као и пратећим референтним системом, април 2017.год.

Трасе приступних саобраћајница дефинишу се овим планским документом.

Државни пут 1Б реда бр.21 пружа се правцем североисток-југозапад у дужини од 426м кроз планско подручје.

За коридор државног пута 1Б реда бр. 21 израђен је Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута 1Б реда бр.21 деоница Нови Сад - Рума - Шабац и државног пута 1 реда бр.19 Шабац - Лозница („Сл.гласник РС, бр.40/11“), којим се траса државног пута мења на делу катастарске општине Кленак и катастарске општине Платичево, а што је од утицаја на будући статус државног пута у обухвату овог Плана.

Приступна саобраћајница С-1, С-2 и С-3 се пружају правцем северозапад-југоисток у дужини од редом: 360м, 236м и 98м, док се саобраћајница С-4 пружа правцем југозапад-североисток у дужини од 112м.

5.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ВОДОВОДНА МРЕЖА

У простору планираних улица предвиђен коридор за полагање водоводних цеви, чија ће реализација бити могућа тек након изградње цевовод Платичево - Кленак.

Водоводне цеви се полажу на дубину 1м, минимално, на растојању 1м од других инфраструктурних инсталација, при паралеленом вођењу и 0,5 м при укрштању.

КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА

Средином планираних саобраћајница предвиђен је коридор за мрежу фекалне канализације, на коју би се прикључила будућу канализациону мрежу комплекса, а која би се повезала на канализациону мрежу неког од насеља (Кленак или Платичево).

До изградње канализационе мреже, као прелазно решење, ће се користити упојне септичке јаме.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Трасе за полагање нисконапонских и средњенапонских каблова предвиђене су, на растојању 0,5 m од ивице коловоза, испод тротоара, на дубини 1m . Прикључак на постојеће трафостанице , " СТС "Тасина" и "СТС " Ђулинац" изводе се испод постојећег пута (ДП 1Б 21), на дубини 1,3 m , од горње ивице коловоза , кроз заштитну цев.

Електроенергетски каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1 m од вововодне мреже и 0,5 m од осталих инсталација, изузев у случају паралелног вођења СН кабла и телекомуникационе инсталације, где је минимално растојање 1 m . Укрштање је на 0,5 m, од осталих инсталација. Растојање од темеља објекта је минимално 1m. Мрежа јавне расвете није дозвољена.

ГАСОВОД

Гасна мрежа ће бити повучена са постојећег гасовода (пролази јужном страном предметног простора) у саваку од планираних улица, једнострано, на дубини 0,8 m.

Паралелно вођење цеви гасовода је на 0,4 m (изузев водовод 1 m) од других инсталација , а укрштање на 0,2 m.

Растојање гасовода од темеља објекта је 1m (за $MOP \leq 4 \text{ bar (m)}$). На местима где је немогуће оставити ово растојање применити физичке заштите гасовода од оштећења при радовима у близини гасовода (постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, итд.), при чему гасовод мора бити физички заштићен на делу гасовода где је хоризонтално растојање смањено и додатно по 1 m на обе стране. Поред наведених мера могу се применити и следеће додатне мере заштите: повећана дубина укопавања гасовода, постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, као и друге сличне мере.

Наведена растојања могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

У коридору улица предвиђен је простор за полагање телекомуникационих каблова, који би се прикључили на постојећу мрежу, која је положена у северном делу предметног подручја. У савком рову поред каблова полажу се и резервне цеви.

Телекомуникациони каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1 m од вововодне мреже и 0,5m од осталих инсталација, изузев у случају паралелног вођења СН кабла и телекомуникационе инсталације, где је минимално растојање 1 m . Укрштање је на 0,5 m, од осталих инсталација.

За повезивање објекта на систем КДС, могуће је користити планирану телекомуникациону канализацију, где треба предвидети довољан број резервних цеви за убацивање оптичких каблова.

ОДВОД АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Одвођење атмосферских вода са јавних површина врши се преко сливника у затворену атмосферску канализацију која одводи атмосферске воде до најближих постојећих реципијената. За воде са замашћених и зауљених површина (паркинг површина, станице за снабдевање горивом) предвидети сепаратни систем пречишћавања истих пре упуштања у реципијент.

Систем одвођења атмосферских вода приступних саобраћајница ускладити са системом одвођења државног пута.

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

5.5.1. САОБРАЋАЈНИЦЕ

Саобраћајни коридори су у управној надлежности Управљача пута у складу са одредбама Закона о путевима ("Сл.гласник РС", бр.41/2018) и то:

- Државни пут 1Б реда бр. 21 (Нови Сад - Ириг - Рума - Шабац - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница) је у надлежности ЈП „Путеви Србије“, Београд,
- приступне саобраћајнице С-1, С-2, С-3 и С-4 су у надлежности Јавно комуналног предузећа „Паркинг и инфраструктура“ Рума.

Државни пут 1Б 21

- деоница бр. 02110, од чвора број 2109 Јарак до чвора број 2110 граница АПВ (Шабац);
- у оквиру граница плана од стационаже км 62+436.00 до км 62+010.00;
- ширине крегулације је око 30,0м;
- постојећи саобраћајни прикључци на државни пут су прикључци станице за снабдевање горивом (к.п. бр. 5980/1 К.О. Кленак) и некатегорисаног (приступног) пута С-3 (к.п. бр. 3530 К.О. Платичево), са десне стране пута у правцу раста стационаже;
- уводе се два саобраћајна прикључка саобраћајнице С-1 и С-2 на државни пут.

Тип планираних саобраћајних прикључака одређен је на основу Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС", бр.50/2011).

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС", бр.41/18) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС", бр.50/2011).

На стационажи км 62+356.00 планиран је саобраћајни прикључак приступне саобраћајнице С-1 (са леве стране пута у правцу раста стационаже), као и прикључак угоститељског објекта наспрам прикључка С-1 (са десне стране пута у правцу раста стационаже), те се на тој стационажи дефинише *површинска раскрсница типа ЗА*. На главном правцу рашчлањују се и каналишу саобраћајне струје за лева и десна скретања и обезбеђује континуитет директних токова (право), док се на споредном правцу физички каналишу саобраћајне струје изградњом капљастог острва изван основне равни коловоза. Оправданост и прецизно дефинисање типа раскрснице вршиће се израдом пројектне документације.

На стационажи км 62+091.00 планиран је саобраћајни прикључак приступне саобраћајнице С-2 (са леве стране пута у правцу раста стационаже), као и дислоцирање прикључка приступне саобраћајнице С-3 (са десне стране пута у правцу раста стационаже), те се и на тој стационажи дефинише *површинска раскрсница типа ЗА*. На главном правцу рашчлањују се и каналишу саобраћајне струје за лева и десна скретања и обезбеђује континуитет директних токова (право), док се на споредном правцу физички каналишу саобраћајне струје изградњом капљастог острва изван основне равни коловоза. Лева скретања из смера од Кленка према Платичеву се забрањују, као и могућност левих скретања са споредног правца саобраћајнице С-3 на државни пут. Оправданост и прецизно дефинисање типа раскрснице вршиће се израдом пројектне документације.

Геометрија саобраћајног прикључка, полупречници лепеза у складу са меродавним возилом, увођење траке за лево скретање, траке за укључење/искључење на предметни државни пут, димензионисање коловоза саобраћајница С-1, С-2, С-3 и С-4, хоризонтална и вертикална сигнализација на приступним саобраћајницама и државном путу у широј зони прикључења, биће прецизно дефинисана приликом израде

пројектне документације у складу са Законом о планирању и изградњи. Претходно је потребно извршити анализу фреквенције возила на планираним саобраћајним прикључцима, као и бројање саобраћаја на предметној деоници државног пута.

Потребно је сачувати коридор за реконструкцију, односно проширење коловоза државног пута 1Б реда на на пројектовану ширину минимално 7,70м (без издигнутих ивичњака), односно 7,00м (са издигнутим ивичњацима), односно у складу са важећом законском и подзаконском регулативом, односно са важећом планском документацијом уколико је у истом дефинисан планирани профил предметног државног пута.

Предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 33., 34. и 36. Закона о путевима тако да први садржај објеката високоградње морају бити удаљени минимално 20,0м од границе путног земљишта државног пута I реда.

Прихватање и одводњавање површинских вода решити и ускладити са системом одводњавања државног пута.

Сходно члану 37. Закона о путевима оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Услови за постављање инсталација у коридору државног пута:

- траса предметних инсталација се мора пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Паралелно вођење инсталација:

- Предметне инсталације планирати на удаљености минимално 3,0м од крајње тачке попречног профила - ножице насипа тупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање.

- Не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отварање клизишта.

- Обавезно је резервисати земљиште за проширење државног пута у складу са важећом законском и подзаконском регулативом.

Укрштање инсталација са предметним путем:

- Укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод тупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви.

- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0м са сваке стране.

- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50м.

- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20м.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,0м од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Приступне саобраћајнице С-1, С-2, С-3 и С-4

Приступне саобраћајнице омогућавају приступ постојећим и планираним садржајима у границама планског подручја.

Саобраћајнице С-1 и С-2 обухватају постојеће атарске путеве и део шумског земљишта које је било потребно узети због формирања коридора. Ширина коридора је 10,0м и унутар њега је планиран:

- коловоз ширине 5,5м,
- једнострано тротоар ширине 1,2м,
- зелени појас.

Саобраћајнице омогућавају приступ парцелама будућих туристичких садржаја, са јужне стране државног пута. Директну везу са државним путем остварују преко

планираних четворокраких површинских раскрсница на стационажи км 62+356.00 и км 62+091.00.

Коридор *саобраћајнице С-3* прати ширину парцеле атарског пута (к.п. бр. 3530 К.О. Платичево) унутар којег се планира коловоз ширине 3,5м. Саобраћајница омогућава приступ парцелама са северне стране државног пута - к.п. бр.5980/2 К.О.Кленак и к.п. бр.3279/1 К.О.Платичево, као и пољопривредним парцелама у залеђу. Директан приступ на државни пут се остварује преко планиране четворокраке површинске раскрснице (стационажа км 62+091.00), са прикључком који је у односу на постојеће стање дислоциран.

Саобраћајница С-4 се формира како би се омогућио колски и пешачки приступ појединим парцелама са јужне стране државног пута, а које у постојећем стању остварују директан приступ на исти. Коридор је ширине 8,0м, са коловозом ширине 5,0м и тротоаром од 1,2м. Директну везу са државном путном мрежом остварује преко саобраћајнице *С-1*, на коју се прикључује.

Коловозна конструкција приступних саобраћајница се димензионише за осовинско оптерећење од 6т по осовини, од савремених конструкција (асфалт).

Полупречници лепеза у зони прикључења на државни пут утврђују се на основу криве трагова меродавног возила (комунално возило) које ће користити предметни саобраћајни прикључак. Планирају се клинасти изливи са трасе државног пута, док се улив на државни пут решава троцентричним кривинама.

Паркирање није предвиђено у коридору предметних саобраћајница већ у оквиру сопствених парцела.

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

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА

Прикључење на електроенергетску мрежу изводи се преко самостојећих ормарића, који се постављају непосредно уз тротоар у огради. То се односи на мање захтевне објекте, чије је прикључење могуће преко постојећих трафостаница.

Ако постоји потреба за већом снагом, из постојећих СТС би се повукао средњенапонски кабл, све до будуће трафостанице. Трафостаница за прикључење захтевнијих објеката се смешта на парцели потрошача и може бити МБТС, КТС, или СТС.

Будућа трафостаница мора бити на минималном растојању 3 m од других објеката у околини, те да има приступни пут на јавну саобраћајницу, минималне ширине 3m.

Могуће је постављање трафостанице на регулационој линији.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ, КДС ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА МОБИЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

Објекти се прикључују на телекомуникациону подземну мрежу, преко ормарића, смештених поред тротоара у огради. Подземна телекомуникациона мрежа може се искористити и пропуштање сигнала КДС-а.

На више објекте могуће је постављати и базне станице мобилне телефоније, мањих снага.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВДНУ МРЕЖУ

Услед недостатка водоводне мреже за сваки објект понаособ, или за више објеката потребно је изградити сопствене бунаре.

Када се стекну услови за прикључење на насељску водоводну мрежу сваки потрошач мора имати шахт за смештај водомера, на растојању 2m од регулационе линије и 1,5 m од границе суседне парцеле.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСОВОДНУ МРЕЖУ

До сваког објекта могућ је прикључак на гасоводну мрежу, под правим углом у односу на гасовод у уличном коридору. Мерни орман се смешта на сам објекат према условима надлежног дистрибутера гаса.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИЈУ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

У планском подручју не постоји изграђена канализациона мрежа. До изградње канализационе мреже и могућности прикључења на исту, одвођење отпадних вода санитарног хигијенског порекла из објекта решити зацвљеном мрежом до водонепропусне септичке јаме.

За евентуалне технолошке воде из објекта и воде са замашћених и зауљених површина (паркинг површине, станица за снабдевање горивом), предвидети сепаратни систем пречишћавања истих пре упуштања у водонепропусну септичку јаму, односно сакупљање и одвођење ових вода извести у складу са условима надлежног водопривредног предузећа.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и слично, могу се, без пречишћавања, испустити у атмосферску канализацију или на околни терен путем уређених испуста осигураних од ерозије, уколико задовољавају квалитет II класе вода.

5.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Под зеленим површинама у обухвату планског подручја подразумева се следеће:

- Зеленило туристичког комплекса,**
- Зеленило уличних коридора.**

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања.

Озелењавање простора у обухвату плана треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Зеленило туристичког комплекса

Партерне површине туристичких комплекса у обухвату плана представљају дворишта појединих комплекса која, поред површина под тврдим забором, подразумевају и зелене површине, као и уређење травњака и цветњака.

Озелењавање површина унутар појединачних парцела (комплекса) треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примере еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а, по могућности, не спадају у категорију инвазивних. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима. Слободне површине треба да садрже травни покривач.

Неизграђене парцеле које су оријентисане према шумском земљишту (станиште заштићених и строго заштићених дивљих врста) морају да обезбеде заштитни зелени појас у ширини од 20м од границе станишта, а за изграђене парцеле у ширини од 10м.

У погледу хортикултурног уређења констатује се да зеленило унутар будућих комплекса треба да заузима мин. 30% од укупне површине комплекса/парцеле.

Зеленило уличних коридора

У оквиру уличних коридора планира се формирање линијског зеленила (с обзиром на решење попречних профила најадекватнија је примена партерног 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 објекта, 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...)

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

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, загађивање или на други начин деградирање животне средине, односно за планиране садржаје (комплексе) обавезна примена мера заштите животне средине (општих и посебних санитарних мера и услова) предвиђених законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора као и прибављане услове надлежних органа и организација.

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, односно одвођење отпадних вода (санитарних, технолошких и атмосферских) унутар планираних садржаја мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом.

Привремено депоновање комуналног отпада (који потом одвози надлежно комунално предузеће) 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° 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 све појединачне објекте који могу имати утицаја на животну средину надлежни орган може, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр.69/05), Уредбом о утврђивању листе пројеката за коју је обавезна процена утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр. 114/08) и Уредбом о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину, прописати обавезну израду Студија о процени утицаја на животну средину и прописати одговарајуће мере заштите.

Мере заштите ваздуха

Заштиту ваздуха од евентуалног загађења обезбедити поштовањем одредаба Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13), којим су уређене обавезе субјеката чије делатности утичу или могу утицати на квалитет ваздуха, а односе се на обезбеђење техничких мера за спречавање или смањење емисија у ваздух, праћење утицаја сопствених делатности на квалитет ваздуха и обезбеђење других мера заштите у складу са овим законом и осталим законским актима којима се уређује заштита животне средине.

Услови и мере заштите ваздуха су:

- изградњу објеката и инфраструктуре усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха;
- успоставити систем мониторинга квалитета ваздуха и примењивати обавезе прописане Законом о заштити ваздуха и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух;
- применити одговарајућа техничко-технолошка решења и мере, приликом пројектовања, градње и експлоатације објеката, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздуху не прелази прописане граничне вредности;
- у случају прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, обавезно је предузимање техничко-технолошких мера или обустављање технолошког процеса, како би се концентрације загађујућих материја свеле на ниво прописаних вредности;
- уколико дође до кvara уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или да прилагоди рад новонасталој ситуацији како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;
- код стационарног извора загађивања, у току чијег обављања делатности се могу емитовати непријатни мириси, обавезна је примена мера које ће довести до редукције мириса, иако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије;
- формирати заштитно зеленило око планираних садржаја, као баријере у промету загађивача у односу на околне садржаје.

Мере заштите од буке

Обавезна је примена техничко-технолошких мера звучне заштите у циљу евентуалног спречавања негативног утицаја буке, нивоа изнад дозвољених граничних вредности, као и при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме.

Мере заштите вода

У циљу заштите вода од загађења, у складу са Законом о водама и Законом о заштити животне средине, мере заштите вода су:

- забрањено је упуштање непречишћених, односно недовољно пречишћених отпадних вода у водопријемник;
- Отпадне воде морају бити третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- обезбедити пречишћавање продуката емисије на свим местима потенцијалног ризика од емисије загађујућих материја у спољашњу средину, сагласно Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух („Сл. гласник РС“, бр. 71/10 и 6/11);
- вршити прихват зауљених отпадних вода преко сепаратора уља и масти;
- вршити биохемијско и механичко испитивање параметара квалитета отпадних вода.

Мере заштите земљишта

Посебни услови и мере заштите земљишта које су у функцији заштите земљишта су:

- примена биоразградивих материјала у зимском периоду за одржавање паркинга, улица и манипулативних платоа за теретна, путничка, доставна и остала возила;
- адекватно управљање комуналним и осталим врстама неопасног отпада који настаје на простору у обухвату Плана;

- све неразградиве материје у чврстом стању, које су настале као отпад у процесу производње, потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, а потом их транспортовати од стране надлежног предузећа;

- редовно одржавање простора за држање посуда за привремено сакупљање отпада (контејнера и канти), њиховим пражњењем од стране надлежног комуналног предузећа и применом мера којима се спречава расипање отпада по околини из посуда за сакупљање.

Мере заштите при управљању отпадом

Управљање неопасним отпадом (комуналним, комерцијалним отпадом) потребно је вршити на начин и према обавезама прописаним Законом о управљању отпадом (и осталим законским и подзаконским актима), којим је дефинисана одговорност произвођача отпада, обавеза и начин третмана и складиштења отпада.

У планском подручју није дозвољена изградња објекта за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.

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

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања и утврђивању врсте материјала за изградњу нових објекта и реконструкције постојећих обавезно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта 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°МЦС како би се максимално предупредиле могуће деформације објекта под сеизмичким дејством.

Ради заштите од земљотреса, објекте у предметном подручју је потребно пројектовати и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објекта који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 39/64).

Услови заштите од пожара и заштите од удара грома

Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објекта који су планирани на овом простору. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописа о изградњи објекта).

Сходно горе наведеном, заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објекта 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 Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објекта од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења.

Диспозиција и ширина приступних саобраћајница морају задовољити захтеве дефинисане Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и

уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95). На путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објектима којису предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром није дозвољено градити или постављати објекте и друге запреке.

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 објекта треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240).

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

Због близине шумских површина, отворена огњишта, печењаре и роштиље је потребно лоцирати на прописаној удаљености и по могућности оградити.

Услови заштите од вода

Превелике и прејаке кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај и поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама.

Како подручје Руме, а самим тим и планско подручје које је предмет овог Плана, може бити угрожено поплавама неопходне су одговарајуће мере заштите од поплава али и постојећих надземних и подземних вода.

Уређење парцела односно њихово функционисање ни на који начин не сме да ремети могућности и услове одржавања и функцију водних објекта (канала). Треба да је обезбеђен слободан протицајни профил канала, стабилност дна и косина канала, несметан пролаз службеним возилима и механизацији у зони водног објекта.

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

Мере заштите од интереса за народну одбрану уграђене су у Просторни план Руме. 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 случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о ванредним ситуацијама и прописима који регулишу ову област.

5.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ

Планско подручје је окружено стаништем заштићених и строго заштићених дивљих врста од националног значаја са ознаком *РУМ02*, назив „*Сењајске баре и део ловишта Каракуша*“. Категорија станишта: листопадне шуме сувих терена, мочваре и ритови, плантаже, хигрофилне шуме и жбуње.

Према условима Покрајинског завода за заштиту природе потребно је испоштовати следеће мере заштите предметног подручја:

- *у појасу од 500м од станишта:*

- забрањују се планска решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност и опстанак врста и станишних типова.

- *у појасу од 200м од еколошког станишта:*

- услов за изградњу укупаних складишта је да се њихово дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор;

- планским решењем се мора обезбедити примена мера заштите станишта од утицаја светлости, буке и загађења, као и дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста.

- *у појасу од 50м од станишта:*

- забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према значајном станишту;
- обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности истаништа у ширини од 10м код постојећих објеката, а 20м код планираних објеката и то у складу са типом вегетације станишта.
- објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на мин. 20м удаљености од границе станишта.

На подручју плана најзначајније су следеће заштићене и строго заштићене врсте: црна рода (*Ciconia nigra*), дивља мачка (*Felis silvestris*), белорепан (*Haliaeetus albicilla*), осичар (*Pernis apivorus*).

На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Како би се заштитила дивљач ловишта Каракуша:

- објекти у обухвату плана морају имати решен проблем отпадних и фекалних вода, односно решен систем канализационе мреже;
- око Туристичког комплекса поставити ловну ограду;
- обезбедити путну сигнализацију (ограничење брзине, дивљач на путу, заустављање и паркирање и другу потребну сигнализацију).

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

5.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У зони обухвата Плана се не налазе археолошки локалитети тако да за предметно подручје важе опште мере заштите археолошког наслеђа.

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

-Уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење радова се мора наставити ручно;

-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.*

5.6.5 ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине представља приоритетну меру заштите живота и здравља људи на простору у обухвату Плана.

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на здравље и животе људи дате су у посебним законским и подзаконским актима, које се односе на здравље и безбедност и заштиту на раду. Такође, мере заштите живота и здравља сваког појединца односе се на примену Закона о здравственој заштити.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне

средине, да приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи представља одрживо управљање природним вредностима и спровођења мера заштите животне средине на следећи начин:

1. применом мера заштите и превентиве од штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту;
2. применом мера заштите и превентиве при манипулисању и одлагању отпадних материја;
3. применом мера заштите и превентиве при манипулисању опасним хемикалијама;
4. применом мера заштите и превентиве од штетних утицаја проузрокованих јонизујућим и нејонизујућим зрачењем;
5. применом мера заштите и превентиве од штетног дејства буке и вибрација у радном окружењу.

При изградњи инфраструктурних објеката обавезно је стриктно примењивати прописе о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним удаљеностима инфраструктурних објеката односно њиховим међусобним укрштањем.

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 тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању 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 (за сопствене потребе) и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива; пожељно је коришћење у ту сврху обновљивих извора енергије: сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори)
- изградњом пешачких и бициклистичких површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- формирањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- улични простор осветлити штедљивим светилкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

Енергетска ефикасности изградње објеката 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 светилки 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.

На простору обухваћеном планом извршено је одвајање земљишта за јавне намене које је прецизно дефинисано у поглављу 5.2.

За потребе формирања коридора приступних саобраћајница С-1 и С-2 одваја се део шумског земљишта, а експропријација истог вршиће се у складу са Законом о шумама.

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

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 сопствене грађевинске парцеле/а односно комплекса.

За к.п. 5981/1 и 5981/2 к.о. Кленак (парцеле истог власника) обавеза је спајања парцела и формирање јединствене парцеле.

К.п. бр. 5980/2 се задржава у постојећем стању (површина парцеле је мања од површине прописане планом за грађевинску парцелу).

Катастарске парцеле 5975/2, 5975/3 и 5975/4 такође имају обавезу обједињавања и формирања јединствене грађевинске парцеле.

Парцела станице за снабдевање горивом, к.п. бр. 5980/1 се задржава у постојећем стању.

У простору плана појављују се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **парцеле туристичких садржаја** имају следеће параметре:

- **за смештајне објекте**

- **објекти уз саобраћајнице:**

- минимална површина парцеле 600м²;
 - најмања ширина уличног фронта износи 15,0м;

- **објекти у природним комплексима**

- минимална површина парцеле 1000м²;
 - најмања ширина уличног фронта износи 15,0м.

- **за комерцијалне објекте**

- минимална површина парцеле 600м²;
- најмања ширина уличног фронта износи 15,0м;

- **за угоститељске објекте**

- минимална површина парцеле 600м²;
- најмања ширина уличног фронта износи 15,0м;

- **за рекреативне објекте**

- минимална површина парцеле 1000м²;
- најмања ширина уличног фронта износи 15,0м;

- **Парцеле површина јавне намене и парцеле инфраструктурних објеката**

Величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева према потребним садржајима.

Ако се монтажно бетонске трафостанице и гасне мерно регулационе станице постављају на посебну парцелу димензије те парцеле максимално могу бити 10х10 м.

Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

На графичком приказу бр.7 дат је предлог парцелације за формирање парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање утврђених правила за парцелацију, препарцелацију и исправку границе парцела.

Све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

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

Према дефинисаним наменама зоне одређује се и намена појединачних парцела, односно намена главног и помоћних (пратећих) објеката на парцели.

➤ на парцелама туристичких садржаја

У складу са Просторним планом могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма: излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони...

Објекти намењени туризму могу бити:

- смештајни: хотели, мотели, апартмани, кампинг плацеви и сл.;
- комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл.;
- угоститељски: ресторани, кафеи, сале за разне свечаности и сл.;
- рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд.

Објекти намењени туризму су слободностојећи на појединачним парцелама или групације слободностојећих објеката на једној парцели (комплексу).

Није могуће градити стамбене објекте, сем објекте (стамбена јединица) за смештај чувара.

Није дозвољена изградња објеката који могу угрозити природу и природно станиште у окружењу, односно није дозвољена изградња објеката који генеришу буку, светлосно загађење, испуштају мирисе, објекти у којима се складишти опасан отпад и сл.

На парцелама са изграђеним објектима, у зони заштите државног пута и станишта заштићених врста на постојећим објектима се могу вршити радови реконструкције, адаптације, санације уз прибављену сагласност управљача пута или природног добра. На преосталим деловима парцела може се планирати изградња објеката у складу са наменом.

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:

-грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 20,0м (за све врсте објеката а у складу са условима ЈП Пuteви Србије) у односу на регулациону линију јавног пута (саобраћајнице државног пута 1Б реда бр.21);

-грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 10,0м у односу на границу парцеле водопривредног канала;

-грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 12,0м у односу на регулациону линију приступних саобраћајница С-1 и С-2;

-грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 5,0м у односу на регулациону линију приступне саобраћајнице С-4;

-у односу на границе суседних парцела грађевинска линија је на растојању од мин.3,0м од источне (јужне) границе парцеле односно мин 1,0м од западне (северне) границе парцеле (пожељно је да се ово растојање повећа и да се успостави зелени заштитни појас, како би се спречио негативан утицај на суседне објекте). Приликом лоцирања водити рачуна да се испоштују мин растојања објеката на суседним парцелама прописана овим Планом (међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора бити већи од 4 м, односно од половине висине вишег објекта) као и противпожарни услови.

На регулацији је могуће поставити портирницу, надстрешнице, перголе, трафостанице, прикључне ормане и сл.

6.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

➤ **парцеле туристичких садржаја:**

- за смештајне објекте
 - објекти уз саобраћајнице:
 - индекс заузетости је $i=50\%$;
 - индекс изграђености $k=1,5$.
 - објекти у природним комплексима
 - индекс заузетости је $i=50\%$;
 - индекс изграђености $k=1,5$.
- за комерцијалне објекте
 - индекс заузетости је $i=50\%$;
 - индекс изграђености $k=1,5$.
- за угоститељске објекте
 - индекс заузетости је $i=50\%$;
 - индекс изграђености $k=1,0$.
- за рекреативне објекте
 - за објекте високоградње
 - индекс заузетости је $i=30\%$;
 - остале спортско-рекреативне површине максималан проценат изграђености је 70% , под условом да се обезбеди 30% зеленила.

6.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

➤ **парцеле туристичких садржаја:**

- за смештајне објекте
 - објекти уз саобраћајнице: $P+1+Pk$
 - објекти у природним комплексима: $P+1+Pk$
- за комерцијалне објекте: $P+1+Pk$
- за угоститељске објекте: $P+1$
- за рекреативне објекте: $P+0$

Уколико нема хидрогеолошких препрека, могуће су подрумске и сутеренске етаже.

6.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Објекти се могу градити на парцели и у односу на објекте на суседној парцели, тако да се обезбеди минимална удаљеност половине висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења, с тим да размак не може бити мањи од $4,0\text{м}$.

На парцели је могуће градити и објекте један уз други односно за дилатацију уколико то захтевају услови организације објекта, под условом да су испоштовани противпожарни, санитарни и други технички услови (бука од кухињског блока, вешерај и сл.).

Водонепропусне септичке јаме, базени, чесме, фонтане, бунари и водене површине се граде на најмање $3,0\text{ м}$ од објекта и граница парцела. Чесме могу бити и уз објекат.

Огњишта, вртни камини, роштиљи и сл. се граде на најмање $6,0\text{ м}$ од објекта и ограда.

Оставе у којима се складишти запаљиви материјал (дрва, пелети, брикети и сл.) се граде на најмање $6,0\text{ м}$ од објекта и ограда.

6.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На истој грађевинској парцели а у зависности од величине парцеле и потреба могу се градити као други објекти уз главни објекат на парцели и помоћни објекти.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни, пратећи, комунални, инфраструктурни објекти који су у функцији главног објекта (разне оставе, гараже, надстрешнице, бунари, цистерне за воду, водонепропусне септичке јаме - као прелазно решење до прикључења на канлизациону мрежу, трафостанице, ограде и сл.), а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни и други објекти на парцели и заједно са тим објектима на парцели чине једну функционалну целину.

Није могуће градити стамбене објекте, сем објекте (стамбена јединица) за смештај чувара.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да размак не може бити мањи од 4,0м. Удаљеност другог главног или помоћног објекта може бити 0,0 м, односно одмакнут за дилатацију, под условом да су испоштовани противпожарни, санитарни и други технички услови (бука од кухињског блока, вешерај и сл.).

Летњиковци се граде у оквиру прописаних грађевинских линија. Надстрешнице, перголе и сл. могу да се граде и на граници парцеле, под условом да елементи конструкције (подземни и надземни) не залазе у јавни простор и суседне парцеле.

Водонепропусне септичке јаме, базени, чесме, фонтане, бунари и водене површине се граде на најмање 3,0 м од објеката и граница парцела. Чесме могу бити и уз објекат.

Водонепропусне септичке јаме, подземни резервоари и складишта се постављају тако да дно не буде дубље од коте највећег нивоа подземне воде, уз примену грађевинско-техничких решења којим се спречава емисија и изливање загађујућих материја.

Огњишта, вртни камини, роштиљи и сл. се граде на најмање 6,0 м од објеката и ограда. Зидани камини могу бити уз главни или помоћни објекат.

Отворена огњишта и ложишта морају бити удаљена од ивице шуме за најмање 200 м.

Оставе у којима се складишти запаљиви материјал (дрва, пелети, брикети и сл.) се граде на најмање 6,0 м од објеката и ограда.

Положај објеката који није прописан овим Планом, утврдиће се применом прописа који уређују одређену област, као и прибављањем посебних услова надлежних институција у поступку Обједињене процедуре.

Напомена: Постојећи објекти на парцелама у планском подручју за које се прибави одобрење за озакоњење по одредбама Закона о озакоњењу објеката („Сл.гласник РС“, бр. 96/15 и 83/18) задржавају се у постојећем стању до привођења парцеле намени планираним садржајима.

6.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни 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.

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено испуштање мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.), као ни постављање клима уређаја према суседу. Препоручује се уградња/изградња вентилационих система са вертикалним изводом кроз кровну раван.

Није дозвољено усмеравање звука (од рада уређаја, пуштање музике и сл.) према суседу и на отвореном простору. Неопходно је применити техничке/грађевинске мере за елиминацију звука према суседу и отвореном простору.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Не могу се планирати нити градити објекти намењени преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада.

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

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.

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

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.

За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

Отварање отвора на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.

Кота пода приземља, пре свега просторија за јавно коришћење, треба да је највише 0,05 м у односу на приступну пешачку стазу. У овом случају неопходно је применити грађевинске мере у случају продирања атмосферске воде у објекат, и то изградњом надстрешница, ветробрана, дренаже подлоге испред објекта и сл.

Кота приземља може бити и већа, али у том случају за савладавање висинске разлике неопходно је предвидети рампу, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Кота пода приземља стамбених објеката и осталих просторија, које не користе особе са посебним потребама могу бити 0,20 м - 0,60 м.

Кота пода приземља просторија у којима се врши достава може бити 1,20 м, у односу на приступни пут.

Коте приземља помоћних објеката су блиске коти дворишта, односно до 0,15 м, а зависиће и од намене објекта.

Спољно ненаткривено степениште са више од шест висина степеника, се не препоручује. Спољно степениште треба да је изведено од материјала отпорним на проклизавање. Најмања ширина газишта треба да је 33 цм, а висина степеника највише 15 цм. Остале елементе степеништа за јавну употребу извести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Светла висина стамбених просторија треба да је мин. 2,80 м, односно у складу са прописима.

Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

Светла висина подрумских етажа треба да је најмање 2,2 м.

При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;

Пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима (прописима и стандардима) зависно од делатности која је на парцели дозвољена,

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до 30°. Кровни покривач треба да је цреп.

Уколико је кров раван препоручује се примена плитке несагледиве кровне равни нагиба око 10°, са покривачем од лима, тамне боје, матиране површине, без ефекта рефлексije.

Могућ је и проходан или непроходан раван кров. Раван кров може бити и зелени кров, екстензивног или интензивног типа. За завршну обраду равног крова користити материјале са смањеним ефектом рефлексije (храпаве и тамније материјале).

Прозори и други застакљени отворени не могу се предвидети на удаљености мањој од 50 м од заштићеног станишта. Као техничко решење за отклањање ефекта рефлексije, препоручује се постављање фиксне преграде испред застакљеног отвора од дрвених летвица-брисолеи (видети са покрајинским заводом за заштиту природе).

Величина и број отвора се усклађује са наменом појединих објеката и просторија, које треба прорачунски одредити.

У случају да је одмицање између суседних објеката мање од 4,0 м, прозор предвидети са високим парапетом висине најмање 1,8 м мерено од завршног слоја пода или уградити елементе са матираним, млечним, односно непровидним стаклом, стаклене призме или талпе и сл. (Код случајева постојећих и планираних објеката).

Помоћни објекти

Помоћни објекти зависно од своје намене (тзв. „прљави“ и „чисти“) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле.

Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини, простори посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.);

Услови за одмицање од бочних суседа увек морају бити задовољени;

Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 3,0м.

6.10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Геотехнички и хидролошки параметри су неповољни за градњу, пре свега због високог нивоа подземних вода. Треба предузети техничке мере за заштиту објеката од ових негативних утицаја.

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљо-тресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објеката 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 објеката 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 објеката, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

6.11. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле („нужни пролаз“) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели. На појединим парцелама ће бити неопходно обезбедити више приступа, односно раздвојити чисте и прљаве приступе, односно за опслуживање-технички приступ и приступ за кориснике услуга.

Грађевинске парцеле се прикључују на приступне саобраћајнице С-1, С-2, С-3 и С-4, преко којих остварују приступ на државни пут.

Директан приступ на државни пут има постојећа станица за снабдевање горивом, која се налази са северне стране државног пута.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,2 m.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина колске саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за лак саобраћај.

За изградњу колских и пешачких површина користити бетонске елементе, стари уситњени бетон, шљака, а препоручују се природни материјали као што су дрвена струготина, ситнозрни шљунак, и сл.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је 2,5 m x 5,0 m. Паркинге за бицикле изводити по потреби. Приликом даље разраде појединих просторних сегмената, конкретизованих пројектних задатака (капацитета и сл.), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа уз прибављање допунских или прецизнијих (конкретнијих) услова уколико надлежно Јавно предузеће закључи за неопходно или исте обнови након истека рока важности.

Места која користе особе са инвалидитетом предвидети у близини улаза објекта, најмање укупне површине једног паркинг места 3,7m x 4,8m.

Према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл гласник РС бр.22/15) број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности односно:

- код угоститељских објеката једно паркинг место на користан простор за 8 столица;

- код хотелијерских установа једно паркинг место за користан простор за 10 кревета.

- за особе са инвалидитетом :

- паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, потребно је обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом;

- на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање возила особа са инвалидитетом.

Гараже се могу планирати као самостални објекти или у објекту друге намене у приземној или подземној етажи.

6.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима у времену важења овог Плана.

Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата.

Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује

нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину.

Доградња постојећих објеката је могућа до дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

Доградња над објектом (надзиђивање) је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).

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 регулационе линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације.

Дограђени део уз постојећи објекат мође 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.

Доградња објеката мође се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним индексом заузетости, изграђености...).

Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката.

Доградња над постојећим објектом (надградња) може бити потпуна или делимична, а дозволиће се највише до дозвољене спратности.

Адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

У оквиру адаптације дозвољена је промена намене у свему према утврђеним параметрима за одређену намену прописану 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 м 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 назидци већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских и конзерваторских радова и радова на ревитализацији.

Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.

Уклањање објекта или његовог дела јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта. Уклањање објекта 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.

На парцелама са изграђеним објектима који су у зони заштите државног пута, као и у заштитној зони станишта заштићених и строго заштићених врста, могуће је вршити реконструкцију, адаптацију тих објеката у оквиру постојећег габарита, уз прибављену сагласност управљача државног пута односно заштићеног природног добра.

Изградњом брзог аутопута Нови Сад -Шабач, којим се траса државног пута 16 реда бр.21 мења, преиспитаће се и категоризација напуштених делова трасе, што се односи и на део пута који је у обухвату овог Плана. Смањењем ранга пута, мењају се и мере заштите истог, што подразумева и мањи појас контролисане градње, као и примену услова изградње за парцеле које се наслањају на државни пут.

За парцелу станице за снабдевање горивом, уколико се јави потреба за реконструкцијом станице, потребно је израдити Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонске разраде, како би се прецизно дефинисали садржаји и положај истих. Приликом извођења радова потребно је придржавати се законских и других прописа који регулишу ову област, између осталих: --Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", бр. 54/2017, 34/2019), Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Сл. лист СФРЈ", БР. 27/71 И 29/71 - ispr. и "Сл. гласник РС", бр. 108/2013) и других.

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 објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката) јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице) применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, 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 боравка у простору (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, оgrade 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).

Обавезни елементи приступачности примењују се одабиром најповољнијег решења у односу на намену, ако није другачије предвиђено међународним стандардима који уређују област јавног саобраћаја.

6.14. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Комплекс или поједине парцеле се оgraђују оградом висине мах 2.0м по границама парцела. Препоручује се транспарентна или жива ограда, изузетно дрвена ограда. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван оgrade, али на простору властите парцеле.

Према ловишту Каракуша обавеза је постављање високе (ловне оgrade) пошто је то ловиште високе дивљачи.

Ограда према улици (саобраћајници) или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи оgrade буду на парцели која се оградајује.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се оградајује при чему су сви елементи оgrade на парцели власника оgrade.

Обавеза сваког власника је да изгради ограду према регулацији, затим према ближем суседу и пола оgrade у зачељу парцеле.

Простор једне грађевинске парцеле, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оgrade не могу бити више од спољних оgrade и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.

У склопу оgrade 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 отварати ван регулационе линије.

Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се у складу са жељом власника (корисника).

Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта. На делу парцеле према заштићеном станишту садити вишегодишње засаде, аутохтоних врста, како би се створио тампон појас између планираних садржаја и заштићеног станишта. Око објеката могуће је садити цветњаке, украсне дрвенасте и жбунасте врсте, које нису алергени и инвазивне врсте.

Обавеза је да се према државном путу и станишту заштићених и строго заштићених врста, обезбеди заштитни зелени појас, у складу са условима надлежних институција.

6.15. ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Депонување смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом објекту. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Препоручује се да се контејнери планирају у оквиру полузатвореног простора на регулацији (ради лакше евакуације надлежног предузећа). Место за контејнере обавезно предвидети са тврдом подлогом, од бетона.

Евакуација комуналног отпада се врши на градску депонију, по уговору са надлежним предузећем.

7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Обавеза израде урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде је предвиђена за:

- локацију станице за снабдевање горивом, за реконструкцију станице;
- комплексе површине веће од 1ха.

Урбанистички пројекат 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 као и специфичних објеката, где не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним 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).

8. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле	улични фронт
смештајни објекти		
- објекти уз саобраћајницу	600м ²	15,0м
- објекти у природним комплексима	1000м ²	15,0м
комерцијални објекти	600м ²	15,0м
угоститељски објекти	600м ²	15,0м
рекреативни објекти	1000м ²	15,0м
Максимална дозвољена спратност		
смештајни објекти		
- објекти уз саобраћајницу	П+1+пк	
- објекти у природним комплексима	П+1+пк	
комерцијални објекти	П+1+пк	
угоститељски објекти	П+1	
рекреативни објекти	П+0	
Максимални индекс изграђености на парцели		
смештајни објекти		
- објекти уз саобраћајницу	1.5	
- објекти у природним комплексима	1.5	
комерцијални објекти	1.5	
угоститељски објекти	1.0	
рекреативни објекти	0.5	

<i>Максимални индекс заузетости на парцели</i>	
<i>смештајни објекти</i>	
- објекти уз саобраћајницу	50%
- објекти у природним комплексима	50%
<i>комерцијални објекти</i>	50%
<i>угоститељски објекти</i>	50%
<i>рекреативни објекти</i>	30%
<i>Минимални проценат зеленила</i>	30%
<i>Грађевинске линије</i>	
уз ДП 1Б21	20.0м
према регулацији саобраћајнице С-1 и С-2	12.0м
према регулацији саобраћајнице С-3 и С-4	5.0м

9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

На основу овог плана могућа је израда пројекта 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 купац.

- 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.

Након израде брзог аутопута Нови Сад - Шабац и одређивања ранга напуштених делова трасе, ствара се могућност и преиспитивања одредби овог Плана.